



UNIVERSIDAD LAICA VICENTE ROCAFUERTE DE GUAYAQUIL

DEPARTAMENTO DE FORMACIÓN DE POSGRADO

MAESTRÍA EN CONTABILIDAD Y AUDITORIA

TRABAJO DE TITULACIÓN

PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE

MAGÍSTER EN CONTABILIDAD Y AUDITORIA

TEMA

“GESTION FINANCIERA DE LAS PYMES DEL SECTOR INMOBILIARIO”

Autor/a:

C.P.A. RAFAEL MARCOS LUCAS CHANCAY

Tutor/a:

RAÚL GUSTAVO SANTILLÁN LÓPEZ, MAE

GUAYAQUIL-ECUADOR

2021



REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA

FICHA DE REGISTRO DE TESIS

TÍTULO:

Gestión Financiera de las Pymes del Sector Inmobiliario

AUTOR:

C.P.A Rafael Marcos Lucas
Chancay

TUTOR:

MAE Ing. Raúl Gustavo Santillán López

INSTITUCIÓN:

**Universidad Laica Vicente
Rocafuerte de Guayaquil**

Grado obtenido:

Magíster en Contabilidad y Auditoría

MAESTRÍA:

Contabilidad y Auditoría

COHORTE:

IV

**FECHA DE
PUBLICACIÓN:**

2021

N. DE PAGES:

106

ÁREAS TEMÁTICAS: Educación Comercial y Administración

PALABRAS CLAVE: Ganancia, Administración financiera, Finanzas, administración, pequeña empresa

RESUMEN:

La gestión financiera tiene un rol importante en toda organización, debido a que es la clave para la toma de decisiones, así como también permite decidir las acciones y medidas a implementar durante un problema, cumpliendo con los objetivos previamente

planteados. El presente trabajo se desarrolla con la finalidad de analizar la gestión financiera de las PYMES del sector inmobiliario de la ciudad de Guayaquil, a través de diversos análisis. Las variables del presente trabajo son gestión financiera y rentabilidad. El enfoque usado fue mixto, con tipo de investigación de campo y descriptiva. Las técnicas utilizadas fueron la observación documental (estados financieros) y la entrevista que fue efectuada a profesionales relacionados con este tema. La unidad de análisis se determinó en PYMES del sector inmobiliario con domicilio en Guayaquil y que hayan presentado sus estados financieros de los años 2018 al 2020 en la plataforma de la Superintendencia de Compañías.

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"/>
CONTACTO CON AUTOR: C.P.A. Rafael Marcos Lucas Chancay	Teléfono: 0980776168	E-mail: rlucasc@ulvr.edu.ec
CONTACTO EN LA INSTITUCIÓN:	PhD. MBA. Ing. Com. EVA GUERRERO LÓPEZ, DIRECTORA Teléfono: 2596500 EXT.170, DIRECCIÓN E-mail: eguerrerol@ulvr.edu.ec MGs. ÁNGEL GUILLERMO MORÁN OCHOA, COORDINADOR (E) DE MAESTRIA Teléfono 2596500 EXT. 170 E-mail: amorano@ulvr.edu.ec (Coordinador de maestría)	

DEDICATORIA

Dedico mi trabajo de investigación a Dios, por ser la fuente de fortaleza para siempre cumplir mis metas y concluir las con éxito.

Me dedico este trabajo el cual con gran valor y esfuerzo he podido concluir haciéndome ver que para conseguir los objetivos, sueños y metas siempre debe primar la perseverancia.

A mi querida madre Ana Segunda Chancay Rendón, porque siempre nos ha educado a mi hermana y a mí con ejemplo y con gran confianza, inculcándonos y enseñándonos que podemos lograr todo lo que nos planteemos.

A mi hermana María Stephanie Lucas Chancay, con la cual hemos compartido muchos momentos de triunfo profesional y personal la cual ha sido también otro de los pilares fundamentales para lograr muchas cosas en la vida.

Rafael Marcos Lucas Chancay

AGRADECIMIENTO

Agradezco a Dios por siempre ser la fuente espiritual para llevar bien las cosas y permitirme concluir las bajo su gracia.

A mi padre que desde el cielo siempre está presente en mi corazón y en cada cosa que hago.

A mi familia quienes son mi motor y mi mayor inspiración, que, a través de su amor, paciencia, buenos valores, ayudan a trazar mi camino.

A mi tutor MAE Raúl Gustavo Santillán López, a quien le tengo que agradecer por ser la persona quien siempre me ayudó con su guía profesional para pulir el presente trabajo.

Y por supuesto a mi querida Universidad y a todas las autoridades, por permitirme concluir con una etapa de mi vida, gracias por la paciencia, orientación y guiarme en el desarrollo de esta investigación.

A todos muchas gracias.

Rafael Marcos Lucas Chancay

CERTIFICADO DE ANTIPLAGIO ACADÉMICO

Chancay Lucas, Santillán López

INFORME DE ORIGINALIDAD

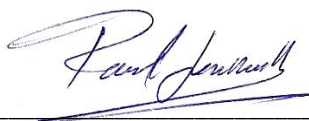
4%	3%	2%	4%
INDICE DE SIMILITUD	FUENTES DE INTERNET	PUBLICACIONES	TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1	www.gob.ec Fuente de Internet	1%
2	 analisisfinancierognc.blogspot.com Fuente de Internet	1%
3	 idoc.pub Fuente de Internet	1%
4	Submitted to Universidad Laica Vicente Rocafuerte de Guayaquil Trabajo del estudiante	1%
5	 www.clubensayos.com Fuente de Internet	1%
6	 1pdf.net Fuente de Internet	1%

Excluir citas Activo
Excluir bibliografía Activo

Excluir coincidencias < 1%



MAE RAUL GUSTAVO SANTILLAN LOPEZ
CC. 0602379166

CERTIFICACIÓN DE AUTORÍA Y CESIÓN DE DERECHOS DE AUTOR

Guayaquil, 15 octubre de 2021

Yo, RAFAEL MARCOS LUCAS CHANCAY declaro bajo juramento, que la autoría del presente trabajo me corresponde totalmente y me responsabilizo con los criterios y opiniones científicas que en el mismo se declaran, como producto de la investigación realizada.

De la misma forma, cedo mis derechos de autor a la Universidad Laica VICENTE ROCAFUERTE de Guayaquil, según lo establecido por la Ley de Propiedad Intelectual, por su Reglamento y normativa Institucional vigente.



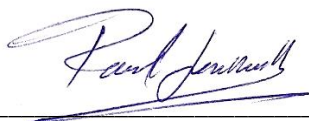
CPA Rafael Marcos Lucas Chancay

C.I. 0919197608

CERTIFICACIÓN DEL TUTOR DE LA TESIS

Guayaquil, 15 de octubre de 2021

Certifico que el trabajo titulado “GESTIÓN FINANCIERA DE LAS PYMES DEL SECTOR INMOBILIARIO”, ha sido elaborado por RAFAEL MARCOS LUCAS CHANCAY bajo mi tutoría, y que el mismo reúne los requisitos para ser defendido ante el tribunal examinador que se designe al efecto.



MAE RAUL GUSTAVO SANTILLAN LOPEZ
CC. 0602379166

RESUMEN EJECUTIVO

La gestión financiera tiene un rol importante en toda organización, debido a que es la clave para la toma de decisiones, así como también permite decidir las acciones y medidas a implementar durante un problema, cumpliendo con los objetivos previamente planteados. El presente trabajo se desarrolla con la finalidad de analizar la gestión financiera de las PYMES del sector inmobiliario de la ciudad de Guayaquil, a través de diversos análisis. Las variables del presente trabajo son gestión financiera y rentabilidad. El enfoque usado fue mixto, con tipo de investigación de campo y descriptiva. Las técnicas utilizadas fueron la observación documental (estados financieros) y la entrevista que fue efectuada a profesionales relacionados con este tema. La unidad de análisis se determinó en PYMES del sector inmobiliario con domicilio en Guayaquil y que hayan presentado sus estados financieros de los años 2018 al 2020 en la plataforma de la Superintendencia de Compañías. Como resultado de la aplicación de los índices financieros se pudo identificar dos escenarios: en una empresa existe una rentabilidad alta, pero con baja liquidez, lo que denota el gasto en financiamiento; por otra parte, en la otra compañía analizada se pudo observar su poca rentabilidad que cada año disminuyó hasta ser pérdida y una “gran liquidez”, la cual es consecuencia de una cartera por cobrar a corto plazo mal clasificada, puesto a que los días de cartera para el 2020 son de 1908.

Palabras clave: Ganancia, Administración financiera, Finanzas, administración, pequeña empresa.

ABSTRAT

Financial management has an important role in any organization, because it is the key to decision making process, as well as let decide the actions and measures to implement during a problem, complying with the objectives previously set. This paper is developed with the purpose of analyzing the financial management of SMEs in the real estate sector of Guayaquil city, through various analyses. The variables of this work are financial management and profitability. The approach used was mixed, with type of field and descriptive research.

The techniques used were the documentary observation (financial statements) and the interview that was carried out with professionals related to this topic. The analysis unit was determined in SMEs of the real estate sector domiciled in Guayaquil and that have presented their financial statements for the years 2018 to 2020 on the platform of the Superintendencia de Compañías. As a result of the application of financial indices, two scenarios could be identified: in a company there is a high profitability, but with low liquidity, which denotes the expenditure on financing; on the other hand, in the other company analyzed it was possible to observe its low profitability that each year decreased until it was a loss and a "great liquidity", which is a consequence of a short-term receivable portfolio misclassified, since the portfolio days for 2020 are 1908.

Key words: Profit, Financial administration, Finance, management, small enterprise.

ÍNDICE DEL CONTENIDO

CAPÍTULO 1: MARCO GENERAL DE LA INVESTIGACIÓN	1
1.1. Tema	1
1.2. Planteamiento del problema	1
1.3. Formulación del Problema	3
1.4. Sistematización del problema	3
1.5. Delimitación del problema de investigación	3
1.5.1.Limitaciones de la investigación	4
1.6. Línea de Investigación.	4
1.6.1 Sublíneas.	4
1.7. Objetivo general	4
1.8. Objetivo Especifico	4
1.9. Justificación de la investigación	5
1.10. Idea a defender	6
CAPITULO 2: MARCO TEORICO	7
2.1 Antecedentes.	7
2.2 Marco teórico	8
2.2.1 Importancia de la Gestión Financiera	8
2.2.2 Métodos de análisis de la Gestión Financiera	9
2.2.3 Decisiones Financieras de las empresas	13
2.2.4 PYMES	14
2.2.5 Gestión Financiera en pymes	15
2.2.6 Gestión financiera en PYMES del sector inmobiliario en Colombia y Ecuador	17
2.2.7 Crisis financiera en el sector inmobiliario	18
2.2.8 Pandemia e inmobiliarias Ecuador 2020	18
2.2.10 Indicadores financieros	19

2.2.11 Rentabilidad	21
2.3 Marco Conceptual.....	23
2.4 Marco legal	28
2.4.1 Código de Comercio.....	28
2.4.2 Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos	29
2.4.3 Resolución No. UAFE-DG-SO-2017-0002 - norma para los sujetos obligados a entregar información del sector de la inversión e intermediación inmobiliaria y construcción que no tengan organismo de control.....	30
CAPITULO 3: METODOLOGIA DE LA INVESTIGACION.....	32
3.1 Enfoque de la investigación.....	32
3.2 Tipo de investigación	32
3.3 Métodos y técnicas utilizados	32
3.4 Técnicas utilizadas	33
3.4.1 Entrevista.....	33
3.4.2 Observación documental	33
3.5 Unidad de análisis	33
3.5.1 Criterios de inclusión.....	33
3.5.2 Criterios de exclusión.....	34
3.6 Población y muestra.....	34
3.6.1 Población.....	34
3.6.2 Muestra	34
3.7 Análisis e interpretación de resultados	36
3.7.1 Análisis de estados de resultados	36
3.7.2 Análisis de estado de situación financiera.....	39
3.7.3 Análisis Financiero.....	41
3.7.4 Análisis de resultados de los análisis financieros	53

3.7.5 Resultados de entrevistas.....	55
3.7.6 Análisis de resultados de la entrevista.....	59
CAPÍTULO IV: PROPUESTA/DESARROLLO DE TEMA	60
4.1 Justificación	60
4.2 Objetivo general	60
4.3 Objetivos específicos	60
4.4 Desarrollo de la propuesta	61
4.5 Conclusiones y recomendaciones de la propuesta.....	77
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	79
5.1 Conclusiones	79
5.2 Recomendaciones	81
Referencias.....	82
ANEXOS	87

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1: Delimitación del problema de investigación.....	3
Tabla 2: Clasificación de las PYMES.....	15
Tabla 3: Resumen de conceptos de razones – ratios financieros	25
Tabla 4: Población de inmobiliarias de la ciudad de Guayaquil	34
Tabla 5: Muestra de las PYMES del sector inmobiliario de Guayaquil	35
Tabla 6: Análisis comparativo sobre los estados de resultados – CERORIESGO S.A.	36
Tabla 7: Análisis comparativo sobre los estados de resultados – PANESNA S.A.....	37
Tabla 8: Análisis comparativo sobre los estados de resultados – MARJAVI S.A.	38
Tabla 9: Análisis comparativo de la situación financiera – CERORIESGO S.A.	39
Tabla 10: Análisis comparativo de la situación financiera – PANESNA S.A.....	39
Tabla 11: Análisis comparativo de la situación financiera – MARJAVI S.A.	40
Tabla 12: Análisis financiero CERORIESGO S.A.	41
Tabla 13: Interpretación del Análisis financiero CERORIESGO S.A.....	42
Tabla 14: Análisis financiero INMOBILIARIA PANESNA S.A.	44
Tabla 15: Interpretación Análisis financiero.....	45
Tabla 16: Análisis financiero MARJAVI S.A.	47
Tabla 17: Interpretación Análisis financiero - MARJAVI S.A.....	48
Tabla 18: Resumen de entrevistas.....	56
Tabla 19: Beneficios y ventajas de la Planificación Financiera.....	62
Tabla 20: Modelo De Flujos Financieros (inversiones, financiamiento, ingresos y costos)	70
Tabla 21: Estados de Resultados proyectados al 2021 – CERORIESGO S.A.	72

Tabla 22: Estado de situación financiero proyectado al 2021– CERORIESGO S.A. 73

Tabla 23: Control De Flujo Presupuestado89

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Evolución de las Gestión Financiera.	8
Figura 2. Opciones de toma de decisiones.	11
Figura 3. Etapas de decisiones financieras.....	14
Figura 4. Indicadores de Liquidez.....	20
Figura 5. Indicadores de Eficiencia o Actividad.....	20
Figura 6. Indicadores de Endeudamiento.....	21
Figura 7. Indicadores de Rentabilidad.	21
Figura 8. Resumen de índices financieros CERORIESGO S.A.	50
Figura 9. Resumen de índices financieros PANESNA S.A.....	51
Figura 10: Resumen de índices financieros MARJAVI S.A.	52
Figura 11: Resumen de beneficios de la planificación financiera.	63
Figura 12. Consideraciones a tomar en cuenta en la planificación.....	64
Figura 13. Principales factores del Plan a Largo Plazo.....	66
Figura 14. Fases de la Gestión Financiera.	68
Figura 15: Modelo de Presupuesto de actividades.....	69
Figura 16. Índices financieros proyectados al 2021.....	74
Figura 17. Modelo de control y seguimiento de presupuesto de actividades.....	76

CAPÍTULO 1: MARCO GENERAL DE LA INVESTIGACIÓN

1.1. Tema

Gestión financiera de las pymes del sector inmobiliario

1.2. Planteamiento del problema

Según los datos estadísticos de la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Vivienda del Ecuador (2019) en su página informativa señala que existió un crecimiento del 20% en reservas de viviendas en comparación con el año 2017.

El Banco Central del Ecuador en su publicación sobre la economía ecuatoriana del año 2019, detalla que en el sector inmobiliario y de construcción, en dicho periodo generó un decrecimiento del 5.2%, además, señaló que las sociedades financieras tanto del sector privado y las controladas por la Superintendencia de Economía Popular Solidaria, realizaron 14.432 transacciones dentro del área inmobiliaria, siendo un 9.7% menos que el año 2018. (Banco Central del Ecuador, 2020)

Además, la APIVE (Asociación de Promotores Inmobiliarios de Vivienda del Ecuador) expresa en su portal que durante el periodo 2019 el sector inmobiliario tuvo un decrecimiento del 17%, clasificando su información de la siguiente manera: menos reservas en la ciudad de Quito por 25.1%, mientras que Guayaquil presentó una disminución en reservas de viviendas del 12.6%; sin embargo, en comparación con el año 2016, el cual es considerado el peor periodo para el sector inmobiliario, se evidencia un crecimiento del 29%. (Asociación de Promotores Inmobiliarios de Vivienda del Ecuador, 2020)

Por otra parte, la misma asociación expresó en su publicación denominada *2020: Tendencias y perspectivas del Sector Inmobiliario en Ecuador*, que: “Ecuador cierra un 2019 difícil, sin certezas de reactivación para el 2020 de manera generalizada en todos los sectores, lo cual para el sector (...) se refleja en una demanda desmotivada por las expectativas de empleo y de liquidez doméstica” (APIVE, 2019), por lo que en base al crecimiento reflejado en el 2018, la desaceleración del 2019, el 2020 en definitiva era un año incierto para asegurar un crecimiento en el sector inmobiliario.

Como consecuencia del impacto económico y la paralización de varios sectores que generó a nivel mundial la pandemia provocada por el virus denominado Covid-19, según APIVE (2021) señala que: “La variación anual de las unidades reservadas netas en el 2020 refleja un decrecimiento del -21,6% con respecto al mismo periodo del año 2019”.

A lo anterior, es importante recalcar que la falta de análisis financiero de premisas a futuro, conlleva a que las entidades no tengan un plan de contingencia para momentos en que exista pocos contratos de obra y producción, o en su defecto, no los posean, afectando a la liquidez de la organización y al cumplimiento de sus costos, gastos y pasivos.

La inexistente gestión financiera en las empresas inmobiliarias, tanto grandes como pymes lleva consigo un riesgo, puesto que, al no tener una previsión en este punto, puede desembocar a una falta de recursos financieros y a no tener una suficiente liquidez para afrontar gastos e inversiones de futuras obras.

“Un diagnóstico financiero es una herramienta que ayuda a determinar la realidad económica de una entidad mediante la revisión y análisis de la información que brinda el campo de la contabilidad (Actuaria , 2020).” Por medio de la valoración de la información financiera que proporcione la entidad, llámese a estos estados financieros, se determinan lineamientos y criterios para la correcta toma de decisiones, incluyendo los tiempos de recesión.

El porcentaje de comportamiento del sector inmobiliarios entre el 2017 y 2019 no tiene una tendencia específica, estableciendo así una pauta para realizar este tipo de diagnóstico, con la finalidad de poder recomendar y direccionar a una buena gestión financiera. El análisis adecuado de la información implica la ejecución de teorías financieras, a través de análisis y modelos organizados, los cuales al implementar en evaluación financiera mejora la toma de decisiones.

Siguiendo los preceptos anteriores, se deja la incógnita de que, si en las empresas pymes del sector inmobiliario realizan las gestiones necesarias para aplicar un diagnóstico financiero, además, este tipo de empresas, podrían no considerar necesario una gestión a futuro y en ocasiones llevar sus procesos de forma empírica.

Para el desarrollo del presente trabajo, se tomó en cuenta las empresas inmobiliarias pymes de Guayaquil que se encontraban activas durante el periodo 2018, 2019 y 2020, haciendo uso de la información obtenida de la Superintendencia de Compañías, en las cuales se realizará un diagnóstico financiero para conocer su gestión.

1.3. Formulación del Problema

¿Cuál es la situación actual en materia de gestión financiera en las pymes del sector inmobiliario y su influencia en la rentabilidad?

1.4. Sistematización del problema

- ✓ ¿Cuáles son los fundamentos teóricos relacionados con la planificación financiera de las Pymes del sector inmobiliario?
- ✓ ¿Cuáles son los lineamientos aplicables en el proceso de planificación financiera de las PYMES del sector inmobiliario?
- ✓ ¿Qué herramientas se utilizarán en el análisis financiero y de rentabilidad en las PYMES del sector inmobiliario?
- ✓ ¿Qué solución se propondrá para mejorar la gestión financiera y rentabilidad de PYMES del sector inmobiliario?

1.5. Delimitación del problema de investigación

Tabla 1: Delimitación del problema de investigación.

Campo	Contabilidad y Auditoría
Área	Contabilidad y Auditoría
Sector	Inmobiliario
Aspecto	Gestión Financiera
Periodo	2018 – 2020
Marco Espacial	Guayaquil
Provincia	Guayas

Fuente: Pymes Sector Inmobiliario Guayaquil.

Elaborado por: Lucas (2021)

1.5.1. Limitaciones de la investigación

Para el desarrollo de la presente investigación se detalla las diferentes limitaciones:

- Limitación del tiempo: el periodo de desarrollo de la investigación corresponde a los años 2018 al 2020.
- Limitación de espacio: El lugar donde se realizará la investigación se centrará en la ciudad de Guayaquil.
- Limitación de recursos: Acceso a la documentación contable de las empresas a analizar.

1.6. Línea de Investigación.

Contabilidad, Finanzas, Tributación.

1.6.1. Sublíneas.

Contabilidad, Finanzas, Administración.

1.7. Objetivo general

Evaluar la situación actual en materia de gestión financiera en las pymes del sector inmobiliario de la ciudad de Guayaquil y su influencia en la rentabilidad.

1.8. Objetivo Especifico

- ✓ Conocer las bases teóricas relacionadas con la planificación financiera de las PYMES del Sector inmobiliario.
- ✓ Determinar los lineamientos aplicables en el proceso de planificación financiera de las PYMES del sector inmobiliario de la ciudad de Guayaquil.
- ✓ Analizar la situación financiera y rentabilidad a través de los estados financieros de las PYMES inmobiliarias de la ciudad de Guayaquil.

- ✓ Desarrollar una propuesta para la gestión financiera y mejora en rentabilidad de las pymes del sector inmobiliario.

1.9. Justificación de la investigación

El presente estudio se presenta como una respuesta a la necesidad de optimizar los procesos financieros, operativos, contables y administrativos de una empresa inmobiliaria o persona natural que esté en el proceso de comenzar un proyecto u obra relacionado a este sector; realizando un modelo de diagnóstico que nos permita obtener información que garantice el valor y la rentabilidad de una empresa del sector inmobiliario.

Es necesario destacar que en base a lo detallado en la sección “Planteamiento del Trabajo”, el comportamiento económico del sector inmobiliario es impredecible, por lo que se persigue plantear un modelo de diagnóstico y gestión financiera para las pymes inmobiliarias, con la finalidad de que evalúen su capacidad para competir, manejar oportunidades, afrontar amenazas y formulen planes de acción para futuras situaciones que pueda afectar su normal continuidad operacional.

Este proyecto va dirigido a consultores, directores financieros, arquitectos, contadores, contralores, auditores, dueños de medianas y pequeñas empresas inmobiliarias o personas que se dediquen a la adecuación y/o remodelación de espacios que requieran tener un mayor conocimiento de los procesos de un análisis financiero con una visión estratégica.

El valor teórico en que se sustenta el presente trabajo es la investigación de fuentes primarias y secundarias de información relativa al tema de estudio, que se realiza con el fin de contribuir con teorías ya existentes, sobre el análisis y diagnósticos financieros, como instrumento de valoración para así comprobar que los métodos de evaluación son herramientas eficientes.

En el proceso metodológico se aplicará análisis financieros verticales y razones financieras, esto implica el uso de métodos científicos comprobados. Los resultados obtenidos podrán servir de guía para ser aplicados en otras organizaciones. El objeto de estudio son empresas

inmobiliarias dedicadas al diseño, remodelación, adecuación de espacios, oficinas y viviendas, dentro de la ciudad de Guayaquil.

Las ventajas económicas del presente estudio se verán reflejadas mediante la mejora de toma de decisiones, puesto que, al tener una mejor visión de sus estados financieros expresado en términos porcentuales, se determina la realidad económica de la organización, en base a su misión, visión, objetivos y la realidad del mercado.

El aporte académico de este documento, es que servirá de base y orientación para futuras investigaciones relacionadas al diagnóstico y gestión financiera de empresas pymes inmobiliarias.

1.10. Idea a defender

La gestión financiera aplicada en las PYMES del sector inmobiliario influye en la rentabilidad.

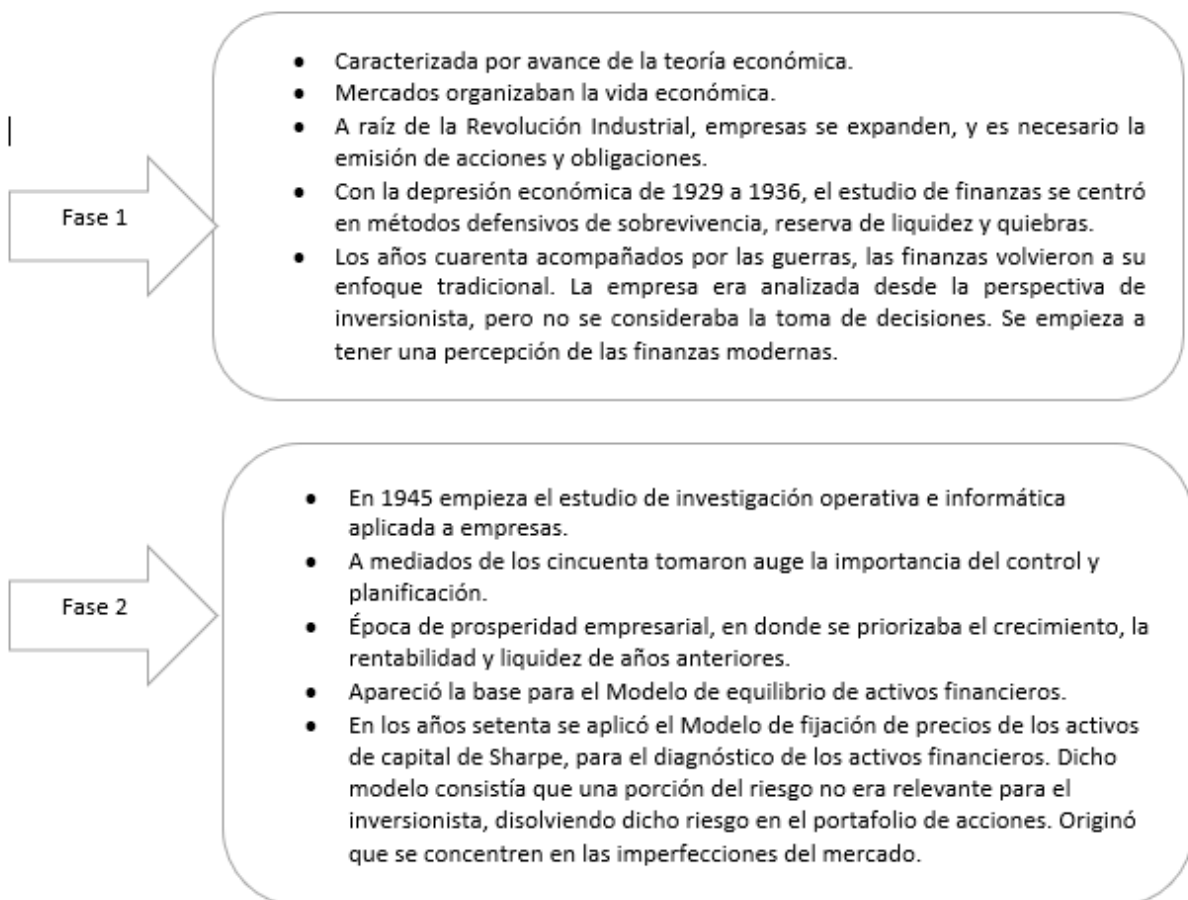
Variables

- Gestión financiera
- Rentabilidad de las PYMES del sector inmobiliario de la ciudad de Guayaquil

CAPITULO 2: MARCO TEORICO

2.1 Antecedentes.

Las finanzas que en un tiempo fueron consideradas como parte de la economía, a principios del siglo pasado fueron catalogados como un área de estudio autónomo. Con el pasar del tiempo, la existencia de nuevas industrias y tecnologías, se impulsó la necesidad del estudio de finanzas con el objetivo de determinar la liquidez y financiamiento de las industrias. El proceso de evolución de la gestión financiera, se vio reflejada en tres fases: 1. Hasta le segunda guerra mundial. 2. Desde mediados de la década de 1940 hasta la fundación de la teoría financiera moderna internacionales. 3. Expansión y profundización de la finanza hasta nuestros días. (Córdoba Padilla, 2012)



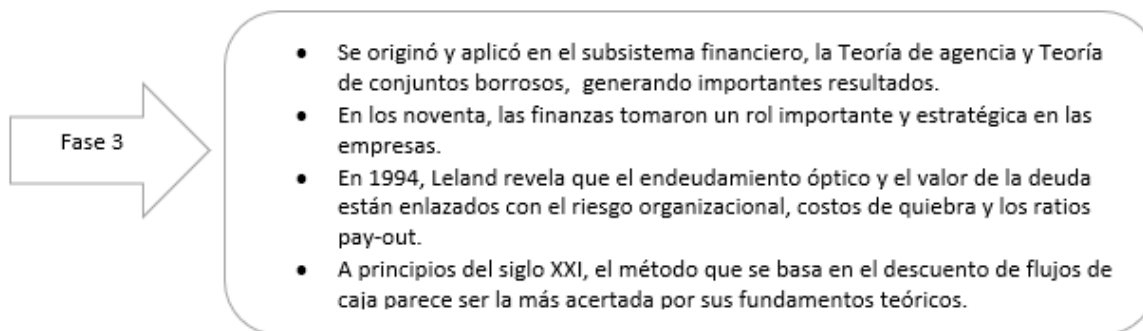


Figura 1. Evolución de las Gestión Financiera.

Fuente: (Córdoba Padilla, 2012, pp. 18-20)

Juan F. Pérez-Carballo Veiga (2015) señala que la gestión financiera tiene un amplio camino dentro de la actividad comercial, tiempo en el cual se han originado argumentos, criterios, instrumentos y herramientas de gestión. Uno de los ejemplos más conocidos es el primer tratado de contabilidad (1494), creado por el fraile italiano Lucas Pacioli, conocido también como el padre de la contabilidad; dicho tratado se centraba en llevar las cuentas por el método básico de la partida doble, método que actualmente continúa vigente. (p. 26)

Con el pasar del tiempo y el avance tecnológico, se incrementó la mejora en instrumentos para reunir, procesar y analizar la información financiera, sobre todo en los productos de gestión de riesgos. (Juan F. Pérez-Carballo Veiga, 2015)

2.2 Marco teórico

2.2.1 Importancia de la Gestión Financiera

Con respecto a la importancia de la gestión financiera, se han obtenido conceptos de varios autores, mismos que se detallan a continuación:

Gabriela Villa (2015) , afirma: “La importancia de analizar la gestión financiera consentirá una eficiente y eficaz toma de decisiones dando como resultado un mejor manejo de la empresa y crecimiento económico, proyectando a la organización hacia un desempeño óptimo, rentable” (p. 17).

Por otra parte, Padilla (2012) define la importancia de la gestión financiera de la siguiente manera:

La gestión financiera es de gran importancia para cualquier organización, en cuanto al control de sus operaciones, la obtención de nuevas fuentes de financiamiento, la efectividad y eficiencia de las operaciones, la confiabilidad de la información financiera y el cumplimiento de las leyes y regulaciones aplicables. (p. 6)

Ceballos, Cuastumal, & Moreno (2016), indican la importancia de la gestión financiera de la siguiente manera:

(...) hoy en día es una de las ciencias que se debe ser considerada una de las más importantes y necesarios que debe ser incorporada en nuestro diario vivir, la cual esta compaginada de manera directa con todos los individuos y empresas, con el fin de aprender a administrar el dinero, la principal intervención que tiene es en el intercambio de mercados, compras y ventas de productos o servicios o también inversiones. (p. 4)

Es así que podemos decir que la gestión financiera tiene un rol importante en toda organización, debido a que es clave para la toma de decisiones, así como también es la guía para decidir las acciones y medidas a implementar al momento de ocurrir algún problema, cumpliendo con los objetivos previamente planteados.

2.2.2 Métodos de análisis de la Gestión Financiera

Al referirse al análisis de la gestión financiera, Nava Rosillón (2009), afirma que:

El análisis o diagnóstico financiero constituye la herramienta más efectiva para evaluar el desempeño económico y financiero de una empresa a lo largo de un ejercicio específico y para comparar sus resultados con los de otras empresas del mismo ramo que estén bien gerenciadas y que presenten características similares; pues, sus fundamentos y objetivos se centran en la obtención de relaciones cuantitativas propias del proceso de toma de decisiones, mediante la aplicación de

técnicas sobre datos aportados por la contabilidad que, a su vez, son transformados para ser analizados e interpretados.

La importancia del análisis financiero se basa en el hecho de que puede ayudar a identificar los aspectos económicos y financieros que se destacan condición en que opera la empresa con respecto al nivel de liquidez, solvencia, endeudamiento, eficiencia, rendimiento y rentabilidad, facilitando la toma de decisiones gerenciales, económicas y financieras en la actividad empresarial. (pp. 2-3)

Por su parte, Landazury, Mina, & Bonilla (2020) manifiestan que “Las razones o indicadores financieros son el producto de establecer resultados numéricos basados en relacionar dos cifras o cuentas bien sea del Balance General y/o del Estado de Pérdidas y Ganancias” (p. 37).

Córdoba (2012) explica que el análisis financiero es “un proceso de selección, relación y evaluación en el que se dispone de información sobre una determinada empresa”, de interés significativo para sus lectores o usuarios, que servirán para la toma de decisiones en base a los diferentes escenarios y tiempo.

El referido autor expresa que el proceso de análisis financiero se basa en el uso de instrumentos y técnicas aplicados a los estados financieros e información financiera contable que proporcione la entidad, con el objeto de conseguir medidas cuantitativas que demuestren la realidad y conducta, tanto en el ámbito económico como otros indicadores. (Córdoba Padilla, 2012)

Las técnicas de un análisis financiero permiten abastecer a sus usuarios para la toma de decisiones de diferentes casos como:

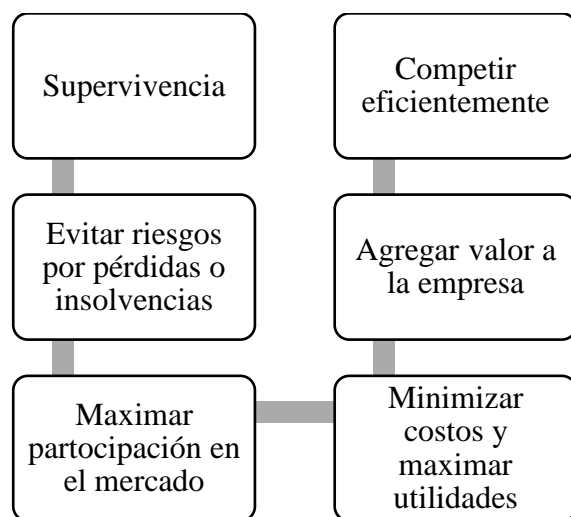


Figura 2. Opciones de toma de decisiones.

Fuente: (Córdoba Padilla, 2012, p. 95)

En tal virtud, se concluye que el análisis de la gestión financiera es una herramienta gerencial y analítica, además, es esencial para valorar el desarrollo o desempeño económico financiero real en toda organización, encontrar fallos y emplear los mecanismos correctivos y apropiados para solventarlos.

Adicionalmente, Landazury, Mina, & Bonilla (2020), detallan los siguientes indicadores financieros:

Rentabilidad: Permiten establecer el grado de rentabilidad para los accionistas y a su vez el retorno de la inversión a través de las utilidades generadas.

Eficiencia: Ayudan a complementar el concepto de la liquidez. También se les da a estos indicadores el nombre de rotación, toda vez que se ocupa de las cuentas del balance dinámicas en el sector de los activos corrientes y las estáticas, en los activos fijos.

Liquidez: Facilitan las herramientas de análisis, para establecer el grado de liquidez de una empresa y por ende su capacidad de generar efectivo, para atender en forma oportuna el pago de las obligaciones contraídas.

Endeudamiento: Permiten establecer el nivel de endeudamiento de la empresa o lo que es igual a establecer la participación de los acreedores sobre los activos de la empresa. (p. 38)

Por otro lado, González (2003) indica que, Dependiendo de cómo se analice el contenido de los estados financieros, existen los siguientes métodos de evaluación:

Método de Análisis Vertical Se utiliza para analizar estados financieros como balances y estados de resultados, y para comparar números verticalmente.

Método de Análisis Horizontal Es un procedimiento que consiste en comparar estados financieros homogéneos en dos o más periodos consecutivos, Determinar aumentos, disminuciones o fluctuaciones en las cuentas, de un período a otro. Este análisis es muy importante para la empresa porque a través de él la empresa puede conocer cambios en las actividades y resultados, positivos o negativos. También te permite identificar a las personas que merecen mayor atención porque son cambios importantes en el proceso.

A diferencia del análisis longitudinal, que es estático porque analiza y compara datos para el mismo período, este procedimiento es dinámico porque informa los cambios financieros presentados como un aumento o disminución de un período al siguiente. También muestra la diferencia en números absolutos, ya sea como porcentaje o como porcentaje, lo que nos permite observar de manera global los desarrollos presentados para la investigación, interpretación y toma de decisiones. (p. 5)

En concordancia con la afirmación anterior, Córdoba (2012) ratifica como métodos de análisis financiero:

- Método vertical
- Método horizontal
- Método histórico. (p. 96)

Finalmente, Bahillo Marcos, Pérez Bravo, & Escribano Ruiz (2013) establecen que unos de los instrumentos más usados en el análisis financiero son los ratios financieros, siendo estos los más frecuentes:

- Ratios de disponibilidad
- Ratios de Tesorería o liquidez a corto plazo
- Ratios de solvencia o liquidez a mediano plazo

- Ratios de garantía
- Ratios de endeudamiento

2.2.3 Decisiones Financieras de las empresas

En las empresas tanto grandes como pymes, indiferentemente de la actividad que realizan ni al sector que pertenecen, las decisiones financieras son encaminadas por las finanzas corporativas o empresariales; por lo que una de las primeras decisiones que deben tomar, es elegir el tipo de negocio que desarrollará.

Posterior a la elección de la línea de negocios a seguir, se debe elaborar un proyecto de adquisición de activos como maquinarias, muebles, almacenes y otros activos fijos, además de capacitar al personal que manejará dichos bienes, este paso es conocido como proceso de elaboración del presupuesto de capital. La idea central dentro de la elaboración del presupuesto de capital es el proyecto de inversión, el cual se basa en la determinación de ideas de nuevos proyectos, valorarlos, y seleccionar los que se pondrán en práctica. (Bodie & Merton, 2004)

El siguiente paso es definir la forma en que se financiarán dichos proyectos, por lo que la entidad deberá disponer de un plan de financiamiento y la mezcla óptima de financiación, entre los cuales podrían emitir derechos financieros como la negociación de acciones ordinarias, acciones preferentes y bonos; o adquirir derechos no comerciales como préstamos bancarios. (Bodie & Merton, 2004, p. 6-8)

En ese orden de las cosas, la estructura de capital de una organización decreta parcialmente de quién la controlará, los beneficiarios de la misma y la proporción participaran de los flujos de efectivos próximos. El camino que siguen las organizaciones en cada sección de toma de decisión financiera, dependerá de su entorno, normativas aplicables, mercado y tecnología. (Bodie & Merton, 2004, p. 6-8)

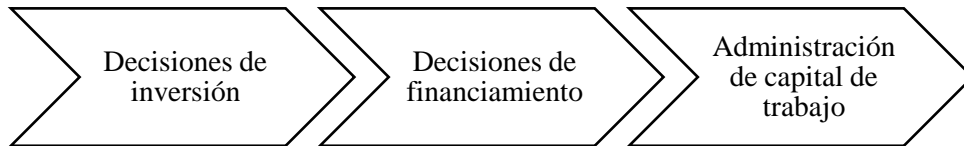


Figura 3. Etapas de decisiones financieras. Adaptado del libro Finanzas.

Fuente: (Bodie & Merton, 2004, pp. 6 - 8)

2.2.4 PYMES

El término de PYMES puede tener diferentes significados en base al país donde sea tratado, a pesar de que el fundamento de las pequeñas y microempresas tienen elementos parecidos, va a depender del desarrollo de cada país para determinar una igualdad o diferente en el significado. (Ron Amores & Sacoto Castillo, 2017)

Según Delgado Delgado & Chávez Granizo (2018) PYMES es “un conjunto de pequeñas y medianas empresas que constituyen de acuerdo a su nivel de producción, y sus diferentes actividades económicas con la finalidad de hacer un verdadero desarrollo económico nacional” (p. 4).

Las Pymes son “pequeñas y medianas empresas dependiendo de su estructura ya sea el número de trabajadores que tiene, las ventas que han realizado, el tiempo presente en el mercado de los negocios estos puntos son los que identifican su crecimiento económico” (Grupo ENROQUE, citado por Delgado Delgado & Chávez Granizo, 2018, p. 4).

Las Pymes se han convertido en un elemento importante en el crecimiento económico de los países, por lo que es fundamental aumentar su desempeño y aplicar estrategias que ayuden a disminuir sus costos, mejorar sus procesos y calidad de productos / servicios, y primordialmente aumentar su productividad. (Yance Carvajal, Solís Granda, Burgos Villamar, & Hermida Hermida, 2017)

Por su parte en la legislación ecuatoriana, la Ley de Compañías dictamina en su artículo 428, que las PYMES pueden ser organizaciones de formalidades, por lo que **este** tipo de

entidades deben de cumplir con la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, su reglamento, y demás lineamientos aplicables.

En Ecuador las PYMES clasifican su tamaño en base al número de trabajadores y los ingresos (los cuales se priorizan ante el número de colaboradores), tal como lo estipula el Reglamento del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, en su artículo 106 (Presidente Constitucional de la República del Ecuador, 2011):

Tabla 2: Clasificación de las PYMES

EMPRESA	Nro. TRABAJADORES	INGRESOS BRUTOS
MICROEMPRESA	1 hasta 9	Igual o menor a \$300.000,00
PEQUEÑA EMPRESA	10 hasta 49	300.0001,00 hasta \$1.000.000,00
MEDIANA EMPRESA	50 hasta 199	\$1.000.001,00 hasta \$5.000.000,00

Fuente: Reglamento del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones

Elaborado por: Lucas (2021)

2.2.5 Gestión Financiera en pymes

“La función de la gestión financiera se puede describir de manera general considerando su papel en la organización, su relación con la economía y la contabilidad, y las principales actividades del gerente. Finanzas” (Gitman & Zutter, 2012, p. 14)

La gestión financiera es encargada de la captación de recursos con la finalidad de invertirlas a corto y/o largo plazo. En el escenario de inversiones a largo plazo, esto es mayor a un año, requiere de planificaciones de inversiones en activos no corrientes, asegurando un buen uso de la inversión, verificando su rentabilidad y salvaguardándolas. (Federación Andaluza de Municipios y Provincias, 2004)

En el caso de la gestión de corto plazo, centra sus esfuerzos en la provisión de activos líquidos, es decir, encontrar liquidez para hacer frente a inversiones de corto plazo, tales como compra de acciones, pagos a proveedores, presupuestos, mientras continúa con los objetivos operativos normales de la empresa, como los retrasos darán lugar a saldos de caja negativos e incluso suspenderán los pagos. En esta etapa, debe haber un equilibrio en la asignación de recursos al presupuesto, es decir, una asignación excesiva dará lugar a una mala gestión y a la pérdida de oportunidades de inversión. (Federación Andaluza de Municipios y Provincias, 2004)

A continuación, se detallarán las razones principales de la importancia de la gestión financiera en pymes:

- El fuerte crecimiento de las pequeñas y medianas empresas requiere planificación y control financiero para lograr los resultados deseados.
- La gran cantidad de pequeñas empresas que compiten entre sí y estas empresas incluso con grandes empresas hace que los márgenes de beneficio se reduzcan y la rentabilidad de las inversiones se considere más a fondo.
- La inversión en nuevos proyectos tiene múltiples formas de financiación, lo que requiere un estudio detallado de estas fórmulas.
- La inflación plantea muchos problemas financieros a las empresas, incluida la obtención de recursos para financiar inventarios de productos, así como el aumento de los costos comerciales.
- Los cambios en la evolución económica dan lugar a incertidumbres a las que los empleadores deben responder mirando hacia el futuro y proponiendo diferentes escenarios para hacer frente a los cambios. (Federación Andaluza de Municipios y Provincias, 2004)

Terrazas (2009) determina que a pesar que se considera como función principal de la gestión financiera el incremento la rentabilidad de la empresa y sus inversionistas; es necesario enfatizar que no debe desligarse con las demás áreas de la empresa, como el recurso humano, siendo este la base fundamental de toda empresa.

2.2.6 Gestión financiera en PYMES del sector inmobiliario en Colombia y Ecuador

Según Vergara (2020) en su trabajo denominado “*Gestión Financiera en PYMES del Sector Inmobiliario de la Ciudad de Santa Marta como Plataforma de Planificación Caso: Portal 23*”, concluye:

Los sistemas financieros son importantes para el crecimiento económico partiendo de que su función va enfocada a la optimización de los recursos conociendo las cuentas por pagar, las inversiones y la financiación en primera instancia para tener una base a seguir, la cual permite evaluar el contexto actual de la gestión financiera, así como a los indicadores financieros.

Por su parte, Jaramillo (2013) contempló analizar el entorno situacional financiera de una PYME del municipio de Tuluá - Colombia, y en la cual, en base a su desarrollo y aplicación de metodologías, concluyó que La Inmobiliaria Ltda. Presentó problemas en su rentabilidad y liquidez, debido a la acumulación de inventarios, cuentas por cobrar con largos periodos, gastos administrativos altos y ciclo de caja ineficaz.

González Montaña & Brito Vera (2019) en su estudio “*Análisis del Sector Inmobiliario y su Aporte en la Generación de Empleo en la Ciudad de Guayaquil*” contempló que al ser Guayaquil una ciudad con alto nivel en dinamismo comercial, incluyendo el sector inmobiliario, en una época existía una segmentación en el mercado, puesto que la oferta era baja, la demanda alta y el bajo crédito de entidades financieras para la adquisición de inmuebles, originando que este sector no tenga un buen desarrollo en comparación con otras ciudades de América Latina. Entre los factores que sirven para el crecimiento del sector inmobiliario están: disminución en los montos de cuota de entrada, bajas tasas de interés, periodos diferidos para su cancelación, buen volumen y disponibilidad de recursos para el crédito hipotecario, bonos y subsidios.

2.2.7 Crisis financiera en el sector inmobiliario

En Estados Unidos en el año 2008 su sistema financiero y los sistemas financieros de todo el mundo estuvieron a punto del colapso, afectando a otros campos empresariales e inclusive se produjo recesión a nivel internacional. (Gitman & Zutter, 2012)

A partir de la década de los setentas, la bursatilización modificó la forma de funcionamiento de préstamos hipotecarios, lo cual consistía en unir préstamos de diferentes productos incluidos los hipotecarios, y eran vendidos como concesiones en otro mercado. Dichas concesiones eran denominadas como valores respaldados por hipotecas, eran vendidos a diversos grupos de inversiones, existiendo el riesgo de que los prestatarios de hipotecas no paguen su deuda. Antes de la mencionada crisis del 2008, los valores respaldados eran considerados por los inversionistas como seguros, por lo que los prestamistas fueron más flexibles al momento de conceder créditos, ocasionando un nivel excesivo de préstamos hipotecarios de alto riesgo (suprime), que eran préstamos otorgados a personas con bajos ingresos. Ya en el 2000 los préstamos hipotecarios representaban un 40% del total de la cartera de bancos, incluyendo los considerados suprime. Entre el periodo 2006 al 2009 los precios de las casas decrecieron hasta un 30%, por lo que sus prestatarios al tener conocimiento del valor real de sus casas y que éstas estaban por debajo del valor de su deuda, dejaron sus bienes para que los prestamistas efectúen su garantía. (Gitman & Zutter, 2012)

2.2.8 Pandemia e inmobiliarias Ecuador 2020

La crisis económica originada por la pandemia mundial del Covid-19, se vio reflejada en varios sectores, y el sector inmobiliario no fue la excepción; las inscripciones de propiedad por transacciones de compra – venta de bienes inmuebles disminuyó un 53% en el primer semestre del 2020, en comparación con el mismo periodo de tiempo del año 2019. (Sociedad de Bienes Raíces Latinoamérica, 2020)

Según el diario La Hora (2021): “El sector inmobiliario se contrajo 5,3% en 2019 y 7,1% en 2020. Para este 2021 (...) se espera un crecimiento del 3%”; además en la publicación se

señala que este último porcentaje no recupera lo perdido en la pandemia, pero es un gran paso para no afectar más este campo.

2.2.10 Indicadores financieros

Los indicadores financieros demuestran de manera matemática y muy puntual lo que se requiere saber de la empresa dando un panorama mas claro para la toma de deciciosnes entre los cuales podemos encontrar los siguientes.

Gitman & Zutter (2012) establecen que el análisis de razones financieras abarca fórmulas de cálculos e intepretación de razones financieras. Las herramientas usadas en este análisis son el estado de pérdidas y ganancias y balance general.

Los referidos autores clasifican a las razones financieras en las siguientes categorías:

- Razones de Liquidez: 1. Liquidez corriente. 2. Razón rápida o prueba ácida.
- Índices de actividad: 1. Rotación de inventarios. 2. Periodo promedio de cobro. 3. Rotación de activos totales.
- Razones de endeudamiento: 1. Índice de endeudamiento. 2. Razón de cargo de interés fijo. 3. Índice de cobertura de pagos fijos.
- Índices de rentabilidad: 1. Margen de utilidad bruta. 2. Margen de utilidad operativa. 3. Margen de utilidad neta. 4. Ganancia por acción (GPA). 5. Rendimiento sobre los activos totales (RSA). 6. Rendimiento sobre el patrimonio (RSP). 7.

En armonía con lo anterior, Nava (2009) detalla que los indicadores financiero más usados para determinar la situación financiera de una empresa son:

- Indicadores de liquidez y solvencia: 1. Capital de Trabajo. 2. Razón circulante. 3. Razón de prueba del ácido.
- Indicadores de eficiencia o actividad: 1. Rotación de Activos Totales. 2. Rotación de activos fijos. 3. Rotación de inventarios. 4. Rotación de cuentas por cobrar. 5. Período promedio de cobro. 6. Período promedio de pago.
- Indicadores de endeudamiento: 1. Razón de deuda. 2. Razón pasivo circulante. 3. Razón pasivos largo plazo. 4. Razón de cobertura de intereses.

- Indicadores de rentabilidad: 1. Rentabilidad sobre renta. 2. Rentabilidad sobre activos. 3. Rentabilidad sobre el capital.

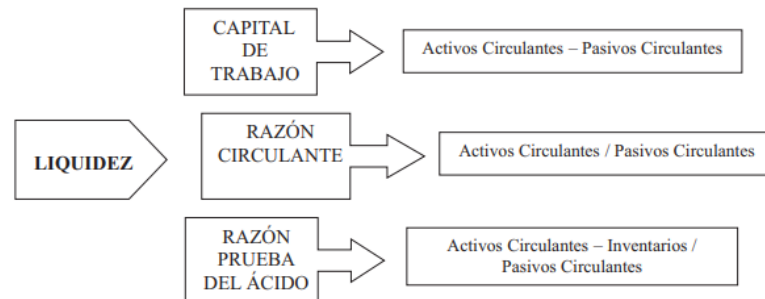


Figura 4. Indicadores de Liquidez.

Fuente: (Nava Rosillón, 2009, p. 614)

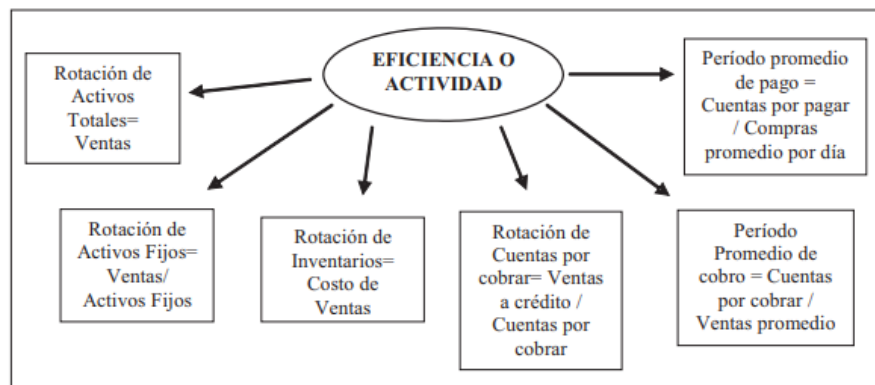


Figura 5. Indicadores de Eficiencia o Actividad.

Fuente: (Nava Rosillón, 2009, p. 616)



Figura 6. Indicadores de Endeudamiento

Fuente: (Nava Rosillón, 2009, p. 618)

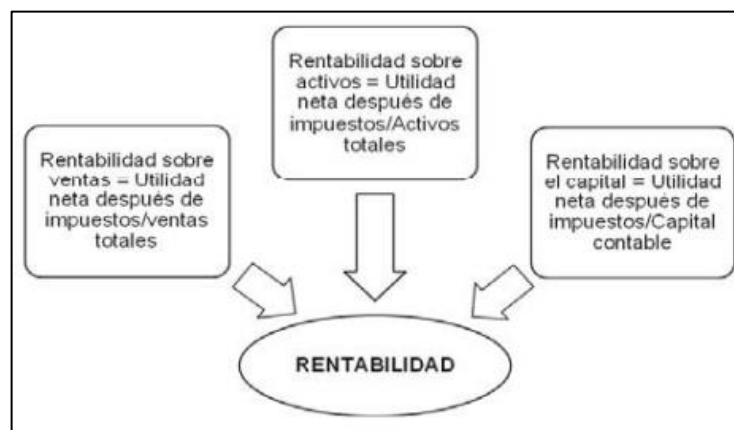


Figura 7. Indicadores de Rentabilidad.

Fuente: (Nava Rosillón, 2009, p. 619)

2.2.11 Rentabilidad

Uno de las metas principales de toda empresa es ser rentable, ya sea a mediano o largo plazo, por lo que se determina a la rentabilidad como:

Una medida relativa de las utilidades, es la comparación de las utilidades netas obtenidas en la empresa con las ventas (rentabilidad o margen de utilidad neta sobre ventas), con la inversión realizada (rentabilidad económica o del negocio), y con los

fondos aportados por sus propietarios (rentabilidad financiera o del propietario). (Morillo, 2021)

Por otra parte, el referido autor señala que la utilidad neta es el aumento del patrimonio como resultado de la gestión operativa, el cual es esperado por los inversionistas de la empresa; siendo el producto sobre el patrimonio sobre el incremento de activo o disminución de pasivos. Citado por (Morillo, 2021).

La rentabilidad financiera señala la capacidad de la empresa para producir utilidades a partir de la inversión realizada por los accionistas incluyendo las utilidades no distribuidas, de las cuales se han privado. Dicha rentabilidad se calcula mediante el siguiente coeficiente: Utilidad Neta / Capital Contable (Urias, 1991). Para mejorar el nivel de rentabilidad financiera se pueden incorporar cambios en la rotación del capital contable, en el margen de utilidad neta y, en el apalancamiento financiero, dado que la rentabilidad financiera está compuesta por el producto entre el margen de utilidad neta sobre ventas $\text{Utilidad neta} / \text{Ventas netas}$ y la rotación del capital contable $(\text{Ventas netas} / \text{Capital contable})$ (Morillo, 2021).

Para medir la rentabilidad de empresas existen dos métodos, uno es denominado DFF (método del descuento de flujos de fondo) y el otro es a través de índices financieros (ratios). (Zorita Lloresa & Huarte Martín, 2013)

Entre los tipos de técnicas que se puede aplicar con el método DFF tenemos los siguientes:

- VAN: consiste en llevar a valor actual todos los valores de flujos de cajas operativos estimados.
- TIR (tasa interna de rentabilidad): es el que expresa el porcentaje de rentabilidad que se obtiene de una inversión. La inversión será viable mientras que el valor del TIR sea igual o mayor al tipo de interés que se desea obtener; puesto a que si es menor producirá pérdidas.

En cuanto a los ratios financieros que miden la rentabilidad, fueron detallados en el punto anterior.

2.3 Marco Conceptual

Finanzas

Gitman & Zutter (2012) definen a las finanzas como “el arte y la ciencia de administrar el dinero” (p. 3). Además, según su criterio las finanzas influyen en la de decisiones sobre la cantidad de gastos del dinero proveniente de los ingresos, el nivel de ahorro y la manera de invertir dichos ahorros; en ese sentido, dentro de una empresas, las finanzas conlleva a tomar esas mismas decisiones, solo que desde punto de vista del dinero de los inversionistas, esto es, la forma en que se invierte su dinero, cómo se obtendría utilidad de ello, y el camino de volver a invertir dichas ganancias o disponer entre los inversores.

Por su parte, Gitman & Zutter (2012) determinan que en el campo empresarial las finanzas implican las de decisiones de: “cómo incrementar el dinero de los inversionistas, cómo invertir el dinero para obtener una utilidad, y de qué modo conviene reinvertir las ganancias de la empresa o distribuirlas entre los inversionistas” (p. 3).

Herramientas financieras

Las herramientas financieras servirán para el análisis y la toma de decisiones por ello de la importancia tener claro con un breve concepto de que representan en la empresa cada una de ellas. Entre las principales tenemos :

- Estado de Situación Financiera
- Estado de Resultados
- Estado de cambios en el patrimonio
- Índices financieros
- Flujo de caja

Estado de situación financiera

El estado de situación financiera nos demuestra el estado en que se puede encontrar la empresa.

La Norma de Información Financiera (NIF) A-3, señala que uno de los estados financieros básicos es el estado de situación financiera, también llamado estado de situación financiera o estado de posición financiera, que muestra información relativa a una fecha determinada sobre los recursos y obligaciones financieras de la entidad. (Román, 2017, p. s/n)

Estado de resultado

Este instrumento “muestra el resultado de las operaciones de una entidad durante un período determinado, tomando como parámetro, los ingresos y gastos efectuados, proporcionando la utilidad o pérdida neta de la empresa” (Córdoba Padilla, 2012, p. 92)

Estado de cambios en el patrimonio

Esta herramienta tiene como objetivo principal “mostrar y explicar las modificaciones experimentadas por las cuentas del patrimonio, durante un período determinado, tratando de explicar y analizar dichas variaciones con sus causas y consecuencias” (Córdoba Padilla, 2012, p. 92).

Flujo de caja

Refleja los movimientos de entradas y salidas de efectivo que se generan dentro de la empresa, en un tiempo determinado con el objeto de el valor y duración de remanentes o faltantes del efectivo; con esto, proporciona a los directivos o administraciones conocer los resultados para la correcta gestión del activo líquido y control de recursos. (Córdoba Padilla, 2012, p. 93)

Índices – ratios financieros

De una mejor revisión de diferentes autores, se procede a resumir los principales conceptos de los indicadores con sus respectivos ratios o razones.

Tabla 3: Resumen de conceptos de razones – ratios financieros

	RAZONES / RATIOS FINANCIEROS	FORMULA	CONCEPTO
LIQUIDEZ	Razón circulante o razón de liquidez corriente o general	Activo circulante / pasivo circulante	“Cobertura de las obligaciones (deudor) de corto plazo por parte del activo circulante” (Leandro, 2019).
		Activos corrientes / Pasivos corrientes	“Mide la capacidad de la empresa para cumplir con sus obligaciones de corto plazo” (Gitman & Zutter, 2012).
	Prueba de ácido o prueba rápida	(Activos corrientes – inventario) / pasivos corriente	“La razón rápida ofrece una mejor medida de la liquidez integral solo cuando el inventario de la empresa no puede convertirse fácilmente en efectivo” (Gitman & Zutter, 2012).
			“Cuentas que no son fácilmente realizable, proporciona medida exigente de capacidad de pago en el corto plazo” (César Aching Guzmán, 2006).
	Ratio capital de trabajo	Activos Corrientes – Pasivos Corrientes	“Lo que queda luego del pago de deudas inmediatas (dinero para operar día a día)” (César Aching Guzmán, 2006)
ACTIVIDAD	Rotación del inventario	costo venta / inventario	“Número de veces que los inventarios fueron convertidos a ventas en el período” (Leandro, 2019).
			“Rotación de inventarios Mide la actividad, o liquidez, del inventario de una empresa” (Gitman & Zutter, Principios de Administración Financiera, 2012).
	Promedio medio de inventario	360 / rotación de inventario	“Período de duración de los inventarios hasta que son vendidos” (Leandro, 2019).
	Período medio de cobro	(Cuentas por cobrar x 360) / ventas	“Eficiencia con que la empresa cobra sus ventas a crédito” (Leandro, 2019). De gran utilidad para evaluaciones de políticas de

	RAZONES / RATIOS FINANCIEROS	FORMULA	CONCEPTO
			créditos y cobranzas. (César Aching Guzmán, 2006)
	Rotación de cartera o cuentas por cobrar	Rotación anual= $360 / ((\text{Cuentas por cobrar} \times 360) / \text{ventas})$	“Velocidad en que se transforman a efectivo las cuentas por cobrar” (Leandro, 2019).
		O Total de ventas a crédito / cuentas por cobrar	
	Rotación del activo circulante (corriente)	Ventas totales / activos corrientes	“Número de veces que el activo circulante es transformado en ventas” (Leandro, 2019).
	Rotación de caja Bancos	$(\text{Caja Bancos} \times 360) / \text{Ventas}$	“Magnitud de caja bancos para cubrir días de venta” (César Aching Guzmán, 2006).
	Rotación del activo fijo	ventas / Activos fijos	“Grado de efectividad del activo fijo para generar ventas” (Leandro, 2019).
	Rotación del activo total	ventas / activos totales	“Eficiencia en el uso de recursos totales para generar ventas” (Leandro, 2019). “Eficiencia con la que la empresa utiliza sus activos para generar ventas” (Gitman & Zutter, Principios de Administración Financiera, 2012).
ENDEUDAMIENTO	Razón de la deuda o índice de endeudamiento	pasivo. Total / activo total	“Proporción del activo financiado mediante deudas” (Leandro, 2019).
	Índice de cobertura de pagos fijos	$\frac{\text{Utilidades antes de intereses e impuestos} + \text{pagos de arrendamiento}}{\text{Intereses} + \text{Pagos de arrendamiento} + (\text{Pagos del principal} + \text{Dividendos de acciones preferentes}) * (1 / (1 - T))}$	“Mide la capacidad de la empresa para cumplir con todas sus obligaciones de pagos fijos, como los intereses y el principal de los préstamos, pagos de arrendamiento, y dividendos de acciones preferentes” (Gitman & Zutter, Principios de Administración Financiera, 2012).

	RAZONES / RATIOS FINANCIEROS	FORMULA	CONCEPTO
	Razón de Cobertura de intereses o Razón de cargos de interés fijo	Utilidades antes de intereses e impuestos / Intereses	<p>“Refleja la capacidad de la empresa para pagar su carga financiera anual con sus utilidades” (Leandro, 2019).</p> <p>“La capacidad de la empresa para realizar pagos de intereses contractuales” (Gitman & Zutter, 2012).</p>
RENTABILIDAD	Margen de utilidad bruta o rentabilidad sobre ventas	Utilidad bruta / ventas O (Ventas – costos de ventas) / Ventas	<p>“Rentas sobre las operaciones de ventas y producción” (Leandro, 2019).</p> <p>“Mide el porcentaje que queda de cada dólar de ventas después de que la empresa pagó sus bienes” (Gitman & Zutter, 2012).</p>
	Margen de venta de explotación o Margen de utilidad operativa	utilidad de operación/ ventas	<p>“Porcentaje de utilidad obtenido de las operaciones normales de la empresa” (Leandro, 2019).</p> <p>“Mide el porcentaje que queda de cada dólar de ventas después de que se dedujeron todos los costos y gastos, excluyendo los intereses, impuestos y dividendos de acciones preferentes” (Gitman & Zutter, 2012).</p>
	Margen neto de utilidad o Margen de utilidad neta	utilidad neta / ventas netas	<p>“Rendimiento final derivado de las ventas con respecto a la utilidad” (Leandro, 2019).</p> <p>“Mide el porcentaje que queda de cada dólar de ventas después de que se dedujeron todos los costos y gastos, incluyendo intereses, impuestos y dividendos de acciones preferentes” (Gitman & Zutter, 2012).</p>
	Rendimiento sobre la inversión de explotación o Rendimiento sobre los activos totales (RSA).	utilidad de operación / activos totales	<p>“Mide la capacidad básica de generación de utilidades de los activos” (Leandro, 2019).</p> <p>“Mide la eficacia integral de la administración para generar utilidades con sus activos disponibles” (Gitman & Zutter, 2012).</p>

RAZONES / RATIOS FINANCIEROS	FORMULA	CONCEPTO
Rendimiento sobre la inversión total	utilidad neta / activos totales	“Rentas finales obtenidas sobre los activos totales muestra la eficiencia y la eficacia en el uso de los recursos” (Leandro, 2019).
Renta sobre capital o Rendimiento sobre el patrimonio (RSP).	utilidad neta / capital total	“Rendimiento final de los socios sobre su inversión en la empresa” (Leandro, 2019). “Mide el rendimiento ganado sobre la inversión de los accionistas comunes en la empresa” (Gitman & Zutter, 2012).

Fuentes: Análisis financiero: una herramienta clave para una gestión financiera eficiente (Nava Rosillón, 2009); (Leandro, 2019); (Gitman & Zutter, Principios de Administración Financiera, 2012) (César Aching Guzmán, 2006)

Elaborado por: Lucas (2021)

2.4 Marco legal

2.4.1 Código de Comercio

El artículo 372 del Código de comercio estipula:

En los casos de la venta comercial de bienes inmuebles el constructor deberá obtener de las autoridades competentes todos los permisos para la ejecución de proyectos inmobiliarios y modificaciones. Estos documentos deberán estar a disposición de los compradores o promitentes compradores. (Asamblea Nacional del Ecuador, 2019)

El artículo 505 ibídem, establece que tanto los corredores o personas jurídicas serán responsables de los actos o contratos de sus apoderados, además, que las personas naturales o jurídicas que efectúen actividades inherentes al corretaje inmobiliario, podrán aplicar cualquier herramienta que requiera compartir honorarios con otros corredores inmobiliarios. (Asamblea Nacional del Ecuador, 2019)

2.4.2 Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos

La Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE) es “la entidad técnica responsable de la recopilación de la información, realización de reportes, ejecución de políticas y estrategias nacionales de prevención y erradicación del lavado de activos y financiamiento de delitos” (Unidad de Análisis Financiero y Económico , 2021); la cual según la Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, publicada mediante Registro Oficial Nro. 802 de fecha 21 de julio de 2016, en su artículo 5 establece que las personas naturales y jurídicas que se dediquen en forma habitual a la inversión e intermediación inmobiliaria y a la construcción, son sujetos obligados a informar a su entidad.

El marco legal aplicable a empresas relacionadas a las actividades de construcción e inmobiliaria, así como otras que no tienen un ente de control específico, es el siguiente:

- Constitución de la República del Ecuador.
- Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y Financiamiento de Delitos.
- Código Orgánico de la Función Judicial.
- Código Orgánico Integral Penal.
- Reglamento General a la Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de delitos.
- Resolución No. UAFE-DG-SO-2017-0002. (UAFE, 2018)

Por otra parte, el artículo 18 de la citada ley establece:

Art. 18.- Los sujetos obligados a proporcionar a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE) información distinta al reporte de operaciones y transacciones superiores a diez mil dólares de los Estados Unidos de América y que no lo realicen en el término de cinco días, serán sancionados con multa de

veintiuno a treinta salarios básicos unificados. La sanción no exime del cumplimiento de la obligación. (Asamblea Nacional del Ecuador, 2016)

2.4.3 Resolución No. UAFE-DG-SO-2017-0002 - norma para los sujetos obligados a entregar información del sector de la inversión e intermediación inmobiliaria y construcción que no tengan organismo de control

La resolución No. UAFE-DG-SO-2017-0002 en cuanto al sector inmobiliario y de construcción determina lo siguiente:

Art. 1.- Las personas naturales, sociedades civiles o consorcios, que no cuenten con un organismo de control; y, las personas jurídicas sujetas al control de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros que se dediquen en forma habitual a la inversión e intermediación inmobiliaria y a la construcción a nivel nacional, deben remitir la solicitud para la obtención del Código de Registro, de acuerdo a lo establecido en los artículos 11 y 13 del Reglamento General. Para el caso de sociedades civiles o consorcios que no cuenten con un organismo de control, además de las personas jurídicas sujetas al control de la Superintendencia de Compañías, deberán adjuntar a la solicitud de obtención de Código de Registro las cédulas de ciudadanía tanto del Representante Legal como de la persona a quien se le asignará el cargo de Oficial de Cumplimiento, titular y/o suplente, con la finalidad de que sea registrado por esta Institución (...).

Por otra parte, el artículo 2 de la presente normativa determina como reportes que tienen que ser presentados a la UAFE, los siguientes:

- a) Reporte de operaciones o transacciones económicas inusuales e injustificadas (...);
- b) Reporte de operaciones y transacciones individuales cuya cuantía sea igual o superior a diez mil dólares de los Estados Unidos de América o su equivalente en otras monedas (...) (Unidad de Análisis Financiero 2, 2017)

Finalmente el artículo 3 ibidem señala que personas naturales dedicados habitualmente a invertir e intermediar en actividades de inmobiliaria y construcción, deberán elaborar una "Guía básica de prevención del lavado de activos y del financiamiento de delitos". (Unidad de Análisis Financiero 2, 2017)

CAPITULO 3: METODOLOGIA DE LA INVESTIGACION

3.1 Enfoque de la investigación

El enfoque del presente trabajo fue mixto, es decir cualitativo y cuantitativo; cualitativo puesto que, por medio de la entrevista, catalogada dentro de la categoría interactiva, se obtuvo información textual, misma que fue transcrita y analizada; por otra parte, es cuantitativa, ya que, a través de la aplicación de los indicadores financieros se obtuvieron datos numéricos, los cuales permitieron observar, comparar con años anteriores, interpretar resultados y determinar la gestión financiera de las empresas seleccionadas.

3.2 Tipo de investigación

Investigación documental

Uno de los tipos de investigación del presente trabajo fue documental, puesto a que se recopiló información financiera de los elementos investigados a través del portal web de la Superintendencia de Compañías, con el objetivo de realizar el proceso de análisis financiero, revisar su estado actual e identificar su rentabilidad.

Investigación descriptiva

Se consideró investigación de nivel descriptivo toda vez que se sintetizó las propiedades de los indicadores financieros de las inmobiliarias en estudio y se detalló la situación de las mismas; además que se evidenció su gestión financiera por medio de los resultados obtenidos.

3.3 Métodos y técnicas utilizados

Método inductivo

El método que se aplicó fue el inductivo, puesto a que partimos de una idea principal, siendo esta que la gestión financiera afecta la rentabilidad de las pymes del sector inmobiliario, posteriormente a través de la muestra utilizada y aplicado el respectivo análisis financiero, se observó, recogió información, revisó y se concluyeron los aspectos más relevantes respecto a la gestión financiera y su influencia en la rentabilidad.

Método analítico

Otro de los métodos aplicados es el analítico, puesto a que por medio del uso de los indicadores financieros se categorizó, manipuló, resumió y analizó la información de los estados financieros de las PYMES inmobiliarias seleccionadas, con la finalidad de verificar su gestión financiera y rentabilidad.

3.4 Técnicas utilizadas

3.4.1 Entrevista

Las entrevistas fueron dirigidas a dos personas que cuentan con amplia experiencia en empresas tanto PYMES como grandes del sector inmobiliario de la ciudad de Guayaquil, es preciso destacar que solo uno de los entrevistados pertenecía a una de las empresas en las que se aplicó el análisis financiero; sin embargo, ambos cuentan experiencia en empresas de este tipo, característica que nos aportó información más completa y específica. La técnica de la entrevista es una de las más utilizadas en obtención de datos, y se la realizó en forma de diálogo con el entrevistado por medio del uso de una guía de preguntas estructuradas.

3.4.2 Observación documental

Por medio de los estados financieros obtenidos de la Superintendencia de Compañías se pudo revisar la información contenida en dichos instrumentos y aplicar la fórmula de los distintos indicadores financieros. Esta revisión y observación de datos sirvió para determinar el estado de las PYMES del sector inmobiliario seleccionadas en la muestra.

3.5 Unidad de análisis

PYMES inmobiliarias de la ciudad de Guayaquil.

3.5.1 Criterios de inclusión

- La empresa debe constar en el CIU L6810.04
- La empresa debe constar como activa en la Superintendencia de Compañías.
- La entidad debe estar localizada en la ciudad Guayaquil.

- Empresas que tengan presentados los estados financieros hasta el 2020.

3.5.2 Criterios de exclusión

- Las empresas que consten como: inactivas, disolución y liquidación.
- Empresas que no tengan presentado los estados financieros del 2020.

3.6 Población y muestra

3.6.1 Población

La población que fue objeto el presente trabajo, se tornó en empresas PYMES del sector inmobiliario del cantón Guayaquil de la provincia del Guayas, cuya información fue obtenida por la Superintendencia de Compañías. En el proyecto investigativo se consideró 7 empresas Pymes inmobiliarias de acuerdo al seguimiento en la localización, las mismas que aportaron favorablemente en este trabajo de investigación con el objetivo de comparar los resultados del tratamiento financiero.

Tabla 4: Población de inmobiliarias de la ciudad de Guayaquil

NOMBRE	SITUACIÓN LEGAL	REGIÓN	PROVINCIA	CIUDAD	CIU NIVEL 6	ÚLTIMO BALANCE
CERORIESGO S.A.	ACTIVA	COSTA	GUAYAS	GUAYAQUIL	L6810.04	2020
LOTIZA LOTIZADORA VACACIONAL SHANGRI-LA SA	ACTIVA	COSTA	GUAYAS	GUAYAQUIL	L6810.04	2020
BERCATS S.A.	ACTIVA	COSTA	GUAYAS	GUAYAQUIL	L6810.04	2020
MARJAVI S.A. MARJAVISA	ACTIVA	COSTA	GUAYAS	GUAYAQUIL	L6810.04	2020
NOSTAVAL S.A.	ACTIVA	COSTA	GUAYAS	GUAYAQUIL	L6810.04	2020
INMOBILIARIA PANESNA S.A.	ACTIVA	COSTA	GUAYAS	GUAYAQUIL	L6810.04	2020
VITALDENTCORP S.A.	ACTIVA	COSTA	GUAYAS	GUAYAQUIL	L6810.04	2020

Fuente: Superintendencia de Compañías

Elaborado por: Lucas (2021)

3.6.2 Muestra

La muestra es una parte representativa de la población también conocido como universo, la cual fue detallada en el punto anterior. La finalidad de una muestra es que estudia una porción específica como si estuviera estudiando la población total, a través de del muestreo no probabilístico, se tomó como muestra 3 empresas dedicadas al sector inmobiliario que constan como activas de la ciudad de Guayaquil y cumplieron con los demás criterios de inclusión,

estas entidades fueron analizadas por medio de la aplicación de los índices financieros, siendo las siguientes:

Tabla 5: Muestra de las PYMES del sector inmobiliario de Guayaquil

RUC	NOMBRE	SITUACIÓN LEGAL	PROVINCIA	CIUDAD	ÚLTIMO BALANCE
0992661054001	CERORIESGO S.A.	ACTIVA	GUAYAS	GUAYAQUIL	2020
0992653078001	INMOBILIARIA PANESNA S.A.	ACTIVA	GUAYAS	GUAYAQUIL	2020
0991432450001	MARJAVI S.A.	ACTIVA	GUAYAS	GUAYAQUIL	2020

Fuente: Superintendencia de Compañías

Elaborado por: Lucas (2021)

3.7 Análisis e interpretación de resultados

3.7.1 Análisis de estados de resultados

Tabla 6: Análisis comparativo sobre los estados de resultados – CERORIESGO S.A.

Estado de Resultados	CERORIESGO S.A.				
	2018 (USD)	2019 (USD)	2020 (USD)	Diferencia 2019 vs 2018 (USD)	Diferencia 2020 vs 2019 (USD)
Ventas	139.429	1.057.166	1.681.248	917.737	624.082
Otros Ingresos	0	0	0	0	0
Total Ingresos	139.429	1.057.166	1.681.248	917.737	624.082
Consumo de Inventarios	72.241	814.889	1.267.142	742.648	452.253
Mano de Obra	0	0	0	0	0
Costos de Fabricación	0	0	0	0	0
Total Costos	72.241	814.889	1.267.142	742.648	452.253
Margen Bruto	67.188	242.277	414.106	175.089	171.829
Sueldos de Adm. y Ventas	15.002	13.489	12.670	-1.513	-819
Gastos Operacionales	48.205	145.342	266.348	97.137	121.006
Gastos Financieros	0	0	0	0	0
Gastos No Operacionales	0	0	0	0	0
Total Gastos	63.207	158.831	279.018	95.624	120.187
Ut. antes de Imp. y 15%	3.981	83.446	135.088	79.465	51.642
15% Part. Laboral	597	12.517	20.263	11.920	7.746
Impuesto Causado	744	19.939	30.985	19.195	11.046
Utilidad Neta	2.639	50.990	83.840	48.351	32.850

Fuente: Superintendencia de Compañías

Elaborado por: Lucas (2021)

Al hacer una comparación entre los años 2020 vs 2019 y 2019 vs 2018 de la empresa CERORIESGO S.A., se puede apreciar que los ingresos fueron incrementando notablemente, así como sus gastos y su utilidad neta, que entre el 2019 y 2020 tuvo un incremento en 32.850.

Tabla 7: Análisis comparativo sobre los estados de resultados – PANESNA S.A.

Estado de Resultados	INMOBILIARIA PANESNA S.A.				
	2018 (USD)	2019 (USD)	2020 (USD)	Diferencia 2019 vs 2018 (USD)	Diferencia 2020 vs 2019 (USD)
Ventas	684.458	221.607	6.478	-462.851	-215.129
Otros Ingresos	0	0	34.949	0	34.949
Total Ingresos	684.458	221.607	41.427	-462.851	-180.180
Consumo de Inventarios	0	0	0	0	0
Mano de Obra	55.805	73.215	0	17.410	-73.215
Costos de Fabricación	539.173	116.810	2.064	-422.363	-114.746
Total Costos	594.977	190.025	2.064	-404.952	-187.961
Margen Bruto	89.480	31.581	39.363	-57.899	7.782
Sueldos de Adm. y Ventas	27.740	28.056	9.526	316	-18.530
Gastos Operacionales	50.324	46.926	83.945	-3.398	37.019
Gastos Financieros	0	23	0	23	-23
Gastos No Operacionales	0	0	0	0	0
Total Gastos	78.064	75.004	93.471	-3.060	18.467
Ut. antes de Imp. y 15%	11.416	-43.423	-54.108	-54.839	-10.685
15% Part. Laboral	1.712	0	0	-1.712	0
Impuesto Causado	8.211	0	0	-8.211	0
Utilidad Neta	1.493	-43.423	-54.108	-44.916	-10.685

Fuente: Superintendencia de Compañías

Elaborado por: Lucas (2021)

Por su parte, la INMOBILIARIA PANESNA S.A. tuvo un escenario distinto, toda vez que en las comparaciones realizadas en los resultados del 2018 al 2020, se muestra una gran disminución en sus ventas y gastos, afectando su utilidad que, en los años 2019 y 2020 se convirtieron en pérdidas.

Tabla 8: Análisis comparativo sobre los estados de resultados – MARJAVI S.A.

Estado de Resultados	MARJAVI S.A. MARJAVISA				
	2018 (USD)	2019 (USD)	2020 (USD)	Diferencia 2019 vs 2018 (USD)	Diferencia 2020 vs 2019 (USD)
Ventas	21.850	19.000	20.400	-2.850	1.400
Otros Ingresos	0	0	0	0	0
Total Ingresos	21.850	19.000	20.400	-2.850	1.400
Consumo de Inventarios	0	0	0	0	0
Mano de Obra	0	0	0	0	0
Costos de Fabricación	0	0	0	0	0
Total Costos	0	0	0	0	0
Margen Bruto	21.850	19.000	20.400	-2.850	1.400
Sueldos de Adm. y Ventas	13.421	13.690	13.664	269	-26
Gastos Operacionales	10.020	9.549	6.653	-471	-2.896
Gastos Financieros	42	0	0	-42	0
Gastos No Operacionales	0	0	0	0	0
Total Gastos	23.483	23.238	20.316	-245	-2.922
Ut. antes de Imp. y 15%	-1.633	-4.238	84	-2.605	4.322
15% Part. Laboral	0	0	13	0	13
Impuesto Causado	1.694	0	16	-1.694	16
Utilidad Neta	-3.326	-4.238	55	-912	4.293

Fuente: Superintendencia de Compañías

Elaborado por: Lucas (2021)

Desde el 2019 las ventas de MARJAVI S.A. fueron disminuyendo notablemente y del mismo modo sus gastos operacionales, situación que ayudó a que en el 2020 pase de tener una pérdida a una ligera utilidad neta de 55.

3.7.2 Análisis de estado de situación financiera

Tabla 9: Análisis comparativo de la situación financiera – CERORIESGO S.A.

Estado de Situación Financiera	CERORIESGO S.A.				
	2018 (USD)	2019 (USD)	2020 (USD)	Diferencia 2019 vs 2018 (USD)	Diferencia 2020 vs 2019 (USD)
Activos Corrientes	30.414	90.204	177.611	59.790	87.407
Activos No Corrientes	312.623	288.994	265.365	-23.629	-23.629
Total Activos	343.037	379.197	442.976	36.160	63.779
Pasivos Corrientes	32.350	92.077	201.416	59.727	109.339
Pasivos No Corrientes	153.557	77.170	0	-76.387	-77.170
Total Pasivos	185.907	169.247	201.416	-16.660	32.169
Total Patrimonio	157.130	209.950	241.560	52.820	31.610

Fuente: Superintendencia de Compañías

Elaborado por: Lucas (2021)

Al igual que la revisión del estado financiero de la empresa CERORIESGO S.A., los resultados reflejados en la situación financiera durante los años 2018, 2019 y 2020, mejoraron relevantemente, al punto de no tener pasivos no corrientes para el período 2020 y se refleja incremento en su patrimonio.

Tabla 10: Análisis comparativo de la situación financiera – PANESNA S.A.

Estado de Situación Financiera	INMOBILIARIA PANESNA S.A.				
	2018 (USD)	2019 (USD)	2020 (USD)	Diferencia 2019 vs 2018 (USD)	Diferencia 2020 vs 2019 (USD)
Activos Corrientes	197.288	113.677	270.909	-83.611	157.232
Activos No Corrientes	550.712	540.465	1.815	-10.247	-538.650
Total Activos	748.000	654.142	272.724	-93.858	-381.418
Pasivos Corrientes	74.508	53.468	26.533	-21.040	-26.935
Pasivos No Corrientes	308.900	277.710	1.412	-31.190	-276.298
Total Pasivos	383.408	331.178	27.944	-52.230	-303.234
Total Patrimonio	364.592	322.964	244.780	-41.628	-78.184

Fuente: Superintendencia de Compañías.

Elaborado por: Lucas (2021)

Continuando con el escenario expuesto de la empresa PANESNA S.A., sus activos corrientes mejoraron notablemente al 2020; sin embargo, sus activos corrientes decrecieron en

538.650. Así mismo, tanto sus pasivos como su patrimonio disminuyeron en 303.234 y 78.184 respectivamente.

Tabla 11: Análisis comparativo de la situación financiera – MARJAVI S.A.

Estado de Situación Financiera	MARJAVI S.A. MARJAVISA				
	2018 (USD)	2019 (USD)	2020 (USD)	Diferencia 2019 vs 2018 (USD)	Diferencia 2020 vs 2019 (USD)
Activos Corrientes	9.250	1.525	976	-7.725	-549
Activos No Corrientes	243.149	204.934	203.934	-38.215	-1.000
Total Activos	252.399	206.459	204.910	-45.940	-1.549
Pasivos Corrientes	182.324	140.622	139.018	-41.702	-1.604
Pasivos No Corrientes	0	0	0	0	0
Total Pasivos	182.324	140.622	139.018	-41.702	-1.604
Total Patrimonio	70.075	65.837	65.892	-4.238	55

Fuente: Superintendencia de Compañías.

Elaborado por: Lucas (2021)

A diferencia de las empresas revisadas en las dos tablas anteriores, tanto los activos como pasivos de MARJAVI S.A. disminuyeron considerablemente. En el 2020 solo el patrimonio tuvo un mínimo incremento por 55, versus los resultados del año inmediato anterior.

3.7.3 Análisis Financiero

Tabla 12: Análisis financiero CERORIESGO S.A.

		CERORIESGO S.A.		
Indicadores Financieros	Tipo de indicador	2018	2019	2020
Capital de Trabajo	Liquidez	-1.935	-1.874	-23.804
Índice de Liquidez	Liquidez	0,94	0,98	0,88
Prueba de ácido o prueba rápida	Liquidez	0,84	0,84	0,84
Días Cartera	Actividad	4	22	27
Rotación de inventario	Actividad	23	63	145
Días inventario	Actividad	16	6	3
Días proveedores	Actividad	117	17	33
Ciclo de Efectivo	Actividad	-97	12	-4
Rotación Activos Fijos (Vtas / AF)	Actividad	0,45	3,66	6,34
Activos Corrientes / Activo Total	Actividad	9%	24%	40%
Activos No Corrientes / Activo Total	Actividad	91%	76%	60%
Total Pasivos Bancarios	Endeudamiento	76.387	0	0
Pasivos Bancarios / Ventas	Endeudamiento	0%	0%	0%
Pasivos Corrientes / Pasivo Total	Endeudamiento	17%	54%	100%
Pasivos No Corrientes / Pasivo Total	Endeudamiento	83%	46%	0%
ROA (Rentabilidad / Activos)	Rentabilidad	1%	14%	19%
ROE (Rentabilidad / Patrimonio)	Rentabilidad	2%	25%	35%
Rentabilidad / Ventas	Rentabilidad	2%	5%	5%
Total Pasivo / Total Activo	Endeudamiento	54%	45%	45%

Fuente: Superintendencia de Compañías.

Elaborado por: Lucas (2021)

Tabla 13: Interpretación del Análisis financiero CERORIESGO S.A.

<i>Indicadores Financieros</i>	<i>Tipo de indicador</i>	<i>Interpretación</i>
<i>Capital de Trabajo</i>	Liquidez	Cada año la empresa pierde su capacidad económica para cumplir con las obligaciones a terceros, lo cual se demuestra con la disminución del índice de liquidez. La empresa es rentable, pero no cuenta con liquidez, lo que genera mayor endeudamiento a corto plazo.
<i>Índice de Liquidez</i>	Liquidez	El activo corriente es entre 0,88 a 0,94 más grande que el pasivo corriente, es decir que por cada dólar que adeuda en corto plazo, Ceroriesgo S.A. cuenta entre 0,88 a 0,94 para cubrirla.
<i>Prueba de ácido o prueba rápida</i>	Liquidez	La empresa cuenta con 0,84 activos más líquidos para cubrir su deuda a corto plazo, lo que muestra que la entidad no tiene la capacidad de cubrir su deuda a corto plazo en un 100% con su efectivo más líquido disponible.
<i>Días Cartera</i>	Actividad	El periodo promedio de cobro pasó de ser de 4 días a 27, por lo que cada vez la empresa tarda más días para cobrar sus cuentas; sin embargo, no es una cifra alarmante, ya que el periodo es menos que un mes.
<i>Rotación de inventario</i>	Actividad	Desde el 2018 al 2020 el inventario ha rotado significativamente, y pasó de rotar 8 veces a 145 veces al año.
<i>Días inventario</i>	Actividad	En razón del análisis anterior, se puede observar que cada año son menos los días que los inventarios van al mercado.
<i>Días proveedores</i>	Actividad	Entre el 2018 al 2020 Ceroriesgo S.A., tarda menos en pagar a sus proveedores, pasando de 117 días a 33 días, lo que refleja una buena administración en el cumplimiento de sus obligaciones.
<i>Ciclo de Efectivo</i>	Actividad	Tanto en el 2018 como en el 2020, en base a los valores negativos se deduce que el pago de proveedores se realiza posterior al cobro de las ventas, siendo los proveedores quienes financian el negocio.

<i>Rotación Activos Fijos (Vtas / AF)</i>	Actividad	En el periodo 2018 al 2020 se incrementa las veces que se coloca en el mercado lo invertido en activos fijos, pasando de 0,45 a 6,34.
<i>Activos Corrientes / Activo Total</i>	Actividad	Se puede evidenciar el aumento del nivel del activo circulante del total del activo de la entidad, pasando del 9% al 40%, reflejando una efectiva gestión sobre este punto.
<i>Activos No Corrientes / Activo Total</i>	Actividad	A diferencia del primer punto, a medida que el activo corriente incrementa, la participación del activo fijo disminuye.
<i>Pasivos Corrientes / Pasivo Total</i>	Endeudamiento	Con el pasar del tiempo, el valor del pasivo corriente incrementó a tal punto de apoderarse de la totalidad de los pasivos, fenómeno que se ve reflejado en los 3 primeros índices de liquidez
<i>Pasivos No Corrientes / Pasivo Total</i>	Endeudamiento	Como consecuencia del punto anterior, el pasivo no corriente disminuyó hasta desaparecer en su totalidad en el periodo 2020.
<i>ROA (Rentabilidad / Activos)</i>	Rentabilidad	La empresa aumentó su rentabilidad sobre su inversión pasando de 1% al 19%, lo que significa que por cada dólar que invirtió se produjo un rendimiento hasta el 19%.
<i>ROE (Rentabilidad / Patrimonio)</i>	Rentabilidad	Ceroriesgo S.A. incrementó el rendimiento de la inversión de sus accionistas, generando hasta un 35% de utilidad a favor de sus inversores.
<i>Rentabilidad / Ventas</i>	Rentabilidad	Por cada unidad vendida se obtuvo del 2% al 5% de utilidad.
<i>Total Pasivo / Total Activo</i>	Endeudamiento	En el 2018 la empresa financiaba sus activos con más de la mitad de sus deudas, situación que disminuyó en el 2019 y se mantuvo en el 2020 con el 45%.

Elaborado por: Lucas (2021)

Tabla 14: Análisis financiero INMOBILIARIA PANESNA S.A.

Indicadores Financieros	Tipo de indicador	INMOBILIARIA PANESNA S.A.		
		2018	2019	2020
Capital de Trabajo	Liquidez	122.779	60.209	244.377
Índice de Liquidez	Liquidez	2,65	2,13	10,21
Prueba de ácido o prueba rápida	Liquidez	1,94	2,13	10,21
Días Cartera	Actividad	32	77	1.908
Rotación de inventario	Actividad	11	0	0
Días inventario	Actividad	32	0	0
Días proveedores	Actividad	1	1	6
Ciclo de Efectivo	Actividad	31	76	1.902
Rotación Activos Fijos (Vtas / AF)	Actividad	1,25	0,54	0,00
Activos Corrientes / Activo Total	Actividad	26%	17%	99%
Activos No Corrientes / Activo Total	Actividad	74%	83%	1%
Pasivos Corrientes / Pasivo Total	Endeudamiento	19%	16%	95%
Pasivos No Corrientes / Pasivo Total	Endeudamiento	81%	84%	5%
ROA (Rentabilidad / Activos)	Rentabilidad	1%	-7%	-20%
ROE (Rentabilidad / Patrimonio)	Rentabilidad	2%	-13%	-22%
Rentabilidad / Ventas	Rentabilidad	1%	-20%	-835%
Total Pasivo / Total Activo	Endeudamiento	51%	51%	10%

Fuente: Superintendencia de Compañías.

Elaborado por: Lucas (2021)

Tabla 15: Interpretación Análisis financiero

<i>Indicadores Financieros</i>	<i>Tipo de indicador</i>	<i>Interpretación</i>
<i>Capital de Trabajo</i>	Liquidez	Existe variaciones tanto de decrecimiento como incremento durante el 2019 y 2020, sin embargo, a pesar de los cambios, existe liquidez para cumplir con las obligaciones contraía. La empresa es líquida pero no es rentable.
<i>Índice de Liquidez</i>	Liquidez	El activo corriente, al igual que el indicador anterior, tiene variaciones de disminución e incremento entre 2,13 y 10,21, por lo que demuestra que la entidad tiene hasta 10 veces para cubrir 1 dólar de deuda a corto plazo; existiendo un exceso de liquidez.
<i>Prueba de ácido o prueba rápida</i>	Liquidez	La empresa cuenta con 10,21 de sus activos más líquidos para cubrir su deuda a corto plazo, lo que muestra que la entidad tiene la capacidad del 1021% para cubrir su deuda a corto plazo.
<i>Días Cartera</i>	Actividad	El periodo promedio de cobro pasó de ser de 32 días a 1908 días, esto es 63 meses y medios, por lo que se denota una mala gestión de cobranzas, afectando significativamente la continuidad negocio.
<i>Rotación de inventario</i>	Actividad	En el 2018 el inventario rotó 11 veces; sin embargo, los otros dos años siguieron generando costos sin tener valores en su inventario, por lo que el valor del índice es cero.
<i>Días inventario</i>	Actividad	En razón del análisis anterior, se puede observar que pasó de tener 32 días de rotación a 0 días.
<i>Días proveedores</i>	Actividad	Entre el 2018 al 2020 Panesna S.A., paga sus obligaciones entre 1 día a 6.
<i>Ciclo de Efectivo</i>	Actividad	Desde el 2018 al 2020 la empresa Panesna S.A. tarda más en convertir su inventario en efectivo, pasando de necesitar un mes a 63,4 meses.
<i>Rotación Activos Fijos (Vtas / AF)</i>	Actividad	En el periodo 2018 al 2020 se disminuyó las veces que se coloca en el mercado lo invertido en activos fijos, pasando de 1,25 a 0.
<i>Activos Corrientes / Activo Total</i>	Actividad	Se puede evidenciar el aumento del nivel del activo circulante del total del activo de la entidad, pasando del 27% al 99%, reflejando el exceso de este tipo de activo.
<i>Activos No Corrientes / Activo Total</i>	Actividad	A diferencia del primer punto, a medida que el activo corriente incrementó, la participación del activo fijo disminuyó drásticamente de 74% a 1%.

<i>Pasivos Corrientes / Pasivo Total</i>	Endeudamiento	Con el pasar del tiempo, el valor del pasivo corriente incrementó a tal punto de apoderarse del 95% de la totalidad de los pasivos.
<i>Pasivos No Corrientes / Pasivo Total</i>	Endeudamiento	Como consecuencia del punto anterior, el pasivo no corriente disminuyó hasta llegar al 5% en el periodo 2020.
<i>ROA (Rentabilidad / Activos)</i>	Rentabilidad	En el 2018 la empresa tenía 1% de rentabilidad sobre su inversión; sin embargo, hasta el 2020 dicho valor disminuyó al -20%, lo que significa que por cada dólar invertido existe una pérdida del 20%.
<i>ROE (Rentabilidad / Patrimonio)</i>	Rentabilidad	PANESNA S.A. disminuyó el rendimiento de la inversión de sus accionistas, llegando a generar una pérdida del 22%.
<i>Rentabilidad / Ventas</i>	Rentabilidad	Por cada unidad vendida se obtuvo el 835% de pérdida.
<i>Total Pasivo / Total Activo</i>	Endeudamiento	En el 2018 la empresa financiaba sus activos con más de la mitad de sus deudas, situación que disminuyó en el 2019 y en el 2020 llegó al 10%.

Elaborado por: Lucas (2021)

Tabla 16: Análisis financiero MARJAVI S.A.

		MARJAVI S.A. MARJAVISA		
Indicadores Financieros	Tipo de indicador	2018	2019	2020
Capital de Trabajo	Liquidez	-173.074	-139.098	-138.042
Índice de Liquidez	Liquidez	0,05	0,01	0,01
Prueba de ácido o prueba rápida	Liquidez	0,05	0,01	0,01
Días Cartera	Actividad	29	0	0
Rotación de inventario	Actividad	0	0	0
Días inventario	Actividad	0	0	0
Días proveedores	Actividad	0	0	0
Ciclo de Efectivo	Actividad	29	0,00	0,00
Rotación Activos Fijos (Vtas / AF)	Actividad	0,11	0,09	0,10
Activos Corrientes / Activo Total	Actividad	4%	1%	0,48%
Activos No Corrientes / Activo Total	Actividad	96%	99%	100%
Pasivos Corrientes / Pasivo Total	Endeudamiento	100%	100%	100%
Pasivos No Corrientes / Pasivo Total	Endeudamiento	0,00%	0,00%	0,00%
ROA (Rentabilidad / Activos)	Rentabilidad	-0,67%	-2,05%	0,03%
ROE (Rentabilidad / Patrimonio)	Rentabilidad	-2,42%	-6,44%	0,08%
Rentabilidad / Ventas	Rentabilidad	-7,75%	-22,31%	0,27%
Total Pasivo / Total Activo	Endeudamiento	72,24%	68,11%	67,84%

Fuente: Superintendencia de Compañías.

Elaborado por: Lucas (2021)

Tabla 17: Interpretación Análisis financiero - MARJAVI S.A.

<i>Indicadores Financieros</i>	<i>Tipo de indicador</i>	<i>Interpretación</i>
<i>Capital de Trabajo</i>	Liquidez	Se puede apreciar que desde el 2018 al 2020 la empresa no contaba con capacidad económica para cumplir con sus obligaciones; a pesar que en el 2020 mejoró el índice, pero sigue siendo negativo, es decir no cuenta con liquidez y genera mayor endeudamiento a corto plazo.
<i>Índice de Liquidez</i>	Liquidez	El activo corriente, tendió a disminuir con el tiempo, pasando de 0,05 a 0,01, lo que quiere decir que por cada dólar que se adeuda a corto plazo, MARJAVI S.A. cuenta con apenas 0,005 a 0,01 para cubrirla. Existe una capacidad máxima de pago corriente del 5%.
<i>Prueba de ácido o prueba rápida</i>	Liquidez	Al no tener valores en sus inventarios, el diagnóstico es el mismo que el indicador anterior, determinando que la empresa cuenta con apenas el 1% de sus activos más líquidos para cubrir su deuda a corto plazo.
<i>Días Cartera</i>	Actividad	El periodo promedio de cobro pasó de ser de 29 días a 0 días, puesto a que se infiere que no ha existido ventas a plazo.
<i>Rotación de inventario</i>	Actividad	Entre el 2018 2020 el inventario rotó cero veces; es decir que el valor de inventario que tenemos almacenado en un día promedio es de 0.
<i>Días inventario</i>	Actividad	En razón del análisis anterior, se puede observar la rotación se mantiene en 0 días.
<i>Días proveedores</i>	Actividad	Entre el 2018 al 2020 MARJAVI SA., paga sus obligaciones en cero días
<i>Ciclo de Efectivo</i>	Actividad	Desde el 2018 al 2020 la empresa MARJAVI S.A. tarda en convertir su inventario en efectivo, pasando de necesitar 29 días a cero días; esto como resultado de la no rotación del inventario.

<i>Rotación Activos Fijos (Vtas / AF)</i>	Actividad	En el periodo 2018 al 2020 se disminuyó las veces que se coloca en el mercado lo invertido en activos fijos, pasando de 0,11 a 0,10.
<i>Activos Corrientes / Activo Total</i>	Actividad	Se puede evidenciar la disminución del nivel del activo circulante del total del activo de la entidad, pasando del 4% al 0,47%.
<i>Activos No Corrientes / Activo Total</i>	Actividad	La participación del activo no corriente pasó de ser del 96% a apoderarse del 100% del total de los activos.
<i>Pasivos Corrientes / Pasivo Total</i>	Endeudamiento	En los tres años el valor del pasivo corriente incrementó a tal punto de apoderarse del 100% de la totalidad de los pasivos.
<i>Pasivos No Corrientes / Pasivo Total</i>	Endeudamiento	Como consecuencia del punto anterior, el pasivo no corriente es del 0% con respecto al total de pasivos. Es decir, que todo el pasivo es a corto plazo.
<i>ROA (Rentabilidad / Activos)</i>	Rentabilidad	En el 2018 la empresa tenía -0,67% de pérdida sobre su inversión; sin embargo, hasta el 2020 dicho valor incrementó en poca proporcionalidad al 0,03%, lo que significa que por cada dólar invertido existe una ganancia del 0,03%.
<i>ROE (Rentabilidad / Patrimonio)</i>	Rentabilidad	MARJAVI S.A. tenía una pérdida en su rendimiento por 2,42%, hasta que en el 2020 tuvo un ligero incremento hasta llegar al 0,08% de rendimiento de inversión de sus accionistas.
<i>Rentabilidad / Ventas</i>	Rentabilidad	Por cada unidad vendida se obtuvo el 7,75% de pérdida en el 2018, 22,31% en el 2019 y en el 2020 una mínima rentabilidad del 0,27%.
<i>Total Pasivo / Total Activo</i>	Endeudamiento	En el 2018 la empresa financiaba sus activos con más de la mitad de sus deudas, situación que disminuyó en poco nivel en el 2019 y en el 2020 llegó al 67,84%, o que demuestra que la empresa tiene un nivel de endeudamiento elevado.

Elaborado por: Lucas (2021)

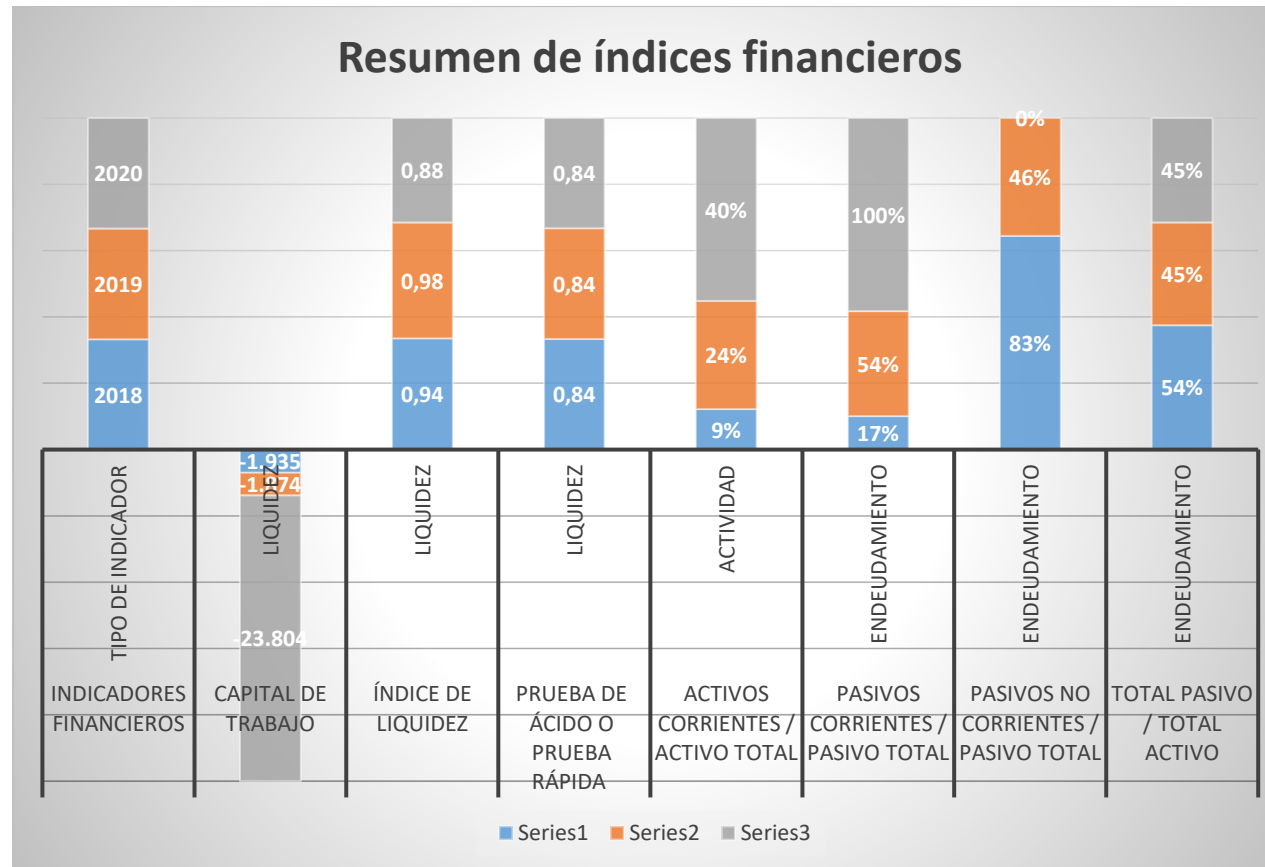


Figura 8. Resumen de índices financieros CERORIESGO S.A.

Fuente: Información tomada de la Superintendencia de Compañías.

Elaborado por: Lucas (2021)

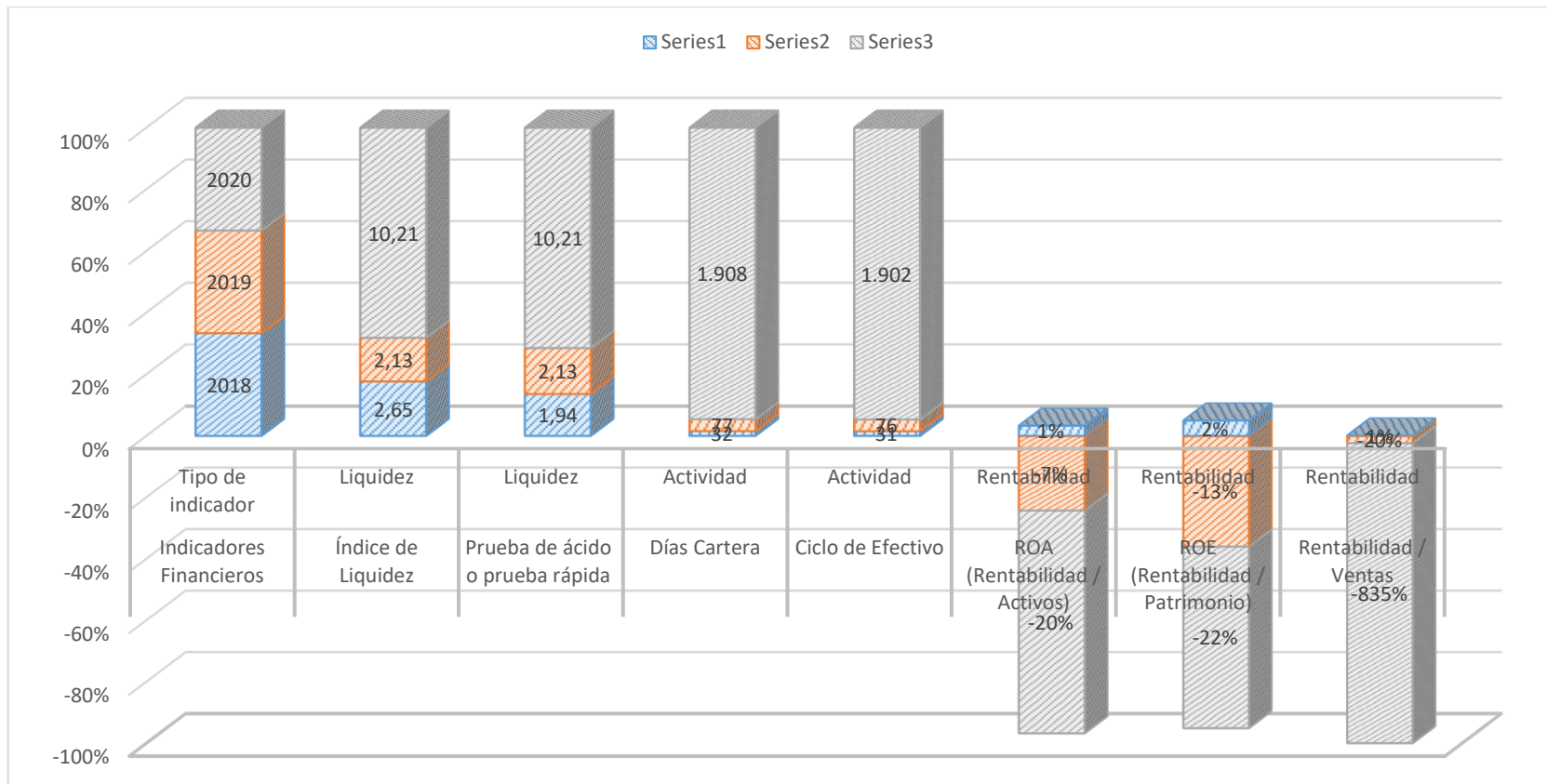


Figura 9. Resumen de índices financieros PANESNA S.A.

Elaborado por: Lucas (2021)

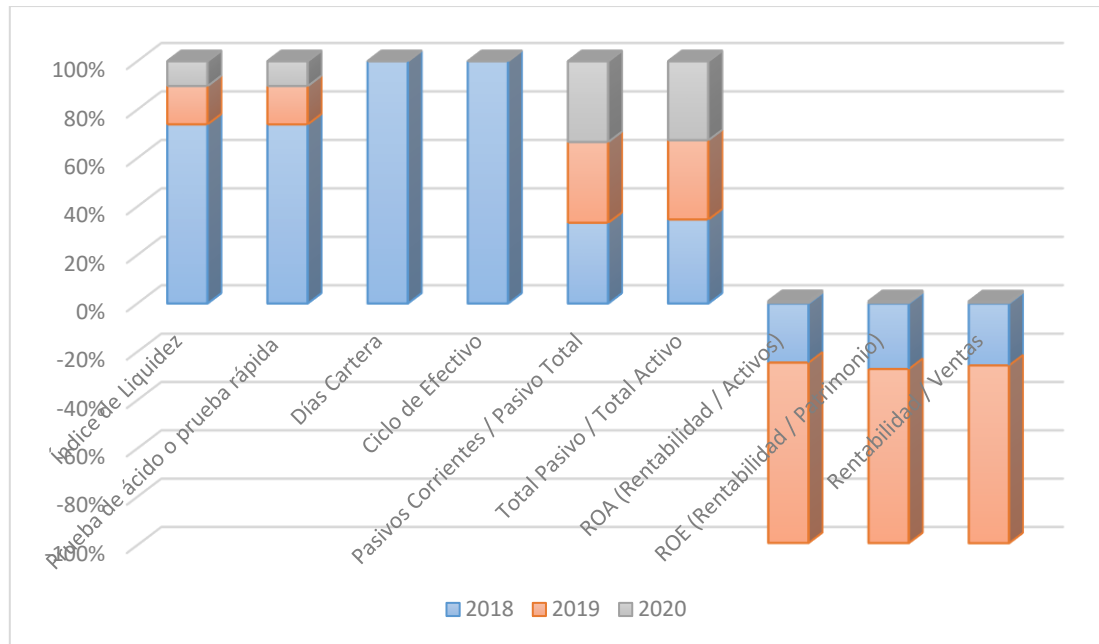


Figura 10: Resumen de índices financieros MARJAVI S.A.

Elaborado por: Lucas (2021)

3.7.4 Análisis de resultados de los análisis financieros

En la figura 8, se puede apreciar que la liquidez de CERORIESGO S.A. no permite cubrir sus pasivos corrientes, por lo que sus pasivos corrientes se apoderaron del 100% del total de pasivos, lo que refleja que la entidad no tiene la capacidad total de cumplimiento de sus obligaciones a corto plazo; sin embargo, a pesar de tener problemas de liquidez, CERORIESGO S.A. se mantuvo rentable en los 3 últimos años. En base a lo expuesto se puede verificar la importancia del análisis financiero, puesto a que como se detalló en el marco teórico, se mostró las condiciones en que opera la empresa con respecto al nivel de liquidez, solvencia, endeudamiento, eficiencia, y rentabilidad. Por otra parte, CERORIESGO S.A. tuvo la capacidad de generar utilidades a partir de la inversión realizada por los accionistas, demostrando una buena gestión en este punto por parte de la administración.

PANESNA S.A. presentó una liquidez excesiva, que en comparación con la empresa analizada en el párrafo que antecede, sus índices de liquidez son muchos más altos, pero su rentabilidad disminuyó drásticamente hasta tener pérdidas del 835%.

MARJAVI S.A. durante los años 2018 al 2020 no tuvo capacidad para económica para cumplir con sus obligaciones, generando mayor endeudamiento para cubrir sus deudas. Su capacidad de pago corriente máxima fue del 5% y su rotación de inventario se mantuvo en cero. En cuanto a su rentabilidad pasó de tener pérdida del 7.75% a un ligero rendimiento del 0.27%.

En resumen, debería existir un equilibrio entre liquidez y rentabilidad, puesto a que no es saludable económicamente ni empresarialmente tener una empresa rentable si esta va a estar endeuda siempre, ni tener una empresa con exceso de liquidez con poca rentabilidad o pérdidas; y peor tener una empresa sin liquidez, con pérdidas y una rentabilidad poco significativa.

Una buena gestión financiera implica decisiones financieras, las cuales se clasifican en inversión, financiamiento y capital de trabajo, mismas que deben ser tomadas para evitar

escenarios desfavorables como las dos últimas empresas analizadas, en las cuales se pudo evidenciar que su gestión financiera afectó la rentabilidad de sus operaciones.

Los inversionistas en toda entidad, independientemente de su actividad, buscan incrementar sus inversiones, por lo que es recomendable que, a través de una planificación y buena gestión financiera, se tomen medidas correctivas para fomentar el normal funcionamiento de la entidad.

3.7.5 Resultados de entrevistas

Por medio de la entrevista se pudo obtener información más profunda y sin limitantes, ya que las preguntas realizadas fueron abiertas, con la finalidad que los participantes den una opinión más amplia. Este instrumento fue efectuado a dos profesionales que trabajan en empresas del sector inmobiliario, de los cuales uno pertenece a una de las empresas estudiadas en el presente trabajo; sin embargo, solicitó que no se señale su identidad ni el nombre de la compañía en la cual labora. Por otro lado, el otro profesional entrevistado es actualmente contador general en una empresa grande del sector inmobiliario, quien permitió usar su nombre, pero no el de la organización.

A continuación, se procede a detallar un cuadro resumen de la entrevista realizada, la cual estuvo conformada por 8 preguntas estructuradas en base a lo siguiente:

Tabla 18: Resumen de entrevistas

PREGUNTAS	RESPUESTA ENTREVISTADO 1	RESPUESTA ING. JORGE LINO – CONTADOR GENERAL DE EMPRESA GRANDE INMOBILIARIA DE GUAYAQUIL	ANÁLISIS
<p>¿Cree usted que es importante la gestión financiera en las pymes del sector inmobiliario?</p>	<p>Es necesario realizar una gestión financiera, ya que dicha gestión se encarga definir cómo la empresa financiará sus operaciones, para lo cual usualmente se requieren recursos propios y de terceros.</p>	<p>La Gestión financiera en cualquier negocio es importante, en el sector inmobiliario se deben buscar estrategias financieras para cubrir los flujos mientras se espera los desembolsos por las ventas de propiedades</p>	<p>Ambos entrevistados enfatizan que la importancia de la gestión financiera tiene como objetivo principal cubrir sus operaciones hasta la obtención de liquidez de sus ventas. Para uno de los entrevistados la parte más importante de la gestión financiera es la elaboración del presupuesto, mientras que el segundo entrevistado considera que el factor de financiamiento de proyectos es el más relevante.</p>
<p>¿Cuáles son las partes de la gestión financiera que considera usted más importante y de mayor impacto en la organización?</p>	<p>Lo más importante de una gestión financiera es elaborar un presupuesto acorde a las necesidades de la empresa.</p>	<p>La más importante es el financiamiento para la construcción de los proyectos</p>	<p>Para uno de los entrevistados la parte más importante de la gestión financiera es la elaboración del presupuesto, mientras que el segundo entrevista considera que el factor de financiamiento de proyectos es el más relevante.</p>
<p>¿Qué medidas o controles se han aplicado para procurar una saludable gestión financiera?</p>	<p>Elaboración de un presupuesto, velar con el cumplimiento, ejecución del mismo y finalmente obtener resultados óptimos.</p>	<p>Las medidas para obtener una buena gestión financiera, es el de aprovechar los recursos en el menor tiempo posible para evitar el pago en demasía de intereses</p>	<p>Los controles aplicados para procurar una saludable gestión financiera son la elaboración de presupuesto y aprovechar los recursos en el menor tiempo para no pagar intereses en la obtención de préstamos.</p>
<p>¿En su empresa se realizan diagnósticos financieros constante? Si es así ¿cada que tiempo lo realizan, que correctivos se aplican?</p>	<p>Por lo general siempre se define una estructura financiera presupuestaria de la empresa mediante indicadores, es decir, cuánto se financiará con recursos propios y cuánto con fondos de terceros.</p>	<p>Se hacen diagnósticos cada semestre, o cuando se necesitan financiamiento, se corrigen partidas presupuestadas de más o de menos en los flujos</p>	<p>Los diagnósticos financieros se realizan mediante los indicadores financieros, haciendo énfasis que lo realizan cuando necesitan financiamiento y en el caso del</p>

PREGUNTAS	RESPUESTA ENTREVISTADO 1	RESPUESTA ING. JORGE LINO – CONTADOR GENERAL DE EMPRESA GRANDE INMOBILIARIA DE GUAYAQUIL	ANÁLISIS
¿cómo se los mide y controlan dichos correctivos?			segundo entrevistado, aparte del primer escenario, lo realizan casa seis meses.
La toma de decisiones se aplica con la interpretación de los resultados de análisis financiero, ¿En su entidad tienen algunos indicadores para controlar la misma?	Efectivamente nos basamos en la toma decisiones y mejores en base a indicadores, proyecciones financieras.	Se utilizan los indicadores financieros conocidos con cuyos resultados se toman decisiones	Ambos entrevistados utilizan los indicadores financieros para la toma de decisiones.
¿Usted considera importante la evaluación de presupuestos en su organización? Si es así, ¿Cuál es el fin de la misma?	Totalmente es importante realizar una evaluación presupuestaria por lo menos mensual, ya que con ello obtengo mis resultados reales vs. Los presupuestario y así vamos tomando decisiones anticipadas.	El presupuesto es importante en cada organización, por lo que su evaluación constante sirve para tomar los correctivos del caso	Los entrevistados consideran importante la evaluación del presupuesto, puesto a que se conoce la realidad de la entidad, además que sirve para tomar correctivos del caso y decisiones.
¿Cómo mide la rentabilidad en su organización? ¿Qué factores consideran, cada cuanto tiempo se revisan y como se controlan dichos factores?	Se mide en base a los resultados mensuales y proyectados anuales, todo nace del presupuesto de ventas y mantener los clientes fieles, captar nuevos clientes, ajustar costos, gastos, evaluar proyectos en tiempo real y finalmente una renta optimo en base a estos factores; también ayuda las proyecciones financieras junto con los indicadores financieros de rentabilidad.	La rentabilidad de la mide por cada proyecto inmobiliario, comparando su costo de construcción, su utilidad bruta versus la venta, la utilidad neta sobre la venta	Según los entrevistados indicaron que la rentabilidad se mide: - En cada proyecto con la comparación de sus costos y utilidad neta. - En base a resultados mensuales y proyectados. Entre los factores que se consideran para medir la rentabilidad son el presupuesto, ajustes de costos, evaluación de proyectos, utilidad bruta y utilidad neta.

PREGUNTAS	RESPUESTA ENTREVISTADO 1	RESPUESTA ING. JORGE LINO – CONTADOR GENERAL DE EMPRESA GRANDE INMOBILIARIA DE GUAYAQUIL	ANÁLISIS
<p>¿Cómo impacta el panorama de la Pandemia Covid-19 en la gestión financiera y la rentabilidad de la organización?</p>	<p>Durante los años 2019 y 2020, la pandemia tuvo un impacto muy significativo en la rentabilidad de la empresa, ya que se tuvo que ajustar de manera atípica los presupuestos de los diferentes departamentos, reducir personal, ajustando costos, gastos, ampliar el crédito con los clientes, bajar precios de ventas.</p>	<p>El nivel de clientes son empleados de empresas, muchos perdieron sus trabajos, por lo cual se retiraron de los proyectos, en la entidad tuvo un impacto negativo</p>	<p>La pandemia Covid-19 se vio reflejada en la rentabilidad de las empresas con efecto negativo, algunos clientes se retiraron de los proyectos, y en una de las entidades se tomó como medida el ajuste de presupuesto, recorte de personal, y disminución de precios y cambios en sus créditos.</p>

Elaborado por: Lucas (2021)

3.7.6 Análisis de resultados de la entrevista

En base a lo determinado por los entrevistados, la gestión financiera es importante para toda organización, tal como se detalló en el marco teórico, ya que permite la aplicación de estrategias financieras.

Según los entrevistados, la elaboración del presupuesto y el financiamiento, serían los elementos claves en la gestión financiera, afirmaciones que se argumentan con lo detallado en el marco teórico sobre las decisiones financieras de las empresas, en el cual el primer paso es la elaboración del presupuesto y como segundo la definición del financiamiento.

Ambos entrevistados expresaron que utilizan los indicadores financieros para el diagnóstico financiero, y es que según (Bahillo Marcos, Pérez Bravo, & Escribano Ruiz, 2013) establecen que unos de los instrumentos más usados en el análisis financiero son los ratios financieros.

Finalmente, los profesionales señalaron que la pandemia del Covid-19 afectó la rentabilidad de las empresas inmobiliarias, situación que se afirma en base a lo detallado en el marco teórico.

CAPÍTULO IV: PROPUESTA/DESARROLLO DE TEMA

4.1 Justificación

En base al resultado obtenido en los análisis financieros de CERORIESGO S.A. y PANESNA S.A, en las cuales se pudieron observar alertas sobre su gestión financiera, y sobre el énfasis de la importancia de la gestión financiera realizada por los entrevistados, por medio de la presente propuesta se busca plantear una guía de capacitación sobre la gestión financiera, con la finalidad de conocer el desempeño financiero de las pymes, no solo del sector inmobiliario, si no que se podría aplicar en varias industrias.

4.2 Objetivo general

Diseñar una guía de planificación financiera dirigida a los administradores de las PYMES del sector inmobiliario, con la finalidad de aportar en la mejora de rentabilidad y gestión de la entidad.

4.3 Objetivos específicos

- Diseñar un modelo de seguimiento y control de las acciones efectuadas en la planificación financiera, con la finalidad de mejorar la rentabilidad y manejo de las PYMES del sector inmobiliario.
- Aplicar un modelo de gestión financiera en una de las empresas estudiadas en el capítulo anterior, para un mejor efecto didáctico.
- Identificar los beneficios de la planificación financiera.

4.4 Desarrollo de la propuesta

GUÍA DE PLANIFICACION FINANCIERA PARA PYMES



Planificación financiera

La planificación financiera es la base de la actividad económica empresarial, determina las vías de cómo se cumplirán los objetivos propuestos, además que considerará las exigencias y necesidades futuras de la empresa. La planificación financiera contribuye en las acciones a seguir para alcanzar los objetivos estratégicos, teniendo como finalidad determinar la cantidad de dinero, mejorar la rentabilidad de la organización, fijar metas de ventas, determinar el tipo de financiamientos, entre otros. (Morales Castro & Morales Castro, 2014)

El proceso de planificación es algo complejo, puesto a que el error es un riesgo inherente en este proceso tomando en consideración que busca prevenir el futuro, por lo que se requiere la colaboración y predisposición de todas las áreas de la empresa, siendo las gestiones operativas las que originan el nivel económico – financiero. (Pérez-Carballo Veiga, 2015)

Dentro de esta planificación se señalan los objetivos financieros y las estrategias para alcanzarlas, uniando todos los proyectos e inversiones que se pretende efectuar, siendo la planificación estratégica y operativa la base principal de este proceso.

En la planificación financiera se deben tomar en cuenta que la medición no solo se centra en el ámbito financiero, sino que también consideran todas las actividades de la organización, puesto a que toda acción conlleva a una compensación monetaria. (Cibrán Ferraz , Prado Román, Crespo Cibrán, & Huarte Galbán, 2013)

Tabla 19: Beneficios y ventajas de la Planificación Financiera

Beneficios	Ventajas
<ul style="list-style-type: none"> - Conocer el desempeño de la entidad en la actualidad, y la dirección a la que se pretende encaminar. - Si da resultados no favorables ayuda a identificar la necesidad de un plan de emergencia, para convertirla en favorable. - Genera estrategias financieras que contienen decisiones de inversión y financiamiento, puesto a que el resultado obtenido se origina de tales decisiones. 	<ul style="list-style-type: none"> - Obliga a contemplar obstáculos en el camino trazado por la empresa. - La consideración de escenarios futuros y la identificación de medidas a seguir, colabora a que empresa se alinee con el medio exterior para el logro del desarrollo organizacional. - No solo contempla resultados más probables, también incluyen los menos esperados, desarrollando planes de acción. - Ayuda a identificar su FODA, integrando a la empresa como un conjunto. - Determina controles para verificar el cumplimiento de los objetivos financieros planteados.

Fuente: (Morales Castro & Morales Castro, 2014)

Elaborado por: Lucas (2021)

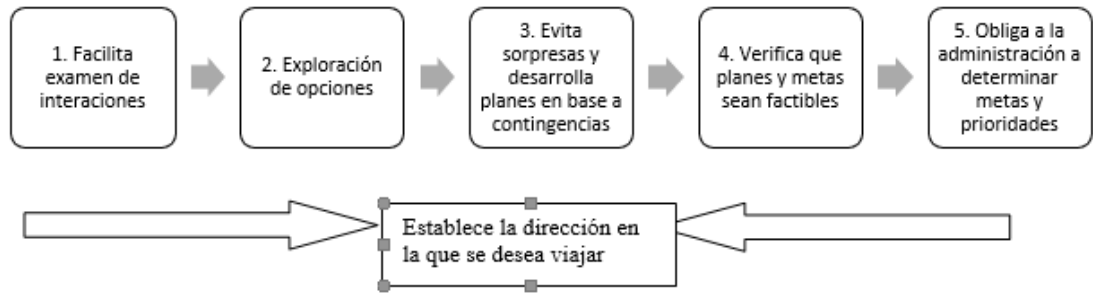


Figura 11: Resumen de beneficios de la planificación financiera.

Fuente: (Morales Castro & Morales Castro, 2014, pp. 10 -11)

Información requerida en la planificación financiera

La planificación financiera busca visionar los valores sobre los que se trabajará en los posibles escenarios futuros. Dichos valores son obtenidos de documentos contables que genere la empresa, y se elaborarán en base a los estados financieros y estrategias programadas.

Los puntos de mayor relevancia e interés serán las relacionadas a los flujos de ingresos, gastos, cobros y pagos. La calidad de la planificación financiera estará ligada a la confiabilidad y veracidad de la información contable proporcionada, por lo que, si los documentos no son reales, la planificación no servirá de información para ninguno de los intervinientes en la organización. (Cibrán Ferraz , Prado Román, Crespo Cibrán, & Huarte Galbán, 2013)

Para que la planificación cumpla con su objetivo en la mejora de gestión empresarial, se debe considerar lo siguiente:

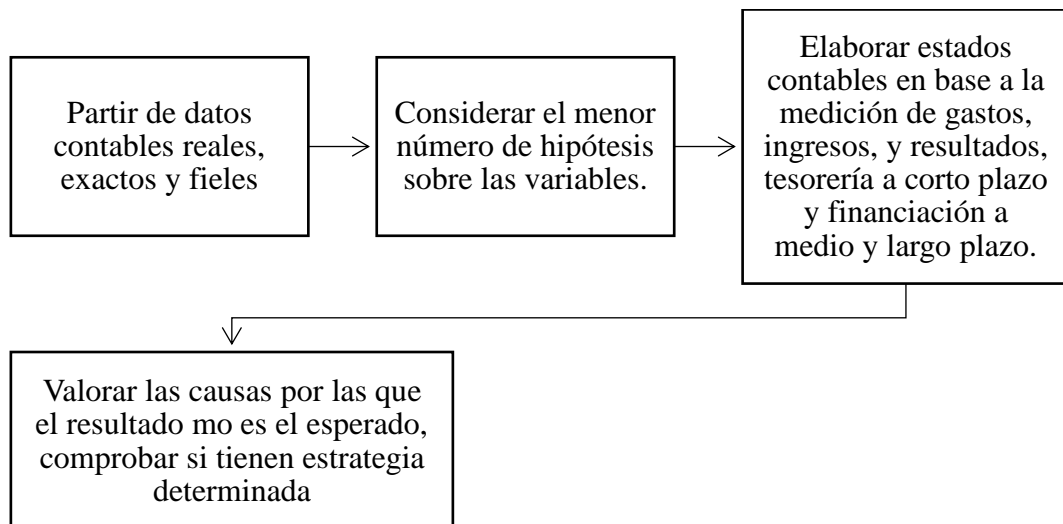


Figura 12. Consideraciones a tomar en cuenta en la planificación.

Fuente: (Cibrán Ferraz , Prado Román, Crespo Cibrán, & Huarte Galbán, 2013)

Clasificación de los planes financieros de la empresa

Según Morales & Morales (2014), existen 3 tipos de planes financieros:

- Planificación a largo plazo (inversión y financiamiento)
- Planes a corto plazo (planes de efectivo o tesorería).
- Planes de emergencia.

Plan a largo plazo (inversión y financiamiento)

El plan a largo plazo se expresa en valores los escenarios esperados y sus recursos a largo plazo, teniendo como finalidad cuantificar y conseguir los recursos financieros que necesitará la empresa. (Morales Castro & Morales Castro, 2014)

El plan financiero a largo plazo nace del plan estratégico de la entidad, en el cual se establece un planteamiento financiero para los años venideros y las gestiones que se hayan determinado ejecutar. Para la elaboración del plan estratégico se debe contemplar a todas las áreas que comprende la entidad, crear nuevas acciones y anticipar lo que resultará de la ejecución de los planes, con el objetivo de tener un direccionamiento ante el cambio de circunstancias; siendo la perspectiva financiera un

elemento clave en su elaboración. En tal sentido, el plan financiero es la última pieza del plan estratégico, puesto a que integra y representa en valor monetario todo su contenido. (Pérez-Carballo Veiga, 2015)

El tiempo contemplado en el plan estratégico y por ende en el plan de financiamiento a largo plazo, suele ser entre 3 a 5 años, siendo los principales factores que direccionan el horizonte del plan:

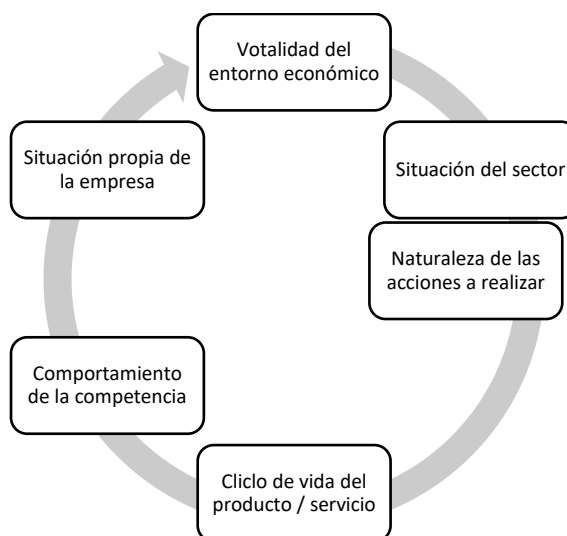


Figura 13. Principales factores del Plan a Largo Plazo.

Fuente: (Pérez-Carballo Veiga, 2015, p. 74)

En contenido del plan financiero a largo plazo se estructura de la siguiente forma:

- ✓ A través de los estados financieros anticipar los resultados de los próximos 3 a 5 años.
- ✓ Comprobar que el plan estratégico sea rentable y cree valor.
- ✓ Cuantificar las necesidades de financiamiento.
- ✓ Formular la cuantificación y estructura del financiamiento, y los instrumentos financieros más adecuados.
- ✓ Establecer propuestas de políticas de dividendos.

Este plan financiero se deberá reestructurar al menos una vez al año, luego de la revisión del plan estratégico, y antes de la elaboración de presupuesto anual. (Pérez-Carballo Veiga, 2015)

Planes a corto plazo (planes de efectivo o tesorería)

El plan de tesorería posibilita que el presupuesto de tesorería funcione adecuadamente, y su contenido se fomenta en:

- ✓ Elaborar los estados financieros por meses para proyectar los resultados y verificar si se están cumpliendo los objetivos.
- ✓ Comprobar la viabilidad del plan, contemplar la necesidad de financiamiento o a su vez excedentes de liquidez.
- ✓ Prever las gestiones necesarias de financiamiento en el caso de requerir, o inversión en el de excedente.

El presupuesto es elaborado en base al Plan Operativo Anual (POA) o también conocido como Plan Anual de Operaciones, el cual contempla para el próximo ejercicio, los ingresos, gastos e inversiones, sin la financiación y sus costos. Con este instrumento se puede proyectar las pérdidas y ganancias y el balance, sin incluir el capital ni tesorería.

El tiempo en el que se debe elaborar el presupuesto es antes de que finalice el ejercicio económico anterior, con la finalidad de reformular el POA en base a las necesidades que se hayan presentado. (Pérez-Carballo Veiga, 2015)

El presupuesto debe ser actualizado cada tres meses para incluir los resultados reales obtenidos del periodo anterior, esta actualización se denomina Última Previsión Anual, en la cual se replantea el presupuesto con los resultados reales obtenidos, añadiendo nueva planificación para lo que resta del periodo actuante; mejorando la fiabilidad del presupuesto. (Pérez-Carballo Veiga, 2015)

Planes financieros de emergencia

Este tipo de plan se los realizan para hacer frente a situaciones imprevistas que se presentan en las organizaciones, debiéndose prepararlos con anticipación con la finalidad de enfrentar apuros financieros de una manera adecuada.

APLICACIÓN DE UN MODELO DE GESTIÓN FINANCIERA

En virtud al modelo planteado por Terrazas (2009), la gestión financiera se compone de tres fases. en

- ✓ Primera fase (Ex – ante): se basa en la planificación de: actividades, financiera y presupuestal.
- ✓ Segunda fase (Sobre la marcha): concierne a la ejecución y análisis de la información financiera disponible.
- ✓ Tercera fase (ex – post) control y soporte en la toma de decisiones, da apoyo a la toma de decisiones a través de los indicadores

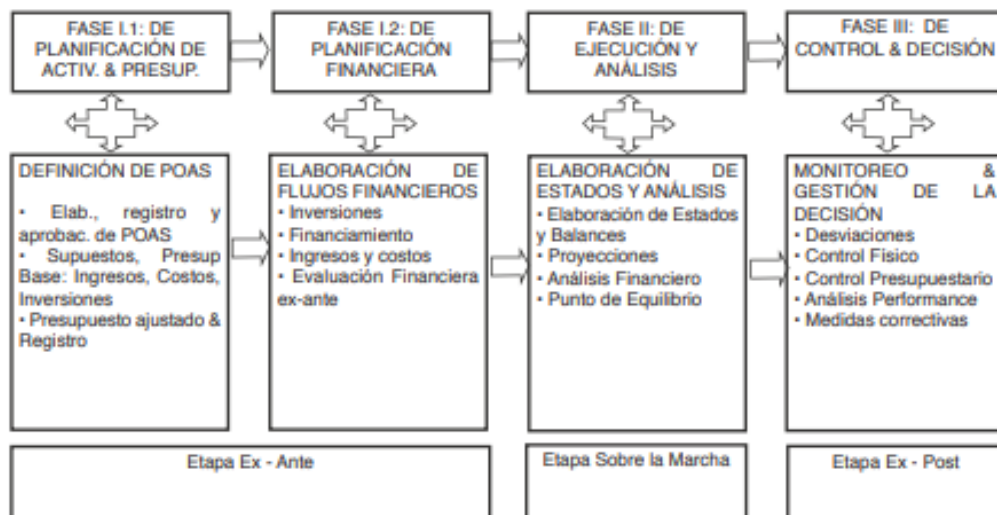


Figura 14. Fases de la Gestión Financiera.

Fuente: (Terrazas Pastor, 2009, p. 62)

Primera fase (Ex – ante) –Planificación:

Considerada como la etapa más importante de la planificación financiera, puesto a que se elaboran las políticas y estrategias de la empresa, tomando en consideración que no se puede presupuestar ni planificar financieramente, sin tener establecidos los objetivos estratégicos empresariales. Esta etapa se divide en dos:

- Planificación de actividades.
- Planificación financiera.

Planificación de actividades

Esta planificación se enfoca en identificar las actividades operacionales de la empresa en concordancia con el plan estratégico. En esta fase se debe priorizar el apoyo a la elaboración del plan estratégico que esté alineado a la misión y fines de la entidad, para posteriormente elaborar una propuesta operativa que se transformará en operaciones económicas financieras, y en un presupuesto integral institucional. La gestión financiera debe hacer uso de herramientas adecuadas para cumplir con las actividades; a continuación, se adjunta un modelo de registro del presupuesto de programación de gestiones. (Terrazas Pastor, 2009)

EMPRESA:								
AÑO:								
OBJETIVOS ESTRATÉGICOS	ÁREA QUE INTERVIENE	ACTIVIDADES A EJECUTAR	REQUERIMIENTO	COSTO REFERENCIAL	CANTIDAD	VALOR ASIGNADO	CUENTA CONTABLE	TIPO DE FINANCIAMIENTO
Ejemplo: Mantener un liderazgo en servicios y ampliar la cobertura del servicio.	Ejemplo: Dirección Administrativa	Ejemplo: Contratar servicio de seguros para evitar riesgos (Actividad en base al POA)	Seguros generales	Valor de mercado	Cantidad del producto o servicio	Valor económico que la entidad asigna en base al referencial	Cuenta del gasto a la que pertenece	Propio, préstamo bancario, crédito comercial...
TOTAL DE EGRESOS PROYECTADOS						\$ xxx		

Figura 15: Modelo de Presupuesto de actividades

Elaborado por: Lucas (2021)

Planificación Financiera (elaboración de flujos financieros)

La planificación financiera es la elaboración del presupuesto de los gastos en base a la verificación de gastos esperados y proyección del presupuesto de ingreso realizado en virtud de las gestiones planeadas y el presupuesto de los gastos identificados en los Planes Operativos Anuales (POA) y en los criterios que maneje la gerencia. Es importante recalcar que en la planificación financiera se debe considerar el plan de cuentas de la entidad. (Terrazas Pastor, 2009)

Tabla 20: Modelo De Flujos Financieros (inversiones, financiamiento, ingresos y costos)

<i>Detalle del flujo</i>	<i>INGRESOS</i>	<i>Año xxx</i>	<i>Año xxx</i>	<i>Año xxx</i>	<i>Año xxx</i>	<i>Año xxx</i>	<i>TOTAL</i>
Ingreso giro negocio	Ingresos por venta de inmuebles						
Ingreso por inversiones financieras	Rendimiento financieros						
Ingresos de otras actividades no relacionadas directamente con el giro del negocio	Otros ingresos						
	<i>Total de ingresos</i>	<i>\$xxx</i>	<i>\$xxx</i>	<i>\$xxx</i>	<i>\$xxx</i>	<i>\$xxx</i>	<i>\$xxx</i>
	<i>EGRESOS</i>						
Gastos / Costos en base al giro del negocio	Mano de obra						
Gastos / Costos en base al giro del negocio	Compra de terreno – bienes						
Gastos / Costos en base al giro del negocio	Pago por diseños						
Gastos / Costos en base al giro del negocio	Permisos						
Gastos / Costos en base al giro del negocio	Tasas						
Gastos / Costos en base al giro del negocio	Trámites legales						
Gastos / Costos en base al giro del negocio	Comisiones por ventas						
Gastos / Costos en base al giro del negocio	Fiscalización						
Gastos / Costos en base al giro del negocio	Honorarios administrativos						

<i>Detalle del flujo</i>	<i>INGRESOS</i>	<i>Año xxx</i>	<i>Año xxx</i>	<i>Año xxx</i>	<i>Año xxx</i>	<i>Año xxx</i>	<i>TOTAL</i>
Gastos / Costos en base al giro del negocio	Gastos detallados en POA - Ej: Seguros						
Gastos / Costos en base al giro del negocio	Gastos por emergencias o imprevistos						
	<i>Total de egresos giro del negocio</i>	<i>\$xxx</i>	<i>\$xxx</i>	<i>\$xxx</i>	<i>\$xxx</i>	<i>\$xxx</i>	<i>\$xxx</i>
	<i>GESTIONES FINANCIERAS</i>						
Apalancamiento financiero	(+) Préstamos bancarios						
Pagos derivados del apalancamiento financiero	(-) Pagos por préstamos bancarios						
	<i>Total egresos financieros</i>	<i>\$xxx</i>	<i>\$xxx</i>	<i>\$xxx</i>	<i>\$xxx</i>	<i>\$xxx</i>	<i>\$xxx</i>
	<i>TOTAL ENGRESOS</i>	<i>\$XXX</i>	<i>\$XXX</i>	<i>\$XXX</i>	<i>\$XXX</i>	<i>\$XXX</i>	<i>\$XXX</i>

Elaborado por: Lucas (2021)

Segunda Fase – Ejecución y Análisis

Esta etapa se debe elaborar los estados financieros en base a la proyección del presupuesto y en virtud a los estados financieros y balances del año inmediato anterior, los cuales facultarán asentar los valores financieros de la entidad. A efectos didácticos se usará como ejemplo los reportes de una de las empresas analizadas en el capítulo tercero del presente trabajo.

Tabla 21: Estados de Resultados proyectados al 2021 – CERORIESGO S.A.

Estado de Resultados	CERORIESGO S.A.			
	2018 (USD)	2019 (USD)	2020 (USD)	2021 PROYECTADO (USD)
Ventas	139.429	1.057.166	1.681.248	959.281
Otros Ingresos	0	0	0	0
Total Ingresos	139.429	1.057.166	1.681.248	959.281
Consumo de Inventarios	72.241	814.889	1.267.142	718.091
Mano de Obra	0	0	0	0
Costos de Fabricación	0	0	0	0
Total Costos	72.241	814.889	1.267.142	718.091
Margen Bruto	67.188	242.277	414.106	241.190
Sueldos de Adm. y Ventas	15.002	13.489	12.670	13.720
Gastos Operacionales	48.205	145.342	266.348	153.298
Gastos Financieros	0	0	0	0
Gastos No Operacionales	0	0	0	0
Total Gastos	63.207	158.831	279.018	167.019
Ut. antes de Imp. y 15%	3.981	83.446	135.088	74.172
15% Part. Laboral	597	12.517	20.263	11.126
Impuesto Causado	744	19.939	30.985	17.223
Utilidad Neta	2.639	50.990	83.840	45.823

Fuente: Superintendencia de Compañías

Elaborado por: Lucas (2021)

En la tabla superior se procedió a proyectar el estado de resultado del 2021, mediante el promedio de los valores de los años 2018 al 2020.

Tabla 22: Estado de situación financiero proyectado al 2021– CERORIESGO

S.A.

CERORIESGO S.A.				
Activos	2018 (USD)	2019 (USD)	2020 (USD)	2021 Proyectado (USD)
Efectivo y equivalentes	25.676	10.454	19.204	18.445
Clientes	1.548	64.677	122.379	62.868
Inventarios	3.190	12.891	8.736	8.272
Activos por impuestos	0	2.183	27.292	9.825
Activos para la venta	0	0	0	0
Otros activos Corrientes	0	0	0	0
Total Otros activos Corrientes	0	2.183	27.292	9.825
Total Activos Corrientes	30.414	90.204	177.611	99.410
Propiedad, planta y equipo	312.623	288.994	265.365	288.994
Intangibles	0	0	0	0
Inversiones	0	0	0	0
Total Activos No Corrientes	312.623	288.994	265.365	288.994
Total Activos	343.037	379.197	442.976	388.403
Pasivos	2018	2019	2020	2021 Proyectado
Proveedores	31.101	42.871	135.476	69.816
Pasivos bancarios	0	0	0	0
Pasivo tributario	651	2.773	1.086	1.503
Pasivo laboral	597	15.334	21.154	12.362
Anticipos y diferidos	0	0	0	0
Otros pasivos Corrientes	0	31.100	43.700	24.933
Otros Pasivos Corrientes	1.248	49.207	65.940	38.798
Total Pasivos Corrientes	32.350	92.077	201.416	108.614
Proveedores no Corrientes	0	0	0	0
Pasivos bancarios no corrientes	76.387	0	0	25.462
Otros pasivos no corrientes	77.170	77.170	0	51.447
Otros pasivos no Corrientes	77.170	77.170	0	51.447
Pasivos No Corrientes	153.557	77.170	0	76.909
Total Pasivos	185.907	169.247	201.416	185.523
Patrimonio	2018	2019	2020	2021 Proyectado
Capital	1.000	1.000	1.000	1.000
Aportes	40.532	40.532	40.532	40.532
Capital y Aportes	41.532	41.532	41.532	41.532
Reservas	500	500	1.000	667
Resultados NIIF	97.391	97.391	97.391	97.391
Otros resultados integrals	0	0	0	0
Reservas + ORI + Adop. NIIF	97.891	97.891	98.391	98.058
Resultados acumulados	15.068	17.797	17.797	16.887
Resultado del ejercicio	2.639	52.730**	83.840	45.823
Total Patrimonio	157.130	209.950	241.560	202.880

Fuente: Superintendencia de Compañías

Elaborado por: Lucas (2021)

**Valores no coinciden con el presentado en el estado de resultado; sin embargo, al ser una investigación documental, no se puede alterar la información ya presentada por la compañía, solamente se señala como observación.

Estos dos instrumentos financieros posibilitan la aplicación de índices financieros y se efectúe el análisis financiero sobre la liquidez, rentabilidad, endeudamiento y actividades. Los valores límites lo debe determinar la administración, por lo que se estimaron valores modelos. Siguiendo con la misma empresa, se procede a anexar el reporte de los indicadores.

CERORIESGO S.A				
Indicadores Financieros	Tipo de indicador	Valores límites	2021 Proyectado	Observación
Capital de Trabajo	Liquidez	-1500	-9204,33	Inferior*
Índice de Liquidez	Liquidez	1,5	0,93	Inferior
Prueba de ácido o prueba rápida	Liquidez	1	0,84	Inferior
Días Cartera	Actividad	30	17,65	Inferior* Buena
Rotación de inventario	Actividad	75	76,97	Buena
Días proveedores	Actividad	30	55,45	Mala*
Ciclo de Efectivo	Actividad	15	-29,67	Inferior
Rotación Activos Fijos (Vtas / AF)	Actividad	4	3,48	Inferior
Activos Corrientes / Activo Total	Actividad	55%	24%	Inferior
Activos No Corrientes / Activo Total	Actividad	45%	76%	Buena
Pasivos Corrientes / Pasivo Total	Endeudamiento	70%	57%	Buena
Pasivos No Corrientes / Pasivo Total	Endeudamiento	30%	43%	Buena
Total Pasivo / Total Activo	Endeudamiento	35%	48%	Muy alta
ROA (Rentabilidad / Activos)	Rentabilidad	15%	11%	Mala
ROE (Rentabilidad / Patrimonio)	Rentabilidad	20%	21%	Buena
Rentabilidad / Ventas	Rentabilidad	6%	4%	Inferior

Figura 16. Índices financieros proyectados al 2021 – CERORIESGO S.A.

Fuente: Superintendencia de Compañías.

Elaborado por: Lucas (2021)

Análisis de las cuentas más críticas de los índices financieros e indicadores proyectados

Capital de trabajo: Como respuesta a la proyección de los estados financieros en base a los resultados de los tres últimos años, en el 2021 existe una diferencia de 9204.33 en saldo negativo, lo que significa que mis pasivos corrientes son mayores a los activos corrientes, lo que significa que se tiene mayor endeudamiento que liquidez, para ellos, se analizarán las cuentas de efectivo y equivalente de efectivo y cuentas por cobrar e inventarios.

- Efectivo y equivalente de efectivo: Están integrados por el efectivo disponible en caja y por depósitos en cuentas en instituciones bancarias, en el año proyectado 2021 se estimó un valor de 18.445, valor inferior al 2018, por lo que se estima una continua disminución de esta cuenta, en base a las cantidades históricas.

- **Cientes:** Consta de todo el valor adeudado por clientes en un corto plazo. Existiendo un aumento drástico desde el 2018 al 2021, pasando de ser de 1.548 a 62.868, denotando un aumento del crédito concedido y una posible cartera vencida.
- **Inventario:** Los inventarios corresponden principalmente a proyectos terminados, materiales y suministros para las obras o proyectos en curso. Se proyectó una cantidad de 8.272 en base al histórico de los tres últimos periodos. Es preciso indicar que esta cuenta es la menos líquida de las tres, por lo que no se considera para la prueba ácida.

Índice de liquidez y prueba ácida: En el proyectado del 2021 ambos indicadores fueron inferiores a los límites determinados, y es que, en virtud de lo señalado en las 3 cuentas del balance detalladas en el párrafo que antecede, la compañía en análisis no cuenta con suficientes activos circulantes para cubrir el 100% de su deuda a corto plazo.

Endeudamiento: Pasó de ser 17% a 57% en la proyección, situación que se originó por el incremento del pasivo corriente, que en el 2020 se apoderó del total de los pasivos; sin embargo, en virtud del promedio se estimó un 57%, fenómeno que se ve reflejado en los 3 primeros índices de liquidez.

- **Proveedores y pasivos bancarios:** si bien es cierto, que el pasivo corriente incrementó considerablemente, no se debió a transacciones con entidades bancarias, si no que el apalancamiento se basó en créditos concedidos por proveedores, o pagos que no se han realizado a tiempo a estos, pasando de 31.101 en el 2018 a una proyección de 69.816 en el 2021.
- **Pasivo laboral:** esta es otra cuenta que compone a los pasivos corrientes de CERORIESGO S.A., en la cual se muestra un aumento del 3543.38% entre el 2018 al 2020, proyectando un promedio de 12.362 para el 2021. De lo anterior, se aprecia que sueldos y salarios de sus trabajadores son adeudados en un corto plazo, y forman parte del financiamiento interno.

Rentabilidad para inversionistas: En general es la esperada en base a los límites establecidos. Los inversionistas buscan maximizar sus aportaciones, y tomando como referencia la tasa de interés establecida por el Banco Central del Ecuador para

depósitos a plazo, siendo esta del 5.47% a octubre de 2021, lo óptimo será que ROE supere este porcentaje.

Fase de Control y Decisión

En esta etapa se efectúa la verificación y monitoreo de todas las acciones efectuadas, con la finalidad de dar apoyo en la toma de decisiones. A través de la comparación de avances obtenidos versus lo planificado en la primera fase, las cuales se obtienen por actividad y global. Se adjunta modelo de avances.

ACTIVIDADES PLANIFICADAS	REQUERIMIENTO	CANTIDAD ESTIMADA	VALOR ASIGNADO	CANTIDAD REAL	VALORES REALES	PORCENTAJE DE AVANCE DE CANTIDAD ESTIMADA	PORCENTAJE DE AVANCE DE VALOR ESTIMADO
Ejemplo: Contratar servicio de seguros para evitar riesgos (Actividad en base al POA)	Seguros generales	A	B	C	D	C / A	D / B
ACTIVIDAD 2		A	B	C	D	C / A	D / B
	TOTALES	ΣA	ΣB	ΣC	ΣD	$\Sigma C / \Sigma A$	$\Sigma D / \Sigma B$

Figura 17. Modelo de control y seguimiento de presupuesto de actividades.

Elaborado por: Lucas (2021)

Una vez obtenido los resultados de los avances, se puede ajustar y realizar un seguimiento a lo faltante por realizar, el cual puede ser distribuido a otras actividades o a su vez determinar un periodo para culminarlo; todo dependerá de la necesidad institucional.

Adicionalmente, en anexos se propone un modelo del control de los valores presupuestados versus los valores reales ejecutados, con la finalidad de tener un mayor control y tomar decisiones en las que presenten variaciones considerables.

4.5 Conclusiones y recomendaciones de la propuesta

Conclusiones

Las etapas aplicadas en la empresa CERORIESGO S.A. del modelo de gestión financiera, se relacionan entre sí puesto a que en primera instancia se planifica, luego se analiza su ejecución y finalmente se monitorea para la toma de decisiones.

La gestión financiera a través de todas sus fases promete ser un instrumento importante para verificar la realidad empresarial y correcta toma decisiones.

En base al resultado obtenido de los índices financieros, CERORIESGO S.A. se pudo evidenciar que la liquidez obtenida es por medio de endeudamiento a corto plazo; sin embargo, esta empresa presenta un nivel de rendimiento óptimo para sus inversionistas.

Recomendaciones

CERORIESGO S.A. y demás PYMES del sector inmobiliario podrían usar el modelo planteado en la presente propuesta, puesto a que contribuiría en la mejora del control del presupuesto y la verificación del estado real de la identidad.

Las PYMES del sector inmobiliario deberían establecer valores límites en sus indicadores financieros, con la finalidad de identificar riesgos y tomar decisiones tanto correctivas como preventivas.

Dar seguimiento periódicamente a los resultados obtenidos en el diagnóstico financiero para verificar si se está cumpliendo con las expectativas establecidas en la planificación.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1 Conclusiones

El proceso y análisis de la fundamentación teórica se determina que la gestión financiera a través de su planificación es un instrumento importante y de gran ayuda para todas las empresas, indiferentemente del sector al que pertenezcan, puesto a que permite direccionar sus actividades a los objetivos estratégicos determinados, se puede evidenciar que con la aplicación de los indicadores financieros se puede visualizar el panorama real de la entidad, lo cual dará soporte a la toma de decisiones correctivas y preventivas.

De acuerdo con la investigación se puede indicar que las empresas PYMES están reguladas por políticas, lineamientos y por órganos rectores estatales, lo cual permite un correcto funcionamiento, dentro de ello también es complementario la utilización de métodos analíticos los cuales permiten una correcta aplicación de todo lo mencionado hasta obtener los resultados de la un modelo de planificación financiera, el estudio determina que la gestión financiera es un elemento clave para cubrir sus operaciones, la elaboración de presupuestos y el aprovechamiento al máximo de sus recursos disponibles, son factores deben ser aplicados para mantener una saludable gestión financiera.

En base a los análisis financieros efectuados a las dos empresas seleccionadas en la muestra identificada en el tercer capítulo, existieron tres escenarios, CERORIESGO S.A. señala ser una empresa rentable, pero con problemas de liquidez, ya que la mayoría de sus deudas eran cubiertas con financiamientos a corto plazo; es decir, su efectivo disponible no era el suficiente para cumplir con sus obligaciones contraídas.

Por otra parte, la empresa PANESNA S.A. figuró tener una liquidez exorbitante; sin embargo, su rentabilidad cada año se redujo hasta llegar a convertirse en cuantiosas pérdidas. MARJAVI S.A reflejó no contar con liquidez ni rentabilidad, además que la mayor parte de sus obligaciones eran cubiertas por deudas a corto plazo.

La rentabilidad de las PYMES del sector inmobiliario se vio afectada en forma negativa por la pandemia del COVID – 19, debido al percance económico de los clientes potenciales de este tipo de empresas, con el análisis de las tres empresas se pudo evidenciar que la gestión financiera influye en la rentabilidad de las PYMES del sector inmobiliario, por lo que se deben tomar medidas correctivas en las dos últimas empresas, y correctivas – preventivas en la primera, la información recopilada por medio de las entrevistas determina que los factores que se consideran necesarios para medir la rentabilidad son presupuesto, ajustes de costos, evaluación de proyectos, utilidad bruta y utilidad neta.

Finalmente, con toda la información recopilada se determina necesario el desarrollo de una guía sobre planificación financiera para las PYMES del sector inmobiliario, de esta manera la propuesta diseñada debe contener una medición de los objetivos financieros y estratégicos, de esta manera se construye un horizonte empresarial, otro elemento de la propuesta es el diseño de planes de emergencia, se vuelve fundamental aplicar un modelo de gestión financiera que contenga fases, actividades, control y medición, todo ello con la finalidad de mostrar a la gerencia la realidad de la empresa para una correcta toma de decisiones.

5.2 Recomendaciones

Considerando la información obtenida por medio del desarrollo de la investigación se recomienda que las PYMES del sector inmobiliario, al momento de implementar o ejecutar la planificación de una gestión financiera, debe tomar como referencia los conceptos y teorías previamente validadas, así como también tomar como referencia modelos aplicadas en empresas del mismo sector, de esta manera los implementadores de la propuesta deben llevar a la práctica las teorías analizadas en el presente estudio evitando problemas en la ejecución.

Se recomienda que las PYMES del sector inmobiliario apliquen y cumplan con todos los lineamientos, normas y aspectos legales que exigen los entes reguladores, con el fin de evitar sanciones o multas económicas lo cual afecte la gestión financiera de la empresa, para ello es necesario que todas las empresas desarrollen un análisis financiero cada seis meses, con el objetivo de verificar el desempeño operacional, de las actividades de la empresa y tomar las decisiones correctivas y preventivas acordes a las necesidades de la empresa con relación al horizonte financiero estratégico de la organización.

Los administradores de las PYMES del sector inmobiliario pueden hacer uso de la presente guía sobre gestión financiera propuesta, enfatizando en la capacitación continua sobre temas de gestión empresarial, financiera, tributaria y estratégica, se considera apropiado que en los presupuestos y planes de acción de las empresas inserten como un tipo de siniestros a las afectaciones económicas generadas por la pandemia Covid -19.

Referencias

Actuaría . (16 de julio de 2020). *Actuaría*. Obtenido de Actuaría:

<https://actuaria.com.ec/importancia-de-realizar-un-diagnostico-financiero-de-una-empresa/>

APIVE. (23 de diciembre de 2019). *APIVE Org*. Obtenido de APIVE Org.:

<https://apive.org/download/2020-tendencias-y-perspectivas-del-sector-inmobiliario-en-ecuador/>

apive.org. (05 de 02 de 2019). *Cifras del sector inmobiliario diciembre del 2018*.

Obtenido de <https://apive.org/download/cifras-del-sector-inmobiliario-diciembre-2018/>

Asociación de Promotores Inmobiliarios de Vivienda del Ecuador. (5 de febrero de 2019). *APIVE Org*. Obtenido de APIVE Org.:

<https://apive.org/download/cifras-del-sector-inmobiliario-diciembre-2018/>

Asociación de Promotores Inmobiliarios de Vivienda del Ecuador. (28 de enero de 2020). *APIVE ORG*. Obtenido de APIVE ORG.:

<https://apive.org/download/cifras-del-sector-inmobiliario-noviembre-diciembre-2019/>

Bahillo Marcos, M., Pérez Bravo, M., & Escribano Ruiz, G. (2013). *Gestión*

Financiera. Madrid: Ediciones Paraninfo. Obtenido de

https://books.google.com.ec/books?id=eTL_AAAAQBAJ&pg=PA421&dq=Factores+de+la+gesti%C3%B3n+financiera&hl=es&sa=X&ved=2ahUKEwjf4qn_IdryAhW6QzABHc_BDzYQ6AEwAnoECAkQAq#v=onepage&q=Factores%20de%20la%20gesti%C3%B3n%20financiera&f=false

Banco Central del Ecuador. (31 de marzo de 2020). BCE. Obtenido de BCE:

<https://www.bce.fin.ec/index.php/boletines-de-prensa-archivo/item/1359-la-economia-ecuatoriana-crecio-01-en-2019>

Bodie, Z., & Merton, R. (2004). Finanzas. Pearson Educación. Obtenido de

https://books.google.com.ec/books?id=jPTppKDvIv8C&printsec=frontcover&hl=es&source=gbs_ge_summary_r&cad=0#v=onepage&q&f=false

César Aching Guzmán, J. L. (2006). Ratios Financieros Y Matemáticas de la

[Mercadotecnia. Bogota: ESAN. Obtenido de](#)

https://books.google.com.ec/books?id=AQKhZhpOe_oC&printsec=frontcover&hl=es#v=onepage&q&f=false

Coello, C. E. (2017). FINANZAS CORPORATIVAS. LIMA. Obtenido de

https://books.google.com.ec/books?id=w_BGDwAAQBAJ&printsec=frontcover&dq=finanzas+corporativas&hl=es&sa=X&ved=0ahUKEwiW2IP75JfkAhUF2VkKHAWKDqsQ6AEILDAB#v=onepage&q=finanzas%20corporativas&f=false

Córdoba Padilla, M. (2012). Gestión Financiera (Primera ed.). Bogotá: Ecoe

[Ediciones. Obtenido de](#)

https://books.google.es/books?hl=es&lr=&id=cr80DgAAQBAJ&oi=fnd&pg=PP1&dq=historia+de+la+gestion+financiera&ots=ir3nWIEs0a&sig=_s6kKz3PEm57mEN6Lz7ZzuxN700#v=onepage&q=historia%20de%20la%20gestion%20financiera&f=false

DELOITTE. (2014). NIIF 15 INGRESOS PROCEDENTES DE INGRESOS CON

[CLIENTES . Obtenido de](#)

<https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/es/Documents/auditoria/Del>

[oitte ES Auditoria NIIF-15-ingresos-procedentes-de-contratos-con-clientes.pdf](#)

[Federación Andaluza de Municipios y Provincias. \(2004\). Cuaderno para emprendedores y empresarios. *Gestión Financiera*. Obtenido de http://documentos.famp.es/documentacion/publicaciones/2004cuademprendedores3.pdf](#)

[Gitman, L., & Zutter, C. \(2012\). *Administración Financiera* \(Decimosegunda ed.\). Pearson. Obtenido de https://educativopracticas.files.wordpress.com/2014/05/principios-de-administracion-financiera.pdf](#)

[Gitman, L., & Zutter, C. \(2012\). *Principios de Administración Financiera* \(Segunda ed.\). \(G. Domínguez Chávez, Ed.\) Pearson Educación de México. Recuperado el 25 de agosto de 2021, de https://educativopracticas.files.wordpress.com/2014/05/principios-de-administracion-financiera.pdf](#)

[Gitman, L., & Zutter, C. \(2012\). *Principios de Administración Financiera* \(Segunda ed.\). \(G. Domínguez Chávez, Ed.\) Pearson Educación de México. Recuperado el 25 de agosto de 2021, de https://educativopracticas.files.wordpress.com/2014/05/principios-de-administracion-financiera.pdf](#)

[Gonzales, C. \(2017\). *LA FINANCIACION OPERATIVA UNA HERRAMIENTA DE APOYO* . Bogota. Obtenido de https://books.google.com.ec/books?id=ox4_uwEACAAJ&dq=riesgos+financieros+empresas+pymes+2017&hl=es&sa=X&ved=0ahUKEwj41eqaiJkAhWpzlKkHQ-WDbI4ChDoAQhZMAg](#)

Grompone, R. (2017). *Incertidumbre y distancias El controvertido protagonismo del Estado en el Perú*. Lima : IEP INSTITUTO DE ESTUDIOS PERUANOS .

Juan F. Pérez-Carballo Veiga. (2015). *La gestión financiera de la empresa*. Madrid:

ESIC Editorial,. Obtenido de

https://books.google.es/books?hl=es&lr=&id=WJ16CgAAQBAJ&oi=fnd&pg=PA15&dq=historia+de+la+gestion+financiera&ots=v7OkrQRsH8&sig=3HPUynZxcutWILAUq57VhO_6IDw#v=onepage&q=historia%20de%20la%20gestion%20financiera&f=false

La Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos. (21 de JULIO de 2016). Unidad de Análisis Financiero y Económico. ECUADOR, ECUADOR.

Leandro, G. (2019). *auladeeconomia.com*. Obtenido de

<https://www.auladeeconomia.com/razonesfinancieras.htm>

Nava Rosillón, M. (2009). Análisis financiero: una herramienta clave para una gestión financiera eficiente. *Revista Venezolana de Gerencia (RVG)*, 14(48), 606-628. Obtenido de *Revista Venezolana de Gerencia (RVG)*

Román, C. J. (2017). *ESTADOS FINANCIEROS BÁSICOS 2017: Proceso de elaboración y reexpresión*. Bogota: ISEF EMPRESA LIDER. Obtenido de <https://books.google.com.ec/books?id=scomDwAAQBAJ&pg=PT37&dq=estado+de+situacion+financiera&hl=es&sa=X&ved=0ahUKEwiSs8zB15zkAhXJ1lkKHXP0DuUQ6AEIJzAA#v=onepage&q=estado%20de%20situacion%20financiera&f=false>

Terrazas Pastor, R. (2009). *Modelo de Gestión Financiera para una Organización*.

Perspectivas, 55-72. Obtenido de

<https://www.redalyc.org/pdf/4259/425942159005.pdf>

UNIDAD DE ANALISIS FINANCIERO. (SEPTIEMBRE de 2018).

ESTRUCTURA DEL MANUAL DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE
ACTIVOS Y DE FINANCIAMIENTO DEL DE DELITOS. ECUADOR,
ECUADOR. Obtenido de [https://www.uafe.gob.ec/wp-
content/uploads/downloads/2018/09/ManualGenericoUAFE.pdf](https://www.uafe.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2018/09/ManualGenericoUAFE.pdf)

Vera, G. B. (2016). *Finanzas internacionales aplicadas a la toma de decisiones.*

Bogota, Colombia , Colombia : Ecoe Ediciones Ltda. Obtenido de
[https://books.google.com.ec/books?id=BKcwDgAAQBAJ&pg=PT23&dq=fi
nanzas&hl=es&sa=X&ved=0ahUKEwjrsprgqpkAhUn2FkKHUEyB3wQ6A
EINDAC#v=onepage&q=finanzas&f=false](https://books.google.com.ec/books?id=BKcwDgAAQBAJ&pg=PT23&dq=finanzas&hl=es&sa=X&ved=0ahUKEwjrsprgqpkAhUn2FkKHUEyB3wQ6AEINDAC#v=onepage&q=finanzas&f=false)

ANEXOS

GUIA DE ENTREVISTA

SUJETO DE ESTUDIO: Personas que se encuentren o hayan laborado en empresas pymes del sector inmobiliario y aporten con sus conocimientos sobre la gestión financiera y rentabilidad de este tipo de organización.

ENTREVISTADO: xxxx

CARGO QUE OCUPA: xxxxxx

ENTREVISTADORES: xxxx

FECHA Y HORA DE ENTREVISTA: xxxxx

¿Cree usted que es importante la gestión financiera en las pymes del sector inmobiliario?

¿Cuáles son las partes de la gestión financiera que considera usted más importante y de mayor impacto en la organización?

¿Qué medidas o controles se han aplicado para procurar una saludable gestión financiera?

¿En su empresa se realizan diagnósticos financieros constante? Si es así ¿cada que tiempo lo realizan, que correctivos se aplican? ¿cómo se los mide y controlan dichos correctivos?

La toma de decisiones se aplica con la interpretación de los resultados de análisis financiero, ¿En su entidad tienen algunos indicadores para controlar la misma?

¿Usted considera importante la evaluación de presupuestos en su organización? Si es así, ¿Cuál es el fin de la misma?

¿Cómo mide la rentabilidad en su organización? ¿Qué factores consideran, cada cuanto tiempo se revisan y como se controlan dichos factores?

¿Cómo impacta el panorama de la Pandemia Covid-19 en la gestión financiera y la rentabilidad de la organización?

Tabla 23: Control De Flujo Presupuestado

<u>Detalle del flujo</u>	<u>INGRESOS</u>	<u>Valores presupuestados para 2021</u>	<u>Valores reales ejecutados 2021</u>	<u>Diferencia</u>	<u>% Variación</u>	<u>Observaciones</u>
Ingreso giro negocio	Ingresos por venta de inmuebles					
Ingreso por inversiones financieras	Rendimiento financieros					
Ingresos de otras actividades no relacionadas directamente con el giro del negocio	Otros ingresos					
	Total de ingresos	\$xxx				
	EGRESOS					
Gastos / Costos en base al giro del negocio	Mano de obra					
Gastos / Costos en base al giro del negocio	Compra de terreno - bienes					
Gastos / Costos en base al giro del negocio	Pago por diseños					
Gastos / Costos en base al giro del negocio	Permisos					
Gastos / Costos en base al giro del negocio	Tasas					
Gastos / Costos en base al giro del negocio	Trámites legales					
Gastos / Costos en base al giro del negocio	Comisiones por ventas					

<u>Detalle del flujo</u>	<u>INGRESOS</u>	<u>Valores presupuestados para 2021</u>	<u>Valores reales ejecutados 2021</u>	<u>Diferencia</u>	<u>% Variación</u>	<u>Observaciones</u>
Gastos / Costos en base al giro del negocio	Fiscalización					
Gastos / Costos en base al giro del negocio	Honorarios administrativos					
Gastos / Costos en base al giro del negocio	Gastos detallados en POA - Ej: Seguros					
Gastos / Costos en base al giro del negocio	Gastos por emergencias o imprevistos					
	Total de egresos giro del negocio	\$xxx				
	<u>GESTIONES FINANCIERAS</u>					
Apalancamiento financiero	(+) Préstamos bancarios					
Pagos derivados del apalancamiento financiero	(-) Pagos por préstamos bancarios					
	Total egresos financieros	\$xxx				
	TOTAL ENGRESOS	\$XXX				

Elaborado por: Lucas (2021)