

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS
ESCUELA DE ESTUDIOS DE POSTGRADO
MAESTRÍA EN ADMINISTRACIÓN FINANCIERA



**ANÁLISIS DE LIQUIDEZ DE UNA EMPRESA DE SERVICIOS DE ARRENDAMIENTO
DE CASAS PARA VIVIENDA O NEGOCIOS.**



LIC. DAVID IMUCHAC QUISQUINAY

GUATEMALA, OCTUBRE DE 2020

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS
ESCUELA DE ESTUDIOS DE POSTGRADO
MAESTRÍA EN ADMINISTRACIÓN FINANCIERA



**ANÁLISIS DE LIQUIDEZ DE UNA EMPRESA DE SERVICIOS DE ARRENDAMIENTO
DE CASAS PARA VIVIENDA O NEGOCIOS.**

Informe final del trabajo profesional de graduación para la obtención del Grado de Maestro en Artes, con base en el "Instructivo para elaborar el Trabajo Profesional de Graduación para Optar al Grado Académico de Maestro en Artes", aprobado por Junta Directiva de la Facultad de Ciencias Económicas, el 15 de octubre de 2015, según Numeral 7.8 Punto SEPTIMO del Acta No. 26-2015 y ratificado por el Consejo Directivo del Sistema de Estudios de Postgrado de la Universidad de San Carlos de Guatemala, según Punto 4.2, subincisos 4.2.1 y 4.2.2 del Acta 14-2018 de fecha 14 de agosto de 2018.

AUTOR: LIC. DAVID IMUCHAC QUISQUINAY

DOCENTE: LCDA. MSc. KAREN MARLENI ORTIZ LÓPEZ

GUATEMALA, OCTUBRE DE 2020

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA

FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS
HONORABLE JUNTA DIRECTIVA

Decano: Lic. Luis Antonio Suárez Roldán

Secretario: Lic. Carlos Roberto Cabrera Morales

Vocal Primero: Lic. Carlos Alberto Hernández Gálvez

Vocal Segundo: MSc. Byron Giovanni Mejía Victorio

Vocal Tercero: Vacante

Vocal Cuarto: BR.CC.LL Silvia María Oviedo Zacarías

Vocal Quinto: P.C. Omar Oswaldo García Matzuy

TERNA QUE PRACTICÓ LA EVALUACIÓN DEL TRABAJO PROFESIONAL DE
GRADUACIÓN

Presidente: Dr. Sergio Raúl Mollinedo Ramírez

Evaluador: MSc. Patricia del Carmen Vásquez Rodríguez

Evaluador: MSc. Luis Fernando Monterroso Santos




ACTA/EP No. 1064

ACTA No. MAF-H-017-2020

De acuerdo al estado de emergencia nacional decretado por el Gobierno de la República de Guatemala y a las resoluciones del Consejo Superior Universitario, que obligaron a la suspensión de actividades académicas y administrativas presenciales en el campus central de la Universidad, ante tal situación la Escuela de Estudios de Postgrado de la Facultad de Ciencias Económicas, debió incorporar tecnología virtual para atender la demanda de necesidades del sector estudiantil, en esta oportunidad nos reunimos de forma virtual los infrascritos miembros del Jurado Examinador, 11 de octubre de 2,020, a las 10:30 horas para practicar la PRESENTACIÓN DEL TRABAJO PROFESIONAL DE GRADUACIÓN del Licenciado David Imuchac Quisquinay, carné No. 200315809, estudiante de la Maestría en Administración Financiera de la Escuela de Estudios de Postgrado, como requisito para optar al grado de Maestro en Artes. El examen se realizó de acuerdo con el Instructivo para Elaborar el Trabajo Profesional de Graduación para optar al grado académico de Maestro en Artes, aprobado por la Junta Directiva de la Facultad de Ciencias Económicas, el 15 de octubre de 2015, según Numeral 7.8 Punto SÉPTIMO del Acta No. 26-2015 y ratificado por el Consejo Directivo del Sistema de Estudios de Postgrado –SEP– de la Universidad de San Carlos de Guatemala, según Punto 4.2, subincisos 4.2.1 y 4.2.2 del Acta 14-2018 de fecha 14 de agosto de 2018-----

Cada examinador evaluó de manera oral los elementos técnico-formales y de contenido científico profesional del informe final presentado por el sustentante, denominado ANALISIS DE LIQUIDEZ DE UNA EMPRESA DE SERVICIOS DE ARRENDAMIENTO DE CASAS PARA VIVIENDA O NEGOCIOS", dejando constancia de lo actuado en las hojas de factores de evaluación proporcionadas por la Escuela. El examen fue Aprobado con una nota promedio de 65 puntos, obtenida de las calificaciones asignadas por cada integrante del jurado examinador. El Tribunal hace las siguientes recomendaciones: Que el sustentante incorpore las enmiendas sugeridas por la Terna Evaluadora dentro de los 5 días hábiles comprendidos del 12 al 16 de Octubre 2020.

En fe de lo cual firmamos la presente acta en la Ciudad de Guatemala, a los 11 días del mes de octubre del año dos mil veinte.



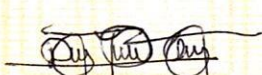
Dr. Sergio Raúl Mollinedo Ramírez
Coordinador



MSc. Patricia del Carmen Vásquez Rodríguez
Evaluador



MSc Luis Fernando Monterroso Santos
Evaluador



Lic. David Imuchac Quisquinay
Postulante



UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS
ESCUELA DE ESTUDIOS DE POSTGRADO

ADENDUM

El infrascrito Coordinador de la Terna Evaluadora CERTIFICA que el estudiante David Imuchac Quisquinay, incorporó los cambios y enmiendas sugeridas por cada miembro de la terna evaluadora.

Guatemala, 19 de Octubre de 2020.

(f) 

Ph. D. Sergio Raúl Mollinedo Ramírez
Coordinador de la Terna Evaluadora

AGRADECIMIENTOS

- A DIOS:** Por haberme proporcionado la vida.
- A MIS PADRES:** Por haberme formado en la vida.
- A MIS HERMANOS:** Por darme el apoyo incondicional.
- A MIS SOBRINOS:** Por darme la energía para seguir cada día.
- A MIS CUÑADAS:** Por ser parte importante de mi vida.
-
- A LA ESCUELA DE ESTUDIOS DE POSTGRADO:** Por haberme dado la oportunidad de pertenecer a la escuela de alto grado de aprendizaje.
- A LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA:** Por ser parte de la mejor Universidad del país.

CONTENIDO

RESUMEN	i
INTRODUCCIÓN	iii
1. ANTECEDENTES	1
1.1 Situación	1
1.2 Historia	1
1.3 Desarrollo	2
1.4 Implicaciones legales en los contratos de arrendamiento a causa de coronavirus (Covid-19) en Guatemala	3
2. MARCO TEÓRICO	6
2.1 Administración financiera	6
2.1.1 Razones de mantener el efectivo	8
2.1.2 Información financiera	10
2.2 Estados financieros	11
2.2.1 Estado de situación financiera	12
2.2.2 Estado de resultados	12
2.2.3 Estado de flujos de efectivo	13
2.3 Análisis financiero	16
2.3.1 Análisis vertical	17
2.3.2 Análisis horizontal	17

2.3.3	Análisis comparativo	18
2.4	Ciclo de conversión de efectivo	19
2.4.1	Estrategias para administrar el ciclo de conversión de efectivo	21
2.4.2	Estrategias de financiamiento de las necesidades del ciclo de conversión de efectivo	22
2.5	Razones financieras	23
2.5.1	Razones de liquidez	24
2.5.2	Razones de actividad	24
2.6	Administración de capital de trabajo	26
2.6.1	Importancia de la administración de capital de trabajo	26
2.6.2	Efectos en rentabilidad y riesgo	27
2.6.3	Nivel óptimo de activos corrientes	28
2.7	Generalidades Error! Bookmark not defined.	
2.8	Contratos de arrendamiento	31
2.9	Ley del inquilinato	31
3	METODOLOGÍA	33
3.1	Definición del problema	33
3.2	Objetivos	34
3.2.1	Objetivo general	34
3.2.2	Objetivos específicos	34

3.2.3	Metodología aplicada	35
3.3	Técnicas de investigación aplicadas	35
3.3.1	Técnicas de investigación documental	35
3.3.2	Técnicas de investigación de campo	35
3.3.3	Instrumentos de medición aplicados	36
4	ANÁLISIS DE LIQUIDEZ DE UNA EMPRESA DE SERVICIO ARRENDAMIENTO DE CASAS PARA NEGOCIOS O VIVIENDAS	37
4.1	Generalidades de las rentas	37
4.2	Análisis de los estados financieros	37
4.2.1	Análisis vertical y horizontal	37
4.2.2	Análisis comparativo	40
4.3	Ciclo de conversión de efectivo	40
4.4	Razones financieras	41
4.4.1	Razón de liquidez	41
4.4.2	Razones de actividad	42
4.4.3	Razones financieras de endeudamiento	44
4.4.4	Razones financieras de rentabilidad	44
4.5	Estrategias para el incremento de liquidez	46
4.5.1	Estrategias diseñadas para cuentas por cobrar	46
4.5.2	Estrategias para cuentas por pagar	48

4.5.3	Estrategias para gastos de operación	48
4.6	Aplicación de las estrategias	49
4.6.1	Estado de resultados proyectado	49
4.6.2	Balance general proyectado	50
4.6.3	Razones financieras proyectadas	52
4.7	Estrategia de financiamiento proyectada	56
4.8	Estrategia de cobro con tarjeta de crédito	56
	CONCLUSIONES	58
	RECOMENDACIONES	59
	BIBLIOGRAFÍA	60
	ÍNDICE DE TABLAS	62
	ANEXOS	63

RESUMEN

Las actividades de arrendamiento en Guatemala para vivienda o negocios constituyen una gran fuente de ingresos para personas de pequeña, mediana o grande situación económica, este negocio ha brindado a muchas familias su fuente de ingresos, este tipo de inmuebles pueden ser: unifamiliares, conjuntos habitacionales, o edificaciones de apartamentos en el área urbana, que son sectores de mayor afluencia para el comercio de bienes o servicios.

La problemática que tienen las empresas en Guatemala es sobre la liquidez en el sector de arrendamiento, cabe mencionar que es un excelente negocio para muchas empresas o personas individuales, sin embargo, la falta de estudios de la liquidez se convierte en un problema radical, el mantenimiento por mejoras que las casas necesitan para su arrendamiento y la falta de pago por parte de los clientes, provocan la falta de liquidez de muchas empresas arrendatarias.

Las estrategias de liquidez para la empresa de servicios de arrendamiento de casas para negocio o vivienda se basan en el análisis realizado con indicadores financieros en los rubros de efectivo, cuentas por cobrar, activos fijos, cuentas por pagar, patrimonio, ventas, costos, gastos operativos e intereses. Los activos fijos son muy importantes según la NIC16 porque es la inversión que la entidad tiene para generar renta y producir liquidez.

El presente informe se realizó con base en la utilización del método científico, donde para tal efecto se utilizaron técnicas de investigación documental y de campo, consistiendo las primeras en resúmenes, notas al margen y subrayados; mientras que para las segundas se utilizaron técnicas de análisis financiero con base a información obtenida de empresas representativas del sector.

Las principales conclusiones son las que se describen a continuación:

La proyección de estados financieros para el año 2020 se toma en cuenta la reducción del 40% de clientes respecto al año anterior como lo indica el balance general proyectado, esto se logra tomando en cuenta las estrategias diseñadas de cuentas por cobrar,

cambiando la política de cobros en el contrato de arrendamiento mencionan en el inciso 4.6.1 del capítulo 4, con ello logrará mayor liquidez para la compañía y a la vez se reducen a un 50% los gastos anticipados y esto también suma al efectivo que se tiene como disponibilidad.

El plazo promedio de cobro, razón que se encarga de conocer en cuanto tiempo se convierte el dinero en efectivo, como se puede observar en la tabla 10 de razones financieras proyectadas, tomando en consideración las estrategias de cuentas por cobrar que se mencionan en el capítulo 4, cambiando políticas de cobro de renta en los primeros 10 días de cada mes y el cobro de intereses por cada día de atraso, las facilidades de pago en efectivo y tarjeta de crédito, todos plasmados en el contrato de arrendamiento, se puede observar con la nueva proyección, que en el año 2019 la empresa tomaba el tiempo de 91.25 días para convertir los ingresos en efectivo y en la nueva proyección tomando en consideración los cambios, le toma 54.75 días para convertirlo en efectivo, esto comprueba que los métodos utilizados son efectivos para contrarrestar la falta de liquidez y en los siguientes años va a tomar un nivel óptimo.

Aplicando las estrategias en reducción de costos y gastos, las razones de rentabilidad mejoran en la proyección de razones financieras del año 2019 y 2020, la utilidad neta aumenta en un 5% y la utilidad bruta aumenta en un 2%, esto significa que la empresa aprovecha todos sus recursos, bajando los costos y gastos, con ello se obtiene mayor liquidez en la empresa e incrementar sus ganancias, esto se puede ver reflejado en el estado de resultados.

INTRODUCCIÓN

La investigación tiene como objeto de estudio el arrendamiento de casas, para el sector económico y para viviendas, el inmueble está ubicado en la ciudad de Guatemala, la actividad de negocio de acuerdo al estudio realizado en el año 2019 del presente informe, está en constante crecimiento en el área comercial y para vivienda, este estudio fue realizado antes de la llegada de la pandemia COVID 19, los clientes son por lo general emprendedores, pequeñas y medianas empresas y personas individuales que lo utilizan para vivienda.

La problemática de la presente investigación es de interés general que enfrenta el sector de arrendamiento de casas para viviendas o negocios, derivado de la falta de liquidez, para cubrir las obligaciones y necesidades de la empresa, esto derivado de la falta de estudios financieros.

La propuesta de solución que se plantea en el presente informe está basada con cálculos de ratios financieros que determinan la situación financiera de la empresa y con base a dichos resultados se presenta un plan de acción a corto, mediano y largo plazo para captar cobros de clientes y retrasar pagos que aún no tienen vencimiento.

Los antecedentes de la presente investigación constituyen el origen de la investigación realizada, se analiza la importancia del sector económico de arrendamiento de casas que es la actividad económica de estudio, la historia y el desarrollo que ocupa dicha actividad comercial.

Se plantean los objetivos de la investigación, tanto objetivo general y objetivos específicos, en el objetivo general se plantea el problema principal de la presente investigación que es determinar la liquidez del arrendamiento de casas a corto, mediano y largo plazo, planteando estrategias en cuentas por cobrar, cuentas por pagar y en gastos de operación, con el fin de percibir los ingresos requeridos para el sano funcionamiento de la empresa.

En los objetivos específicos se analizará la situación financiera de la empresa, la identificación de acciones legales y administrativas que se requieren en los contratos de arrendamiento, e identificar la necesidad de financiamiento que tiene la entidad a través del análisis de ratios financieros, evaluación de controles y procedimientos y conforme a los resultados permitirán identificar la problemática y determinar las mejoras.

El presente informe consta de cuatro capítulos: el capítulo uno hace referencia a los antecedentes, la situación de la empresa, la historia y desarrollo, así como las implicaciones legales del contrato de arrendamiento. El capítulo dos contiene el enfoque teórico y conceptual que fundamentan la investigación y propuesta de solución del problema, el capítulo tres contiene la metodología que define la problemática, los objetivos de la investigación. Finalmente, en el capítulo cuatro se plantean los resultados de la investigación, las propuestas de mejora con las propuestas diseñadas, la proyección de resultados proyectados de estados financieros y razones financieras proyectando propuestas positivas que ayudarán a generar liquidez de la empresa y el planteamiento de las conclusiones y recomendaciones del estudio que se realiza.

1. ANTECEDENTES

Los antecedentes constituyen el origen del trabajo realizado. Exponen el marco referencial de la investigación relacionada con el análisis de la liquidez de una empresa de servicios de arrendamiento de casas para vivienda o negocios.

1.1 Situación

Las actividades de renta de casas para viviendas o negocios en Guatemala han constituido una gran fuente de ingresos para los que se dediquen a esta actividad económica, tal como se ve reflejado en la empresa objeto de estudio.

La falta de estudios financieros provoca falta de liquidez en muchas empresas. En el sector de vivienda, en la actividad económica de renta de casas para viviendas, el aumento de la población ha provocado que muchas familias jóvenes se ven en la necesidad de abandonar su hogar por carecer de espacios para hacer crecer su propia familia y por ende rentan casas para poder vivir, y esta es una oportunidad para este giro de negocio.

1.2 Historia

La revista gerencia de la página de la asociación de gerentes de Guatemala señala que desde el año de 1961 durante la presidencia de Guatemala por el señor Miguel Ydígora Fuentes, indica que ha existido una ley de inquilinato, en el año de 1992 hubo una nueva modificación para fomentar el respeto al derecho del inquilinato, sino que, para proteger la propiedad privada del arrendante, dicha ley establece dos meses de retraso en la renta como límite para el desalojo. En la actualidad la ley del Inquilinato está bajo el decreto 1468 del Congreso de la República de Guatemala, en su artículo 1 “se declara la utilidad pública y de interés social el arrendamiento de toda clase de viviendas y de locales urbanos destinados a cualquier otra finalidad”, en esta ley se especifican los beneficios a favor de los inquilinos y que prevalecen sobre todo contrato de arrendamiento y también

especifican términos para la protección del inquilinato. En la cual se mencionan que en la actualidad se necesitan realizar contratos de arrendamiento donde especifiquen los términos de protección y también y sobre las mejoras que deben correr a cuenta de los inquilinos y la garantía que debe depositar por posibles daños o perjuicios a las instalaciones. (Samayoa, 2017)

En el estudio de liquidez basado en el ciclo de conversión de la liquidez con base al ciclo de conversión de efectivo, en empresas grandes de la construcción de viviendas en la ciudad de Guatemala adscritas a la cámara guatemalteca de la construcción, en sus estrategias diseñadas para mejorar administración de liquidez, los realizó a través de la proyección de estados financieros y razones financieras. Por lo que el estudio de la liquidez representa un enfoque primordial para el estudio las empresas de arrendamiento de casas para vivienda o negocios. (Umul Jacinto, 2016)

1.3 Desarrollo

La cámara de corredores de bienes raíces de Guatemala, en marzo del presente año, informa que el sector de construcción de vivienda superó los desarrollos comerciales en la ciudad de Guatemala, el 56% de metros cuadrados aprobados para la construcción en el área metropolitana corresponde a vivienda y el 37% a oficinas, ofibodegas y uso mixto, esto quiere decir que la renta de casas para viviendas o bien para negocios supera por el 19%, este negocio es rentable, en el caso de Guatemala la demanda de espacios para oficinas ofibodegas y comercios mixto es aún atractiva para el sector, pero sin dejar a un lado el tema de vivienda, que tiene un alto potencial de desarrollo en zona 1, 2, 11, y 12. (Prensalibre, 2020)

El entorno propicio para la industria inmobiliaria según el Banco de Guatemala, la proyección de inversión extranjera (IED) al cierre del 2019 fue de US\$1 mil 09 millones, para el año 2020 antes de la llegada de la pandemia Covid19 se tenía una proyección según la política monetaria, cambiaria y crediticia de US\$ 1 mil 60 millones lo que significa un incremento del 5%. El sector de construcción tendrá una tasa de crecimiento de 4.2%

influenciado por la evolución de las edificaciones privadas para uso residencial y no residencial. Las actividades inmobiliarias aumentarían en 4% debido al aumento de número de viviendas terminadas, como resultado del crecimiento de las edificaciones residenciales en la actividad de construcción. Con ello se consigue un urbanismo sostenible tanto de las personas que desean obtener un inmueble o bien para crear nuevas oportunidades de negocio en dichos sectores con contrato de arrendamiento. (Prensalibre, 2020)

Con lo anterior el negocio de renta de casas para vivienda o servicios es rentable, sin embargo, la falta de puntualidad de pagos por parte del estudio financiero en empresas individuales o jurídicas dedicadas a la prestación de servicio de renta, da como resultado la falta de liquidez para cubrir con sus obligaciones ante terceros, lo que conlleva al pago de intereses moratorios por no cubrir el alcance de crédito o bien pagos al contado por los servicios que se necesitan para el mantenimiento y mejoras de los bienes inmuebles. (Prensalibre, 2020)

1.4 Implicaciones legales en los contratos de arrendamiento a causa de coronavirus (Covid-19) en Guatemala

BLP (Business Law Partners) destacada firma de abogados indica que existen cambios legales en cuanto a los contratos de arrendamiento en virtud del estado de calamidad decretado por el gobierno guatemalteco, a causa del COVID-19 según decreto gubernativo 5-2020, 6-2020, 7-2020, 8-2020, 9-2020, 17-2020, 151-2020 decretadas desde marzo a la fecha se han dictado medidas restrictivas para evitar el esparcimiento del virus y con ello nuevas normativas de los contratos de arrendamiento. Dichas medidas han restringido la apertura de los centros comerciales, oficinas y otros establecimientos privados, por no encontrarse dentro de las excepciones para la continuación de sus operaciones. Sin embargo, a partir del comunicado presidencial de fecha 05 de octubre 2020 no se pide prórroga al estado de calamidad. Como consecuencia de lo anterior, han surgido interrogantes, tanto para los arrendantes como

para los arrendatarios, respecto al cumplimiento de sus obligaciones, sobre todo, al pago de las rentas. (BLPLEGAL, 2020).

Al respecto, el Código Civil de Guatemala, regula en el artículo 1426, que el deudor no es responsable de la falta de cumplimiento de alguna obligación por caso fortuito o fuerza mayor, a no ser que en el momento en que ocurriere, hubiere estado en mora. Asimismo, el artículo 1906, establece que, si el arrendatario se ve impedido, sin culpa suya, del uso total o parcial de la cosa arrendada, no está obligado a pagar la renta en el primer caso, y tiene derecho, en el segundo, a una rebaja proporcional que, a falta de acuerdo, fijará el juez.

Por lo anterior, si alguna de las partes contractuales se ve afectada por el estado de calamidad actual y tiene interrogantes respecto al cumplimiento de sus obligaciones, ya sea como arrendante o arrendatario, es necesario tomar en cuenta lo que para el efecto regula el Código Civil y las disposiciones contractuales de cada contrato en particular.

Se analizarán los estados financieros: balance general y estado de resultados de los años 2018 y 2019 según las normas internacionales de información financiera; se realizará la evaluación financiera de la liquidez, a través de razones financieras y el ciclo de conversión de efectivo. Como resultado del análisis realizado se concluyó que la empresa debe realizar ajustes en el manejo de su capital de trabajo y el cumplimiento con las políticas de crédito con clientes, mejora de su contrato de arrendamiento y plazos para pagos con crédito a proveedores. (NIFF, 2019)

El efectivo es uno de los recursos más importantes en una empresa, por lo que la administración correcta es crucial para la adecuada y eficaz operativa de la misma. Esto permitirá que una empresa pueda invertir, comprar activos, pago de nómina, pago de otras obligaciones, entre otros. Mantener una administración de la liquidez adecuada permite a una empresa ser más eficiente, cumplir sus obligaciones y asegurar su capacidad de responder ante alguna eventualidad. (Villeda Henry, 2016)

Las situaciones mencionadas impactan a las empresas de arrendamiento porque no poseen un adecuado control de cuentas y de liquidez. Las empresas son vulnerables a caer en problemas de liquidez, ya que no manejan eficientemente los periodos de cobranza y de pago. Lo anterior, derivado que los clientes de las empresas de arrendamiento sufren un atraso en los pagos y esto provoca el retraso en el pago a proveedores, mantenimiento o servicios.

2. MARCO TEÓRICO

El marco teórico contiene la exposición y análisis de las teorías y enfoques teóricos y conceptuales utilizados para fundamentar la investigación relacionada con administración de la liquidez de las empresas de renta de casas para vivienda o negocios.

2.1 Administración financiera

Las finanzas afectan directamente la vida de toda persona y operación de toda organización. Por lo que el campo de las finanzas es amplio y dinámico. Según (Gitman, 2007) las finanzas se definen como “el arte y la ciencia de administrar el dinero. Las finanzas se ocupan del proceso, de las instituciones, de los mercados y de los instrumentos que participan en la transferencia de dinero entre individuos, empresas y gobiernos.”

Por esto es importante que la administración, según los estados financieros y demás información de la empresa, tome decisiones acerca de inversión y de financiamiento. La liquidez de una empresa se mide de acuerdo a su capacidad para cumplir con sus obligaciones de corto plazo a medida que éstas llegan a su vencimiento.

La administración del efectivo es importante en cualquier negocio, porque es el medio para obtener mercancías y servicios. Se requiere una cuidadosa contabilización de las operaciones con efectivo debido a que este rubro puede ser rápidamente invertido. La administración del efectivo generalmente se centra alrededor de dos áreas: el presupuesto de efectivo y el control interno de contabilidad (Gitman, 2007)

El control y seguimiento de los procesos contables son necesarios para dar una base a la función de una planificación y además con el fin de asegurarse que el efectivo se utiliza para propósitos propios de la empresa y no desperdiciados, mal invertidos o hurtados. La administración es responsable de auditar, es decir, de la protección de todos los activos de la empresa. El efectivo es el activo más líquido de un negocio. Se necesita un sistema

de control interno adecuado para prevenir robos y evitar que los empleados utilicen el dinero de la compañía para uso personal. (Gitman, 2007)

La administración es la responsable de establecer y conservar un control interno adecuado sobre los reportes financieros. Bajo la supervisión y con la participación de CEO (presidente ejecutivo) y CFO (director financiero), la administración efectuó una evaluación de la eficacia del control interno sobre los reportes financieros con base en el marco normativo incluido en el control interno: sistema integrado (Internal Control: Integrated Framework en inglés) (Warren, Reeve, & Duchac, 2010)

Control interno

sistema integrado es el estándar con el cual las compañías diseñan, analizan y evalúan los controles internos. Los objetivos del control interno en las empresas consisten en ofrecer seguridad razonable de que: (Warren, Reeve, & Duchac, 2010)

- Los activos se salvaguarden y utilicen para los propósitos del negocio.
- La información de negocios sea precisa.
- Los empleados y administradores cumplan las leyes y las regulaciones que de éstas emanen.

El control interno salvaguarda los activos pues impide robos, fraudes, mal uso o colocación incorrecta. Una seria preocupación del control interno es evitar fraudes de los empleados. Un fraude de empleado es el acto intencional de engañar al empleador para obtener un beneficio personal. Con frecuencia, los empleados que roban a un negocio ajustan los registros contables para ocultar su conducta delictiva. Por lo tanto, el fraude de un empleado por lo general afecta la precisión de la información del negocio (Warren, Reeve, & Duchac, 2010)

Se requiere información precisa para operar con éxito un negocio. Éste también debe cumplir las leyes, regulaciones y los estándares establecidos para elaborar los reportes financieros. Algunos ejemplos de dichos estándares son las regulaciones ambientales y de seguridad, así como las Normas de información financiera (NIF). (Warren, Reeve, & Duchac, 2010)

Los tres objetivos del control interno se consiguen cuando se aplican los cinco elementos del control interno expuestos por el Sistema Integrado; a saber:

- a. Ambiente de control
- b. Evaluación de riesgos
- c. Procedimientos de control
- d. Vigilancia
- e. Información y comunicación

2.1.1 Razones de mantener el efectivo

Las empresas mantienen efectivo por las siguientes razones fundamentales:

- **Transacciones:** es la necesidad de efectivo para cubrir los pagos que se presentan por la operativa normal del negocio.
- **Compensación de bancos por el suministro de préstamos y servicios:** se relaciona a la diferencia del saldo que se estima tener en efectivo y lo que refleja el estado de cuenta en el banco.
- **Precaución:** se relaciona con mantener un amortiguador para reaccionar en caso de eventualidades.

- Especulación: para mantener efectivo a fin de aprovechar los cambios estimados en los precios de los valores.

Cuando se administra en forma eficiente la inversión en activos corrientes, puede contribuirse al objetivo global de la empresa. (Keynes, 2001).

El término de activos corrientes se usa para designar el efectivo y los activos que se convierten con facilidad en efectivo. Se dice que los activos presentan diferentes grados de liquidez. Por definición el efectivo es en sí mismo el más líquido de todos los activos; los demás tienen diversos grados de liquidez, de acuerdo con la facilidad con que pueden convertirse en efectivo. Para los que no sean efectivo, la liquidez tiene dos dimensiones: (Horne & Wachowicz, 2010)

- El tiempo necesario para convertir el activo en efectivo.
- El grado de seguridad asociado con la razón de conversión, o precio, obtenido por el activo.

Existen cuatro principios básicos cuya aplicación en la práctica conduce a una administración correcta del flujo de efectivo en una empresa determinada. Estos principios están orientados a lograr un equilibrio entre los flujos positivos (entradas de dinero) y los flujos negativos (salidas de dinero) de tal manera que la empresa pueda, conscientemente, influir sobre ellos para lograr el máximo provecho. Los dos primeros principios se refieren a las entradas de efectivo y los otros dos a las erogaciones (Gestiopolis.com, 2002)

- Siempre que sea posible se deben incrementar las entradas de efectivo.
- Siempre que sea posible se deben acelerar las entradas de efectivo
- Siempre que sea posible se deben disminuir las salidas de dinero.
- Siempre que sea posible se deben demorar las salidas de dinero.

2.1.2 Información financiera

La información financiera es el conjunto de datos utilizados para conocer el patrimonio y los resultados de la operación de un negocio. Esta información se produce en el departamento de contabilidad y es indispensable para la administración y el adecuado desempeño de las empresas (Salinas, 2016).

La necesidad de esta información genera la creación de estados financieros que reflejen la situación financiera, el resultado de operaciones y cambios en la situación financiera de una empresa. La importancia de dicha información reside en su uso para el análisis y evaluación del desempeño económico y financiero de la entidad, lo cual le permitirá a la administración tomar decisiones respecto al presente y futuro de la misma (Salinas, 2016).

Por esta razón es que la información financiera se crea para el uso de distintas personas con diversos fines, se pueden mencionar los siguientes:

- Accionistas y otras fuentes de financiamiento, para evaluar el desempeño de la administración, determinar estrategias corporativas, darle el seguimiento al retorno de sus inversiones, establecer objetivos y definir metas (Salinas, 2016).
- La administración, utiliza la información para definir estrategias de financiamiento, realizar planificaciones y presupuestos, evaluar y controlar la situación financiera de la empresa e identificar alternativas importantes de inversión. Con esta información poder darles una mejor asesoría a los inversionistas sobre las decisiones a tomar respecto a la empresa.
- La entidad fiscal, con propósitos fiscales para establecer si las empresas cumplen con sus obligaciones tributarias correctamente y con base en las leyes vigentes de cada país (Salinas, 2016).

2.2 Estados financieros

Los estados financieros constituyen una representación estructurada de la situación financiera y del rendimiento financiero de una entidad. El objetivo de los estados financieros es suministrar información acerca de la situación financiera, del rendimiento financiero y de los flujos de efectivo de una entidad, que sea útil a una amplia variedad de usuarios a la hora de tomar sus decisiones económicas. Los estados financieros también muestran los resultados de la gestión realizada por los administradores con los recursos que les han sido confiados. Para cumplir este objetivo, los estados financieros suministrarán información acerca de los siguientes elementos de una entidad: (NIC1, 2019)

- (a) activos;
- (b) pasivos;
- (c) patrimonio;
- (d) ingresos y gastos, en los que se incluyen las ganancias y pérdidas;
- (e) aportaciones de los propietarios y distribuciones a los mismos en su condición de tales; y
- (f) flujos de efectivo.

Esta información, junto con la contenida en las notas, ayuda a los usuarios a predecir los flujos de efectivo futuros de la entidad y, en particular, su distribución temporal y su grado de certidumbre. Para el estudio del presente informe se van a estudiar los estados financieros siguientes:

- (a) un estado de situación financiera al final del periodo;
- (b) un estado del resultado y otro resultado integral del periodo;
- (c) un estado de cambios en el patrimonio del periodo;

(d) un estado de flujos de efectivo del periodo.

2.2.1 Estado de situación financiera

La situación financiera de una organización se conoce por el medio de la relación que hay entre los bienes y derechos que constituyen su activo y las deudas y obligaciones que forman su pasivo. Esta información debe ser lo más exacta posible siguiendo las normas de contabilidad y financieras nacionales e internacionales (Gitman, 2007, pág. 42).

El estado de situación financiera incluirá los siguientes importes, en el cual se considerarán los más importantes: (NIC1, 2019)

- propiedades, planta y equipo;
- propiedades de inversión;
- activos intangibles;
- Inventarios;
- Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar
- Efectivo y equivalentes de efectivo
- Provisiones
- Pasivos financieros
- Capital emitido

2.2.2 Estado de resultados

Es un documento que muestra el monto de la utilidad ganada o pérdida incurrida durante un determinado período. Éste incluye todos los ingresos que provienen de las actividades principales de la entidad y el costo incurrido por realizarlo (Brealey, Myers, & Allen, 2011, pág. 707).

Según la NIC 1 como mínimo se deben incluir:

(a) ingresos;

- (b) resultado de la operación;
- (c) gastos financieros;
- (d) participación en las pérdidas y ganancias de las empresas asociadas y negocios conjuntos que se lleven contablemente por el método de la participación;
- (e) gasto por el impuesto sobre las ganancias;
- (f) pérdidas o ganancias por las actividades de operación;
- (g) resultados extraordinarios;
- (h) intereses minoritarios, y
- (i) ganancia o pérdida neta del periodo.

2.2.3 Estado de flujos de efectivo

La información acerca de los flujos de efectivo de una entidad es útil porque suministra a los usuarios de los estados financieros una base para evaluar la capacidad de la entidad para generar efectivo y equivalentes al efectivo y las necesidades de la entidad para utilizar esos flujos de efectivo. Para tomar decisiones económicas, los usuarios deben evaluar la capacidad que la entidad tiene de generar efectivo y equivalentes al efectivo, así como las fechas en que se producen y el grado de certidumbre relativa de su aparición. (NIC7, 2019)

El objetivo de esta Norma es requerir el suministro de información sobre los cambios históricos en el efectivo y equivalentes al efectivo de una entidad mediante un estado de flujos de efectivo en el que los flujos de fondos del período se clasifiquen según si proceden de actividades de operación, de inversión o de financiación. (NIC7, 2019)

Con frecuencia, la información histórica sobre flujos de efectivo se usa como indicador del importe, momento de la aparición y certidumbre de flujos de efectivo futuros. Es también útil para comprobar la exactitud de evaluaciones pasadas respecto de los flujos futuros, así como para examinar la relación entre rendimiento, flujos de efectivo netos y el impacto de los cambios en los precios. (NIC7, 2019)

Los flujos de efectivo de una empresa se dividen en:

- Flujos de efectivo operativos: son los directamente relacionados con la producción y venta de los productos y servicios de la empresa.
- Flujos de efectivo de inversión: están relacionados con la compra y venta tanto de propiedad, como de intereses empresariales.
- Flujos de efectivo de financiamiento: son los que se generan en las transacciones de financiamiento con deuda y capital; incluyen la adquisición y el reembolso de deuda, venta o compra de acciones y pago de dividendos.

Fundamentalmente, al momento de determinar los flujos de efectivo se trata de convertir el ingreso proveniente de las operaciones con base en el concepto de lo devengado en una base de efectivo. Para lo cual existen dos métodos para poder realizarlo. Los métodos son: (Block, Danielson, & Hirt, 2014, pág. 32).

- **Método directo:**

En éste cada rubro del estado de resultados se ajusta de la contabilidad por concepto de lo devengado a la contabilidad de efectivo, es un proceso muy extenso. Suministra información que puede ser útil para la estimación de los flujos de efectivo futuros.

Objetivos gerenciales método directo:

- Examinar la capacidad del ente económico para generar flujos de efectivo.
- Evaluar la capacidad del ente económico para cumplir con sus obligaciones, pagar dividendos y determinar el financiamiento interno o externo necesarios.
- establecer las diferencias entre utilidad neta y los recaudados y desembolsos asociados. (NIC7, 2019)

Procedimientos

Utilizando directamente los registros contables en la entidad respecto de las partidas que se afectan por entradas o salidas de efectivo

Modificando cada uno de los rubros del estado de resultados

- **Método indirecto:**

Es el más popular, en este método la utilidad neta es el punto de partida y posteriormente se hacen los ajustes para convertir la utilidad neta en los flujos de efectivo de las operaciones. Inicia presentando la ganancia o pérdida en términos netos cifra que se corrige luego por los efectos de las transacciones no monetarias.

En este método los flujos de efectivo de las actividades de operación deben determinarse partiendo, preferentemente de la utilidad o pérdida antes del impuesto, dicho importe aumenta o disminuye.

Este método ajusta los resultados por efecto de las transacciones no monetarias, de todo tipo de partidas de pago diferido y acumulaciones de cobros de pagos en el pasado o en el futuro. De las partidas de ingresos o gastos asociados con flujo de efectivo por operaciones clasificadas como de inversión (propiedad planta y equipo, activos permanentes o no corrientes) o financiación (externas, movimiento de cuentas patrimoniales externas) (NIC7, 2019)

Los flujos de efectivo se deben clasificar en entradas y salidas de efectivo, se clasifican según la tabla a continuación:

Tabla 1 clasificación de flujos de efectivo

Entradas (Fuentes)	Salidas (Usos)
Disminución de cualquier activo	Aumento de cualquier activo
Aumento de cualquier activo	Disminución de cualquier pasivo
Utilidad neta después de impuestos	Pérdida neta
Depreciación y otros gastos no en efectivo	Dividendos pagados
Venta de acciones	Readquisición o retiro de acciones

Fuente: (Gitman, 2007, pág. 96).

El método directo presenta por separado las principales categorías de cobros y pagos en términos brutos. El método indirecto inicia presentando la ganancia o pérdida en términos netos, para ir desglosando las partidas de pérdidas o ganancias asociadas con flujos de efectivo de operaciones clasificadas como inversión o financiación (Horne & Wachowicz, 2010, pág. 176).

2.3 Análisis financiero

El análisis financiero es el estudio que se realiza de la información contable, por medio del uso de indicadores y razones financieras. Es el arte de transformar los datos de los estados financieros en información útil para tomar una decisión informada.

El proceso de análisis se fundamenta en la aplicación de herramientas y técnicas sobre la información presentada en los estados financieros y cierta información complementaria de las políticas de la empresa y regulaciones de cada país (Horne & Wachowicz, 2010, pág. 128).

La función principal del análisis financiero es informar sobre la situación económica de la empresa, identificación de tendencias, evaluar cambios en el desempeño de la empresa

y tomar las decisiones más oportunas para asegurar el buen funcionamiento de la empresa y cumplimiento de los objetivos de la empresa.

2.3.1 Análisis vertical

El análisis porcentual de la relación de cada componente de un estado financiero con el total en el mismo estado se llama análisis vertical. Si bien este análisis se efectúa sobre un solo estado, puede aplicarse en él durante varios periodos. Este enfoque mejora el análisis pues muestra cómo han cambiado con el tiempo los porcentajes de cada concepto.

Cuando se aplica el análisis vertical al balance general, los porcentajes se calculan del modo siguiente: (Warren, Reeve, & Duchac, 2010, pág. 766).

Cada cuenta de activo se declara como un porcentaje de los activos totales y cada cuenta del pasivo y del capital contable se declara como un porcentaje del pasivo y del capital contable totales. Esto quiere decir el porcentaje del 100% es sobre los activos totales sobre el cual se determina el porcentaje de cada rubro de activos. El 100% le corresponde a la suma de pasivo más capital, valor sobre la cual se determina el porcentaje de cada rubro de pasivo y capital.

Este análisis se utiliza para analizar el estado de situación financiera y el estado de resultados, comparando las cifras en forma vertical. El fin del análisis es determinar la proporción que representa cada cuenta del estado financiero sobre el total de activos, total de pasivo o el total de ingresos registrados en el período. Dichas proporciones se presentan en porcentaje (Allen & Simko, 2009).

2.3.2 Análisis horizontal

El análisis porcentual de los incrementos y decrementos en las partidas relacionadas en los estados financieros comparativos se denomina análisis horizontal. Cada partida del

estado más reciente se compara con la partida relacionada de uno o más estados anteriores en términos de los siguientes aspectos:

- Importe del incremento o decremento.
- Porcentaje del incremento o decremento.

Cuando se comparan estados financieros, por lo general se utiliza el más antiguo como base para calcular los incrementos y decrementos (Warren, Reeve, & Duchac, 2010, pág. 762).

Con este análisis se busca determinar la variación absoluta o relativa que haya sufrido cada rubro de los estados financieros de un período con respecto al anterior. De esta manera según el incremento o decremento de cada cuenta se determina si el desempeño de la empresa es adecuado y cumple con los objetivos de la misma para mantener su competitividad en el mercado.

Este tipo de análisis requiere de estados financieros de al menos dos períodos, clasificados en los mismos niveles correspondientes a distintos ejercicios contables. La aplicación de este análisis es de gran utilidad para las organizaciones porque permite determinar si las decisiones y actividades realizadas durante cada período han sido de beneficio o no. El análisis horizontal es dinámico porque relaciona cambios en distintos períodos a diferencia del análisis vertical en dónde se comparan datos del mismo período (Allen & Simko, 2009, pág. 4).

2.3.3 Análisis comparativo

Esta técnica de análisis consiste en comparar los estados financieros de dos o tres ejercicios contables y determinar los cambios que se hayan presentado en los diferentes períodos, tanto de manera porcentual como absoluta, con el objetivo de detectar aquellas variaciones que puedan ser relevantes o significativas para la empresa (Warren, Reeve, & Duchac, 2010, pág. 763).

2.4 Ciclo de conversión de efectivo

Para la administración financiera a corto plazo es crucial comprender el ciclo de conversión del efectivo. El ciclo de conversión del efectivo (CCE) es el tiempo en el que los recursos de la empresa permanecen inmovilizados, se calcula restando el período promedio de pago (PPP) del ciclo operativo, (Gitman, 2007, pág. 514).

$$\text{CCE} = \text{PCI} + \text{PPC} - \text{PPP}$$

El ciclo operativo es el tiempo que transcurre desde el inicio del proceso de producción hasta el cobro del efectivo de la venta del producto terminado. Éste se mide sumando el período de conversión del inventario (PCI) y el periodo promedio de cobro (PPC) (Ehrhardt & Brigham, 2007, pág. 522).

El período de conversión de inventarios (PCI) es el tiempo medio requerido para convertir los materiales en productos terminados y venderlos, (Brealey, Myers, & Allen, 2011, pág. 736).

$$\text{Período de conversión de inventarios} = \frac{\text{Inventarios}}{\text{Costo de ventas diarias}}$$

El período de cobro (PPC) es el tiempo promedio necesario para convertir en efectivo las cuentas por cobrar, recaudar las ventas.

$$\text{Período promedio de cobro} = \frac{\text{Cuentas por cobrar}}{\text{Ventas diarias promedio}}$$

Un incremento del periodo promedio de cobranza podría ser resultado de un plan predeterminado para ampliar los términos del crédito, o consecuencia de una administración deficiente del crédito.

El período promedio de pago (PPP) es el tiempo promedio que transcurre entre la compra de materiales y de mano de obra y el pago respectivo (Block, Danielson, & Hirt, 2014, pág. 176).

$$\text{Período promedio de pago} = \frac{\text{Cuentas por pagar}}{\text{Compras diarias promedio}}$$

Para calcular el ciclo de conversión de efectivo en unidades monetarias se puede realizar de la siguiente manera:

$$\text{Inventario} = \frac{\text{Costo de ventas} * \text{PCI}}{360}$$

$$\text{Cuentas por cobrar} = \frac{\text{Ventas} * \text{PCC}}{360}$$

$$\text{Cuentas por pagar} = \frac{\text{Ventas} * \% \text{ de ventas (CV)} * \% \text{ (CV) de compras}}{360}$$

El ciclo de conversión de efectivo se centra en el plazo que transcurre desde que la empresa hace pagos hasta que recibe los flujos de entrada de efectivo, o sea es el plazo promedio durante el cual una unidad monetaria queda invertida en activos corrientes. También es una herramienta muy utilizada por los funcionarios de entidades crediticias, para evaluar las necesidades de liquidez de los potenciales prestatarios. (Brealey, Myers, & Allen, 2011, pág. 737).

En el análisis de este ciclo se deben considerarse el cálculo de las razones financieras de días promedio de cobro y días promedio de pago, esto permitirá determinar si la empresa está ejecutando adecuadamente sus políticas de crédito y cumpliendo con el pago a proveedores, así como recibir los pagos de los clientes dentro de los plazos establecidos.

Para interpretar la información obtenida del ciclo de conversión de efectivo se considera: si los días promedio de inventario y los días promedio de cobranza superan los días promedio de pago, la empresa tendrá un ciclo de conversión de efectivo positivo para la empresa.

En otras palabras, si los días de crédito que se recibe de proveedores son insuficientes para financiar el crédito que se otorga a clientes y los días que se mantiene el inventario, la empresa tendrá ciclo de conversión de efectivo negativo. Si está es la situación la empresa requerirá una fuente de financiamiento externa para ampliar el capital de trabajo, a menos que la empresa tenga la disponibilidad de financiarse con recursos propios, es decir, con patrimonio (capital y ganancias acumuladas).

De esta manera, el ciclo de conversión de efectivo puede ser reducido mediante la reducción del período de conversión del inventario y de las cuentas por cobrar. También por medio de la extensión del período de recuperación de las cuentas por pagar (Horne & Wachowicz, 2010, pág. 147).

2.4.1 Estrategias para administrar el ciclo de conversión de efectivo

Un ciclo de conversión de efectivo positivo, significa que la empresa debe usar pasivos negociados (como préstamos bancarios) para apoyar sus activos operativos. Los pasivos negociados tienen un costo explícito, por lo que la empresa se beneficia al disminuir al mínimo su uso para apoyar los activos operativos. La meta es disminuir al mínimo la duración del ciclo de conversión del efectivo, lo que disminuye al mínimo los pasivos negociados. Esto se logra por medio de la aplicación de las estrategias siguientes: (Gitman, 2007, pág. 518).

- Rotar el inventario tan rápido como sea posible sin desabastos que ocasionen pérdidas de ventas.
- Cobrar las cuentas por cobrar tan rápido como sea posible sin perder ventas debido a técnicas de cobranza muy agresivas.

- Administrar el tiempo de correo, procesamiento y compensación para reducirlos al cobrar a los clientes y aumentarlos al pagar a los proveedores.
- Pagar las cuentas por pagar lo más lento posible sin perjudicar la calificación de crédito de la empresa.

2.4.2 Estrategias de financiamiento de las necesidades del ciclo de conversión de efectivo

El ciclo de conversión del efectivo se utiliza como base para analizar la forma en que la empresa financia su inversión requerida en activos operativos. Primero, se debe diferenciar entre las necesidades de financiamiento permanente y temporal y, después, determinar las estrategias de financiamiento temporal, tanto agresivas como conservadoras.

- Necesidades de financiamiento permanente y temporal

Si las ventas de la empresa son constantes, entonces su inversión en activos operativos también será constante y la empresa tendrá solamente una necesidad de financiamiento permanente. Si las ventas de la empresa son cíclicas, entonces su inversión en activos operativos variará a través del tiempo de acuerdo con sus ciclos de venta y la empresa tendrá necesidades de financiamiento temporal además del financiamiento permanente requerido para su inversión mínima en activos operativos (Gitman, 2007, pág. 515).

- Estrategias de financiamiento temporal agresivas y conservadoras

Los fondos a corto plazo son generalmente menos costosos que los fondos a largo plazo. Sin embargo, los fondos a largo plazo permiten a la empresa garantizar el costo de sus fondos durante un periodo y evitar así el riesgo de aumentos en las tasas de interés a corto plazo. Con una estrategia agresiva de financiamiento, la empresa financia sus necesidades temporales con deuda a corto plazo y sus necesidades permanentes con deuda a largo plazo. Con una estrategia conservadora de financiamiento, la empresa

financia sus necesidades tanto temporales como permanentes con deuda a largo plazo (Gitman, 2007, pág. 517).

2.5 Razones financieras

La información contenida en los estados financieros es muy importante para distintas áreas de una empresa para fines específicos y distintos, de esta manera por medio de un análisis de los estados financieros se pueden tomar medidas para mejorar la eficiencia operativa de una empresa.

En este caso se realizan análisis de las razones financieras que incluye métodos de cálculo e interpretación de razones financieras para analizar y supervisar el rendimiento de la empresa, como define (Gitman, 2007, pág. 48). Los estados financieros que se utilizan para el análisis de razones son el estado de resultados y el estado de situación financiera de la empresa.

Las razones financieras se dividen en cinco categorías, éstas son:

- Razones de liquidez
- Razones de actividad
- Razones de deuda
- Razones de rentabilidad
- Razones de mercado

Las razones de liquidez, actividad y deuda miden el riesgo. Las razones de rentabilidad miden el retorno y las de mercado determinan el riesgo y el retorno.

2.5.1 Razones de liquidez

Las razones de liquidez, específicamente, se utilizan para determinar la solvencia de la posición financiera de una empresa. Para evaluar qué tan factible es que pueda pagar sus deudas. Existen diferentes medidas de estas razones y son:

- Razón corriente

Mide la capacidad de cumplir las obligaciones a corto plazo, se obtiene dividiendo el activo circulante entre el pasivo circulante. Cuanto mayor es, más líquida es la empresa. Una razón circulante de 2.0 se considera aceptable, aunque también dependerá del valor de la industria.

$$\text{Razón Corriente} = \frac{\text{Activo corriente}}{\text{Pasivo Corriente}}$$

- Razón rápida (Prueba del ácido)

Esta razón se calcula restando los inventarios al activo circulante y dividiendo el cociente entre el pasivo circulante. Es semejante a la razón circulante, pero en ésta se considera que los inventarios suelen ser menos líquidos. Se recomienda una razón rápida de 1.0, aunque depende de la industria.

$$\text{Razón rápida} = \frac{\text{Activo circulante} - \text{Inventario}}{\text{Pasivo corriente}}$$

2.5.2 Razones de actividad

Las razones de actividad miden la eficiencia con que se manejan los activos. Algunas de las razones son:

- Rotación de inventarios

Realiza una evaluación de los inventarios midiendo su actividad, para determinar el número de veces que se usan los inventarios en una empresa. Se calcula dividiendo el costo de las ventas dividido los inventarios. Para evaluar esta razón, la rotación dependerá del sector de la industria.

$$\text{Rotación de inventarios} = \frac{\text{Costo de ventas}}{\text{Inventarios}}$$

- Rotación de cuentas por cobrar

Mide el número de veces en que rotan las cuentas por cobrar de la empresa, en otras palabras, la recuperación del crédito otorgado a los clientes. En este sector comercial se maneja un período promedio de cobro de 15 a 20 días desde la fecha de facturación.

$$\text{Rotación de cuentas por cobrar} = \frac{\text{Ventas netas}}{\text{Cuentas por cobrar}}$$

- Período de cobranza

Se utiliza para evaluar las cuentas por cobrar y se calcula dividiéndolas entre las ventas promedio diarias para conocer cuantos días las ventas están inmovilizadas en las cuentas. Sirve para evaluar políticas de crédito y cobro. Se interpreta de acuerdo a las condiciones de crédito de la empresa.

$$\text{Período de cobranza} = \frac{\text{Cuentas por cobrar}}{\text{Ventas diarias promedio}}$$

- Período promedio de pago

Es el tiempo promedio que se requiere para pagar las cuentas por pagar, se calcula dividiendo las cuentas por pagar entre compras diarias promedio. Se interpreta de acuerdo a las condiciones de crédito extendidas a la empresa.

$$\text{Período promedio de pago} = \frac{\text{Cuentas por pagar}}{\text{Compras diarias promedio}}$$

- Rotación de propiedades, planta y equipo

Mide la eficiencia con que se usan la planta y el equipo. Se calcula dividiendo las ventas netas dentro de propiedades, planta y equipo.

$$\text{Rotación de propiedad, planta y equipo} = \frac{\text{Cuentas por pagar}}{\text{Compras diarias promedio}}$$

2.6 Administración de capital de trabajo

La administración de capital de trabajo es la administración de los activos corrientes de la empresa y el financiamiento necesario para apoyar los activos corrientes. Existen dos conceptos importantes de capital de trabajo: capital de trabajo neto y capital de trabajo bruto. En contabilidad se usa el término capital de trabajo, en general se refieren al capital de trabajo neto, que es la diferencia de dinero entre los activos corrientes y los pasivos corrientes. Ésta es una medida del grado en el que la empresa está protegida contra los problemas de liquidez. Los analistas financieros se refieren a activos corrientes al referirse de capital de trabajo. Por lo tanto, su atención está en el capital de trabajo bruto. Es importante para ellos enfocarse en considerar la administración de los activos corrientes de la empresa: los valores en efectivo y comerciales, cuentas por cobrar e inventarios y el financiamiento (en especial los pasivos corrientes) necesario para apoyar los activos corrientes (Horne & Wachowicz, 2010, pág. 206).

2.6.1 Importancia de la administración de capital de trabajo

La importancia del capital de trabajo para la administración de la empresa de renta de viviendas es: evaluar la capacidad que tiene para producir flujo de caja, es decir liquidez, que indican los recursos con que cuenta la empresa para generar ganancias y con ello generar efectivo.

Al administrador financiero le interesa una adecuada administración de capital de trabajo por las siguientes razones: (Horne & Wachowicz, 2010, pág. 206).

Los activos corrientes de una empresa de manufactura típica explican más de la mitad del total de activos. En Una compañía de distribución, explican aún más. Las empresas con pocos activos corrientes pueden incurrir en faltantes y en dificultades para mantener una operación sin obstrucciones.

Para las compañías pequeñas, los pasivos corrientes suelen ser la fuente principal de financiamiento externo, ya que no tienen acceso a mercados de capital a largo plazo. El efecto de las decisiones de capital de trabajo sobre el riesgo, el rendimiento y el precio de las acciones de la compañía.

2.6.2 Efectos en rentabilidad y riesgo

Para lograr una adecuada administración del capital de trabajo es necesario tomar dos decisiones fundamentales para la empresa. Éstas son la determinación de: el nivel óptimo de inversión en activos corrientes, y la mezcla apropiada de financiamiento a corto y largo plazos usado para apoyar esta inversión en activos corrientes (Horne & Wachowicz, 2010).

Al mismo tiempo, estas decisiones están influidas por el intercambio que debe hacerse entre la rentabilidad y el riesgo. Bajar el nivel de inversión en activos corrientes, pudiendo todavía apoyar las ventas, llevaría a un incremento en el rendimiento de la empresa sobre el total de activos. En la medida en que los costos del financiamiento a corto plazo sean menores que los del financiamiento a mediano y largo plazos, mayor será la proporción de la deuda a corto plazo con respecto a la deuda total, y mayor será la rentabilidad de la empresa.

Estas suposiciones de rentabilidad sugieren mantener un nivel bajo de activos corrientes y una proporción alta de pasivos corrientes con respecto a pasivos totales. El resultado

de esta estrategia es un nivel bajo, o incluso negativo, de capital de trabajo neto. Sin embargo, compensando la rentabilidad de esta estrategia, se tiene un mayor riesgo para la empresa. Aquí, riesgo significa peligro de que la empresa no mantenga suficientes activos corrientes para: (Horne & Wachowicz, 2010) .

- Cumplir con sus obligaciones de efectivo cuando se presenten,
- Apoyar los niveles apropiados de ventas, o sea quedarse sin inventario.

2.6.3 Nivel óptimo de activos corrientes

Al determinar la cantidad adecuada, o el nivel, de activos corrientes, la administración debe considerar la compensación entre la rentabilidad y el riesgo. Se debe tener en cuenta que por cada nivel de producción hay un nivel mínimo de activos corrientes que la empresa necesita sólo para subsistir.

Considerando los conceptos de riesgo y rentabilidad, las políticas de capital de trabajo ilustran dos principios básicos en finanzas: (Horne & Wachowicz, 2010).

La rentabilidad y la liquidez varían inversamente una con respecto a la otra. El aumento en la liquidez en general viene a costa de una reducción en la rentabilidad.

La rentabilidad se mueve junto con el riesgo (esto es, existe una compensación entre el riesgo y el rendimiento). Al buscar una rentabilidad más alta, se debe esperar mayores riesgos.

En última instancia, el nivel óptimo de cada activo corriente (efectivo, valores comerciales, cuentas por cobrar e inventario) estará determinado por la actitud de la administración hacia las compensaciones entre la rentabilidad y el riesgo (su aversión al riesgo).

2.7 Generalidades

Definiciones importantes para el desarrollo del informe, son las siguientes:

Inquilino o arrendatario

Arrendatario de una casa, es quien la alquila en su totalidad o parte de ella. Ya sea para habitarla solo o conjuntamente con su familia, de no subarrendarla o de no destinarla a la habitación de otra persona cuyo alquiler pague. También se aplica la voz como sinónimo absoluto de arrendatario, sea rústico o urbano. En Chile la persona que vive en una finca rústica en la cual se le da habitación y un trozo de terreno para que lo explote por su cuenta, con la obligación de trabajar en el mismo campo en beneficio del propietario. (Gonzalez López, 2015)

El inquilino o arrendatario es quien ocupara el bien inmueble urbano o parte de estos. (Decreto1468, 1992)

El arrendamiento es un contrato por el cual una de las partes se obliga a dar el uso o goce de una cosa por cierto tiempo, a otra que se obliga a pagar por ese uso o goce un precio determinado. La renta o precio del arrendamiento debe consistir en dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con tal que sea cierta o determinada. (Decreto106, 1963).

Renta o alquiler es la suma que debe pagarse en dinero o que deba retribuirse en cualquier otra forma convencional por el inquilino, a cambio del uso que se destinen las viviendas o locales. (Decreto1468, 1992)

Obligaciones y derechos del arrendador

- El arrendador está obligado a entregar el bien inmueble en las condiciones de habitabilidad y fecha establecida en el contrato. (Decreto106, 1963)
- A no interrumpir de manera alguna el uso del inmueble arrendado, a menos que sea por causas de reparaciones urgentes e indispensables.
- A defender el uso del inmueble contra terceros que pretendan ejercer algún derecho sobre él y, además, a pagar los impuestos fiscales y municipales inherentes al inmueble.

- El arrendante tiene derecho a demandar la desocupación de la vivienda o local, cuando el arrendatario presente insolvencia en el pago de la renta y adeude por lo menos dos meses vencidos. (Decreto106, 1963)
- Cuando el propietario necesite el inmueble para habitarlo él, junto con su grupo familiar, siempre que se compruebe plenamente esta circunstancia.
- Cuando el arrendatario cause daños a la vivienda o local por negligencia propia o de las personas que junto a él ocupan el inmueble.
- Cuando el arrendatario le dé un uso diferente al inmueble para el que fue contratado.

Derechos y obligaciones del arrendatario

- El arrendatario está obligado a pagar la renta desde el día en que reciba la cosa(inmueble) en los plazos, formas y lugares convenidos. (Decreto106, 1963)
- El arrendatario está obligado a dar uso del inmueble solo por lo convenido.
- A responder por los daños o deterioro que sufra el inmueble por su culpa o la de sus familiares, subarrendatarios o animales, si estos daños fueren causados por descuido o de manera deliberada. (Decreto106, 1963)
- A devolver la cosa (el inmueble) una vez terminado el contrato, en el estado en que se le entregó, salvo los desperfectos propios del uso prudente del mismo. (Decreto106, 1963)
- El arrendatario tiene derecho a poner fin al contrato de arrendamiento, siempre que diere aviso por escrito al arrendante, por los menos con treinta (30) días de antelación, si se tratase de una vivienda, y con sesenta (60) días de antelación si se tratase de locales de negocios u oficinas. (Decreto106, 1963)

2.8 Contratos de arrendamiento

El contrato de arrendamiento es un instrumento administrativo y legal que utilizan arrendatarios e inquilinos con la finalidad de formalizar un acuerdo, en el que el uno cede al otro el uso de un bien inmueble, mueble, vehículo o maquinaria, a cambio de un pago por un tiempo convenido. El contrato de arrendamiento es una actividad inmobiliaria que se desarrolla en cada país en atención a sus propias particularidades reglamentarias y normativas.

Hay un contrato cuando dos o más personas convienen en crear, modificar o extinguir la obligación. Se perfeccionan los contratos por el simple consentimiento de las partes excepto cuando la ley establece determinada formalidad como requisito esencial para su validez. (Decreto106, 1963)

Guatemala en lo que respecta a esta materia se ha caracterizado por establecer un marco legal que rige y limita el contrato de arrendamiento, tal como se puede observar en las disposiciones generales y disposiciones relativas al alquiler de casas y locales establecidas en el Código Civil de Guatemala en su articulado que va desde el 1880 al 1941, y la Ley de Inquilinato dirigida a regular la renta, los derechos y obligaciones de arrendantes y arrendatarios.

2.9 Ley del inquilinato

Guatemala en lo que respecta a esta materia se ha caracterizado por establecer un marco legal que rige y limita el contrato de arrendamiento, tal como se puede observar en las disposiciones generales y disposiciones relativas al alquiler de casas y locales establecidas en el Código Civil de Guatemala en su articulado que va desde el 1880 al 1941, y la Ley de Inquilinato dirigida a regular la renta, los derechos y obligaciones de arrendantes y arrendatarios. (Decreto1468, 1992)

Como los contratos de arrendamiento deben realizarse dentro del marco de la ley, es importante que conozcas algunos aspectos legales y administrativos que regulan tu actuación como arrendante o inquilino, a fin de no incurrir en faltas que contravengan o

perjudiquen el derecho que le asiste a cada una de las partes. La mayoría de personas tienen conocimiento que un contrato de arrendamiento se puede realizar de forma verbal o escrita.

Algunos propietarios o arrendantes suelen utilizar el contrato verbal para determinados casos o excepciones, sobre todo cuando se trata de un familiar o amigo muy cercano; sin embargo, esta modalidad tiene sus desventajas, ya que al momento de una controversia no habrá cláusulas por escrito que permitan interpretar a cuál de las partes le asiste la ley y la razón.

Por ello, la forma más adecuada para realizar un contrato de arrendamiento es la vía escrita; bajo esta opción los arrendantes e inquilinos tienen la oportunidad de inscribir cláusulas en las que se establezcan los derechos, obligaciones y garantías a cumplir por las partes de acuerdo a la naturaleza del contrato.

2.10 Arrendamientos

La medición de los inmuebles mantenidos por arrendatarios que se contabilicen como propiedad de inversión y la medición de las propiedades de inversión suministradas por arrendadores bajo arrendamientos operativos. (pymes, 2009)

3 METODOLOGÍA

El presente capítulo contiene la Metodología de investigación que explica a detalle de qué y cómo se hizo para resolver el problema de la investigación relacionado con el análisis de liquidez de una empresa de servicios de arrendamiento de casas para vivienda o negocios.

El contenido del capítulo, incluye: La definición del problema; objetivo general y objetivos específicos; método científico; y, las técnicas de investigación documental y de campo, instrumentos de medición aplicados. En general, la metodología presenta el resumen del procedimiento usado en el desarrollo de la investigación.

3.1 Definición del problema

En Guatemala el sector de arrendamiento de casas para viviendas o negocios se ha convertido para muchas empresas o personas individuales que se dedican a este negocio en una excelente opción, sin embargo, la falta de estudios de la liquidez se convierte en un problema radical, el mantenimiento por mejoras que las casas necesitan para su arrendamiento y la falta de pago por parte de los clientes, que provocan la falta de liquidez de muchas empresas arrendadoras.

La investigación se llevó a cabo para determinar la liquidez de una empresa arrendadora de casas para vivienda o negocios, el inmueble está ubicado en la zona 15 de la ciudad de Guatemala, el estudio se realizará en los años 2018 y 2019. La falta de cobranza o falta de pago provocan la falta de liquidez de la empresa, y con ello se ven obligados a recurrir a un financiamiento externo, como consecuencia deben de pagar altas tasas de interés. Actualmente los riesgos son muy altos para arrendar a personas sin referencias, y la falta contratos de arrendamientos o existentes con poca claridad y sin cláusulas que obliguen al arrendatario a cumplir con sus obligaciones ante el arrendante, razón por lo cual se responde lo siguiente: ¿si la empresa tiene liquidez?, ¿la empresa es rentable?, ¿si tiene necesidad de financiamiento? y como puede mejorar su cobranza?

3.2 Objetivos

Los objetivos constituyen los propósitos o fines de la presente investigación del análisis de liquidez de una empresa de servicios de arrendamiento para casas o negocios, en la que se plantean: objetivo general y objetivos específicos en relación directa con el problema principal y los problemas específicos que se pretenden resolver con la investigación.

3.2.1 Objetivo general

Determinar la liquidez a corto, mediano y largo plazo de una empresa de arrendamiento de casas para vivienda o negocios de la zona 15 de la ciudad de Guatemala, planteando estrategias en cuentas por cobrar, cuentas por pagar y en gastos de operación, con el fin de percibir los ingresos requeridos para el sano funcionamiento de liquidez de la empresa.

3.2.2 Objetivos específicos

- Analizar la situación financiera de la empresa e identificar los procedimientos necesarios para determinar las acciones legales y administrativas que proceden con dicho estudio para lograr liquidez de la empresa que es objeto de estudio en su contrato de arrendamiento.
- Identificar la necesidad de financiamiento que tiene la empresa a través del análisis del ciclo de conversión de efectivo, de las razones financieras de liquidez, razones financieras de actividad, razones financieras de endeudamiento y de rentabilidad para identificar la problemática y determinar las mejoras.
- Reforzar la supervisión necesaria para mejorar el cobro a tiempo a los clientes, anteponiéndoles a los arrendatarios la necesidad de pagar a tiempo para evitar moras, multas.
- Supervisar constantemente las instalaciones con el fin de evitar daños o perjuicios que a futuro puedan ser irreversibles.

3.2.3 Metodología aplicada

El presente informe fue de tipo no experimental método científico es el fundamento de la presente investigación relacionada con el análisis de liquidez de una empresa de servicios de arrendamiento de casas para vivienda o negocios en la ciudad de Guatemala. Para el efecto se aplican sus tres fases:

- Fase Indagatoria a través de los procesos de recolección de información directamente de las fuentes primarias como encuestas y secundarias los libros.
- Fase demostrativa a través de la comprobación de las variables expuestas en la hipótesis confrontada con la realidad.
- Fase expositiva, utilizando los procesos de conceptualización y generalización que será expuesto a través del informe final.

3.3 Técnicas de investigación aplicadas

Las técnicas son reglas y operaciones para el manejo de los instrumentos en la aplicación del método de investigación científico. Las técnicas de investigación documental y de campo aplicadas en la presente investigación, se refieren a lo siguiente:

3.3.1 Técnicas de investigación documental

Las técnicas documentales utilizadas fueron las citas bibliográficas en el cual la comprensión, la interpretación de los mismos y el análisis, los resúmenes y las notas.

3.3.2 Técnicas de investigación de campo

Para la recolección de datos se requirió la utilización de técnicas de investigación de campo, para confrontar el trabajo conceptual con la información obtenida de las fuentes previstas. Se trabajo por medio de la observación, entrevista dirigida a arrendador del inmueble y análisis de datos según anexo 1.

3.3.3 Instrumentos de medición aplicados

Las herramientas de análisis y evaluación financiera utilizadas fueron las siguientes:

- Análisis vertical
- Análisis horizontal
- Razones financieras de liquidez
- Razones financieras de actividad
- Razones financieras de endeudamiento
- Razones financieras de rentabilidad

Se aplican razones financieras para los estados financieros siguientes: balance general y estado de resultados para determinar el porcentaje de los valores a analizar.

4 ANALISIS DE LIQUIDEZ DE UNA EMPRESA DE SERVICIO ARRENDAMIENTO DE CASAS PARA NEGOCIOS O VIVIENDAS

El presente capítulo expone los resultados de la investigación relacionados con el análisis de liquidez de una empresa de servicios de arrendamiento de casas para vivienda o servicios, a través del estudio de la liquidez a corto, mediano y largo plazo con el fin de lograr un funcionamiento óptimo entre la parte arrendataria y arrendante, de empresas ubicadas en la ciudad de Guatemala. Contiene los aspectos generales de la empresa que fueron objeto de investigación y los aspectos financieros importantes que determinan la administración de cuentas por cobrar.

4.1 Generalidades de las rentas

De acuerdo con el proceso de investigación y con la finalidad de presentar la situación de cobros de las cuentas por cobrar y determinar la liquidez, las empresas o negocios dedicados a la renta de casas en dicho sector de la capital de Guatemala. Para la mayoría de personas que desean obtener ingresos altos buscan ubicaciones en lugares de gran afluencia de personas, lugares con capacidad de comercio o clientes potenciales capaces de proveerles ganancias. Por esta razón la importancia del arrendamiento es vital para el funcionamiento de proyectos de gran escala para pequeños y medianos empresarios o emprendedores.

4.2 Análisis de los estados financieros

Con la finalidad de conocer la situación financiera de las empresas de arrendamiento de casas para vivienda o servicios se presentan los estados financieros finalizados al año 2018, seguidamente el análisis vertical y horizontal para saber el funcionamiento general de la empresa.

4.2.1 Análisis vertical y horizontal

Este tipo de análisis que se va a realizar a la empresa de arrendamiento específicamente en el estado de situación financiera y el estado de resultados, para comparar las cifras en forma vertical y horizontal. Para determinar la proporción que representa cada cuenta

del estado financiero sobre el total de activos, total de pasivo o el total de ingresos registrados en el período. Dichas proporciones se presentarán en porcentajes.

Tabla 2: Análisis vertical y horizontal de estado de resultados
(cifras expresadas en quetzales y porcentajes)

Descripción	2018	%	2019	%	Análisis horizontal	%
Arrendamiento	450,000	100%	500,000	100%	50,000	10%
Costos	135,000	30%	147,500	30%	12,500	8%
utilidad Bruta	315,000	70%	352,500	71%	37,500	11%
Gastos operativos, de ventas y adminis	225,000	50%	232,000	46%	7,000	3%
Gastos de Intereses	3,500	1%	3,800	1%	300	8%
Utilidad Operativa	86,500	19%	116,700	23%	30,200	26%
Menos Impuestos sobre la renta (25%)	21,625	5%	29,175	6%	7,550	26%
Utilidad Neta	64,875	14%	87,525	18%	22,650	26%
Dividendos pagados	30,000	7%	30,000	6%	-	0%
Monto para ganancias retenidas	18,000	4%	22,000	4%	4,000	18%
Compras	25,000	6%	25,000	5%	-	0%

Fuente: Elaboración propia con base en información de investigación realizada.

Lo que se puede observar en la tabla 2 es en análisis vertical y horizontal del estado de resultados en cantidades y porcentajes entre los años 2018 y 2019, se puede observar que la utilidad bruta incrementó en un 1% y representa el 71% comparado con las ventas totales(arrendamiento) y la utilidad neta aumento en un 4% en el año 2019 en comparación con el año 2018.

Tabla 3: Análisis vertical y horizontal de balance general
(Cifras expresadas en quetzales y porcentajes)

Descripción	2018	%	2019	%	Análisis horizontal	
					Valor	%
ACTIVO						
ACTIVO CORRIENTE						
Activo circulante						
Efectivo y equivalentes de efectivo	18,000	0.14%	25,000	0.19%	7,000	38.89%
Deudores comerciales y otras cuentas	95,000	0.76%	125,000	0.96%	30,000	31.58%
Impuestos por recuperar	87,000	0.69%	90,000	0.69%	3,000	3.45%
Gastos pagados por anticipado	5,000	0.04%	8,000	0.06%	3,000	60.00%
Total activo corriente	205,000	1.63%	248,000	1.91%	43,000	20.98%
ACTIVO NO CORRIENTE						
No Corriente						
Propiedad, planta y equipo neto	12,225,000	97.18%	12,567,000	97%	342,000	2.80%
Activo fijo bruto	12,225,000	97.18%	12,567,000	97%	342,000	2.80%
Inversiones permanentes	150,000	1.19%	150,000	1%	-	0.00%
Activo fijo neto	12,375,000	98.37%	12,717,000	98%	342,000	2.76%
ACTIVO TOTAL	12,580,000	100.00%	12,965,000	100%	385,000	3.06%
PASIVO Y PATRIMONIO						
Pasivo corriente						
cuenta por pagar comerciales	45,200	0.36%	60,000	0%	14,800	32.74%
Impuestos por pagar	13,500	0.11%	16,500	0%	3,000	22.22%
Retenciones por pagar	1,750	0.01%	1,850	0%	100	5.71%
Depósitos en Garantía	90,000	0.72%	92,500	1%	2,500	2.78%
Pasivo Circulante Total	150,450	1.20%	170,850	1%	20,400	13.56%
Pasivo no corriente						
Préstamos bancarios de largo plazo	145,000	1.15%	275,000	2%	130,000	89.66%
PASIVO TOTAL	295,450	2.35%	445,850	3%	150,400	50.91%
PATRIMONIO						
Capital Social	10,869,460	86.40%	11,393,810	88%	524,350	4.82%
Ganancias retenidas	1,415,090	11.25%	1,125,340	9%	-289,750	-20.48%
Patrimonio total	12,284,550	97.65%	12,519,150	97%	234,600	1.91%
Pasivo y Patrimonio Total	12,580,000	100.00%	12,965,000	100%	385,000	3%

Fuente: Elaboración propia con base en información de investigación realizada.

En la tabla 3 se presenta el análisis vertical y horizontal del balance general o estado de situación financiera del año 2018 y 2019, en el rubro de efectivo aumenta de Q18,000.00 a Q25,000.00 lo que se puede observar que aumenta de un es un aumento de 7,000.00 equivalente al 5% en el análisis vertical respecto al total de activos, el aumento de la cartera de clientes en un 20% es muy preocupante del balance lo representa la propiedad planta y equipo que lo representa a los inmuebles que tiene en arrendamiento en casas para vivienda o negocios, las obligaciones no se están logrando cubrir por el aumento de las cuentas por pagar en facturas por mantenimiento, servicios y otras obligaciones, se tienen grandes utilidades retenidas pero no se logra cubrir a cabalidad por falta de liquidez.

4.2.2 Análisis comparativo

Como se puede observar en la tabla 3, este análisis se utilizará para comparar los estados financieros de dos ejercicios contables 2018 y 2019 para determinar los cambios que se hayan presentado por lo cual se puede observar lo siguiente: se ha incrementado las cuentas por cobrar y los cobros han tenido un decremento en un 20%, ha aumentado la propiedad planta y equipo de forma significativa, sin embargo, las obligaciones incrementan por no tener flujo de caja para poder solventar las obligaciones, el superávit por ganancia ha incrementado de igual forma.

4.3 Ciclo de conversión de efectivo

Para la administración financiera a corto plazo es crucial comprender el ciclo de conversión del efectivo. El ciclo de conversión del efectivo (CCE) es el tiempo en el que los recursos de la empresa permanecen inmovilizados, se calcula restando el período promedio de pago (PPP) del ciclo operativo y son los datos que se tienen a continuación:

Si se obtiene un incremento del periodo promedio de cobranza podría ser resultado de un plan predeterminado para ampliar los términos del crédito, o consecuencia de una administración deficiente del crédito.

4.4 Razones financieras

Los indicadores que se obtienen del año 2018 y 2019 de la empresa son las siguientes:

- Razones de liquidez
- Razones de actividad
- Razones de rentabilidad
- Razones de endeudamiento

4.4.1 Razón de liquidez

En la tabla 3 de razones financieras se presenta el cálculo y análisis de cada una de las razones de liquidez realizadas con base en la información proporcionada por la empresa respecto a los períodos 2018 y 2019 y se puede observar la tabla siguiente:

Tabla 4: Razones financieras de liquidez

Razones financieras	formulas	Año 2018	Año 2019
Solvencia	Activo corriente/pasivo corriente	1.36	1.45
Capital de trabajo	Activo corriente(-)pasivo corriente	54,550.00	77,150.00
Prueba de acido	Activos liquidos/pasivos circulantes	0.75	0.88
De liquidez	Activo corriente (-) Inventario / Pasivo corriente	1.36	1.45

Fuente: Elaboración propia con base en información de investigación realizada.

4.4.1.1 Solvencia

La capacidad que tiene la empresa para cubrir sus deudas a corto plazo de los años 2018 y 2019 según la tabla 4 de razones financieras de liquidez y capacidad para cubrir sus deudas y obligaciones es del 1.36 en el 2018 y en el 2019 es de 1.45 esto nos da a entender que por cada Q1.00 que la empresa tiene la capacidad de pagarlo según los indicadores anteriores, esto quiere decir que se encuentra en buena posición.

4.4.1.2 Capital de trabajo

La tabla 4 indica que entre el año 2018 y 2019 el capital de trabajo fue de Q54,550.00 para el año 2019 y para el 2018 es de Q77,150.00 lo que significa que al cubrir sus obligaciones a corto plazo tiene un excedente según las cantidades indicadas.

4.4.1.3 Prueba de ácido

La capacidad que tiene la empresa para cubrir sus deudas a corto plazo de los años 2018 y 2019 según la tabla 4 de razones financieras de liquidez y capacidad para cubrir sus deudas y obligaciones es del 1.36 en el 2018 y en el 2019 es de 1.45 esto nos da a entender que por cada Q1.00 que la empresa tiene la capacidad de pagarlo según los indicadores anteriores, esto quiere decir que se encuentra en buena posición, en esta oportunidad las cifras no cambian porque no se maneja inventarios en este tipo de empresas de servicios.

4.4.1.4 De liquidez inmediata

La tabla 4 indica que entre el año 2018 y 2019 la empresa por cada Q1.00 de obligaciones a corto plazo posee 0.12 para el año 2018 y para el año 2019 posee 0.15 esto quiere decir que no tiene la capacidad de cubrir con sus obligaciones inmediatas y se deben de tomar acciones necesarias para generar liquidez a la empresa y solventar deudas.

4.4.2 Razones de actividad

Los indicadores de rotación o razones de actividad de la empresa de los años 2018 y 2019 miden el grado de eficiencia que tuvo el negocio al emplear sus activos en sus operaciones y son las siguientes:

Tabla 5: Razones financieras de actividad

Razones financieras	formulas	Año 2018	Año 2019
Rotación cuentas por cobrar	Ventas netas / Cuentas por cobrar	4.74	4.00
Rotación cuentas por pagar	Costo Ventas/cuentas por pagar	2.99	2.46
Plazo promedio de cobro	Días de año/ratios de rotación	77.06	91.25

Fuente: Elaboración propia con base en información de investigación realizada.

4.4.2.1 Rotación de cuentas por cobrar

Según la tabla 5, las cuentas por cobrar comerciales fueron recuperadas o liquidadas en el año 2018 y 2019 por 4.74 veces y 4 veces al año, lo que muestra que hubo una merma en cobros, se está cobrando cada 3 meses a los clientes, cuando debería de ser mensual y se recomienda tomar planes de acciones inmediatas porque está dejando de percibir efectivo por el retraso en recuperación de cuentas por cobrar.

4.4.2.2 Rotación de cuentas por pagar

Según la tabla 4, las cuentas por pagar de los años 2018 y 2019 tienen una rotación de 2.99 y 2.46 lo que significa que si se está utilizando el plazo respectivo de crédito para las obligaciones con los proveedores pero se está excediendo el límite de crédito en otros, lo que genera, multas y recargos principalmente en rentas, mantenimiento que tienen establecidas sus tarifas diarias por no pago, por lo que se recomienda realizar las gestiones necesarias para poder recuperar liquidez y verificar los gastos.

4.4.2.3 Plazo promedio de cobro

La tabla 5 indica que el plazo promedio de cobro para la empresa en los años 2018 y 2019 son los siguientes: para el año 2018 convierte su efectivo cada 77 días y para el año 2019 convierte el efectivo cada 3 meses, lo que significa que no tiene disponibilidad por el no cobro de las cuentas en el plazo establecido y esto no es conveniente para el sano funcionamiento de la empresa.

4.4.3 Razones financieras de endeudamiento

Para la empresa la razón de endeudamiento para los años 2018 y 2019 en los cuales se indica la cantidad de activos de una empresa que se proporciona mediante deuda se puede visualizar a través de la siguiente tabla:

Tabla 6: Razones financieras de endeudamiento

Razones financieras	formulas	Año 2018	Año 2019
Fondos propios terceros	Patrimonio/total pasivo	41.58	28.08
Endeudamiento	Pasivo Total / Activo Total	0.02	0.03

Fuente: Elaboración propia con base en información de investigación realizada.

4.4.3.1 Fondos propios de terceros

Según indica la tabla 6 por los años 2018 y 2019 los fondos propios utilizados para el año 2018 es de 41.58 y para el año 2019 es de 28.08, esto quiere decir que se tiene participación por debajo del 50%, se está utilizando menos financiamiento y más capital, conviene evaluar si se puede utilizar de mejor manera capital ajeno por medio del endeudamiento.

4.4.3.2 Razón de endeudamiento

La tabla 6 indica que entre el año 2018 y 2019 se ha mantenido de forma razonable y significa que el 2% y el 3% del total de activos que posee la empresa se tiene como financiamiento ajeno es decir como deuda, es decir no tiene grandes obligaciones con obligaciones con terceros. Por este lado puede financiarse porque tiene respaldo de activos que podría sustentar para cubrir sus obligaciones financieras, lo aconsejable es buscar estrategias que hagan crecer a la empresa.

4.4.4 Razones financieras de rentabilidad

La empresa utilizando su capacidad para generar utilidades utilizando sus propios recursos y se representan con la tabla siguiente:

Tabla 7: Razones financieras de rentabilidad

Razones financieras	formulas	Año 2018	Año 2019
De margen utilidad neta	Utilidad Neta / Ventas netas	0.14	0.18
De utilidad bruta	Utilidad Bruta / Ventas netas	0.70	0.71
ROE	Ganancia total/patrimonio	0.01	0.01
ROA	Utilidad neta/activo total	0.01	0.01

Fuente: Elaboración propia con base en información de investigación realizada.

4.4.4.1 De margen en utilidad neta

La tabla 7 indica que entre el año 2018 y 2019 el margen de utilidad neta después de costos y gastos y el impuesto correspondiente para el 2018 es del 15% y para el 2019 incrementa a un 18%, esto se debe al incremento de renta que hubo en el año 2019 y a pesar que hubo un crecimiento de costos y gastos aumentó un 4% sobre el año anterior.

4.4.4.2 De utilidad bruta

La tabla 7 indica que entre el año 2018 y 2019 el margen de utilidad bruta representa un 70% respecto a las ventas totales sobre los costos y para el año 2019 representa el 71% debido a un incremento en las ventas, no obstante, estos porcentajes caen en los porcentajes de utilidad neta debido a los altos gastos operacionales que representa el 50% en el año 2018 y en el año 2019 representan un 46% según la tabla 2. Lo que se recomienda es realizar un estudio costos y gastos para la reducción de los mismos para aumentar la rentabilidad en ganancias y en liquidez.

4.4.4.3 Roe

Según la tabla 7 en los años 2018 y 2019 el ROE muestra la rentabilidad de la compañía sobre el patrimonio que se ha invertido respecto a la totalidad de los activos y esto representa un 1% para el año 2018 y de la misma forma para el año 2019 en un 1%. Esto quiere decir que el retorno en cuanto a lo invertido en los dos años no tiene variación está con el mismo margen por lo cual se busca incrementar las ganancias, bajar costos y lograr mayor retorno de la inversión realizada.

4.4.4.4 Roa

Según la tabla 7 en los años 2018 y 2019 el ROA muestra la rentabilidad de la compañía sobre el total de utilidades respecto a los activos totales y esto representa un 1% para el año 2018 y de la misma forma para el año 2019 en un 1%. Esto quiere decir que el retorno en cuanto a lo invertido en los dos años no tiene variación está con el mismo margen por lo cual se busca incrementar las ganancias, bajar costos y lograr mayor retorno de la inversión realizada.

4.5 Estrategias para el incremento de liquidez

Las estrategias de liquidez para la empresa de servicios de arrendamiento de casas para negocio o vivienda se basan en el análisis realizado con indicadores financieros en los rubros de efectivo, cuentas por cobrar, activos fijos, cuentas por pagar, patrimonio, ventas, costos, gastos operativos e intereses y son las siguientes:

4.5.1 Estrategias diseñadas para cuentas por cobrar

Para incrementar la liquidez en cuentas por cobrar se proponen las estrategias siguientes:

- Cambio de política de cobros en contrato de arrendamiento, actualmente la empresa tiene como política cobrar la renta a mes vencido, por lo cual se debe de cambiar la política de cobro a principio de cada mes, dando como plazo 10 días corridos para que el cliente pueda depositar en dos cuentas bancarias en los de mayor circulación del país, destinada exclusivamente para depósitos de clientes.
- Detallar en dicha cláusula del contrato de arrendamiento que a cada día vencido se cobrará un porcentaje del 5% y que este seguirá incrementando de no realizar el depósito o transferencia correspondiente, y de no pagar durante dos meses consecutivos se procede a terminar con el contrato de arrendamiento, debiendo de cancelar la totalidad de la deuda para poder retirar sus activos, mercaderías o lo que corresponda.

- Actualmente no se cuenta con un departamento de cobros, por lo que debe implementarse un departamento exclusivo para realizar todas las gestiones administrativas, recordatorios, cobros y trámites que correspondan, atención personalizada con el cliente, realizar comunicación de calidad.
- Crear políticas para clientes que estén morosos, ofreciéndoles pagos en cuotas para que puedan solventar su situación de pago con la empresa y recuperar cuentas de dudoso pago, de igual forma a clientes que tengan poca capacidad de pago en un mes, siempre y cuando notifique a la empresa de su situación económica, y después de un estudio previo puede aprobarse esa facilidad de pagos.
- Realizar visitas personalizadas a clientes, con el fin de saber su situación económica, si son clientes con negocios verificar la situación actual del negocio para saber si tiene capacidad de pago o bien ver la factibilidad de pagos.
- Realizar negociación con los bancos del sistema para que los clientes con una situación económica inestable por cualquier situación (bajas ventas con clientes de negocios y para arrendadores de casa, despidos o mala situación económica de sus negocios, puedan pagar por medio de Visa-cuotas, esto ayudara a que la empresa perciba ingresos y la obligación del cliente sea directamente con el banco.
- Crear el mecanismo de cobros únicamente con tarjetas de crédito, el banco debitará mensualmente de forma automática en la fecha pactada según el contrato de arrendamiento, la totalidad de la renta y con ello se asegura el cobro directo sin necesidad de realizar mayores gestiones. Con los antiguos clientes negociar cuando finalice su contrato la nueva modalidad de cobro realizándoles descuento de un 5% a un 10% durante los primeros dos meses con el fin que se adapte a esa nueva modalidad. Y con los nuevos clientes adherirlos desde un inicio con esta forma de pago, desde el contrato de arrendamiento para un mejor control y la facilidad para pagar por parte del cliente y la facilidad de cobro para la empresa. Las comisiones que el banco debite por el servicio se compensarían con la reducción de la deuda a largo plazo y el interés por comisiones de tarjeta de crédito es inferior al interés que se paga por extra financiamiento.

Con lo anterior se espera reducir un 40% de las cuentas por cobrar a partir de los primeros dos años, por el tiempo de implementación y la adaptación del cliente y la empresa de la nueva modalidad y seguir incrementando el porcentaje hasta llegar a un mínimo considerable.

4.5.2 Estrategias para cuentas por pagar

- En este rubro se están pagando intereses, multas y mora a obligaciones, porque no se tiene la liquidez suficiente para pagar las obligaciones por mantenimiento de los inmuebles y esto reduce de gran manera el efectivo, con las estrategias de cuentas por cobrar se espera tener la liquidez suficiente para poder solventar las obligaciones que no tienen crédito.
- Para el pago de servicios como luz, agua y otros, que se le ha dado al inquilino que lo pague directamente, se debe implementar la facturación al cliente por dichos servicios o incluirlos en la factura de renta, para no suspendan el servicio, por el no pago de los inquilinos y con ello se busca reducir pagos innecesarios por recargos.

Con esto se desea llegar a aumentar un 10% de liquidez a la empresa durante los primeros dos años, porque se tienen deudas al año 2019 por un monto de Q275,000.00 a largo plazo y a corto plazo por Q170,850.00, porcentaje de liquidez que favorecería para solventar sus obligaciones con terceros.

4.5.3 Estrategias para gastos de operación

- Realizar negociación con los proveedores por servicios de reparaciones o compra de materiales, tener una línea de crédito de al menos un mes, con el fin de aprovechar el efectivo y no pagar intereses por pago a destiempo y de igual forma buscar opciones de compra o servicios de mantenimiento con el fin de reducir costos y gastos para la empresa.
- Aumentar las ventas y reducir costos y gastos: Según la tabla 2 del análisis vertical y horizontal del estado de resultados de los años 2018 y 2019, el rubro de arrendamiento aumentaron en un 10% respecto al año anterior, esto quiere decir que

si están siendo ocupados los inmuebles, los costos aumentaron en un 8% debido al incremento de los arrendamientos, los gastos operativos aumentaron en un 4% que representa en cantidades de Q.7,000.00 lo que significa que perjudica a la liquidez de la empresa, se debe de estipular un aumento de la renta año con año en un porcentaje del 3% al 5% según sea el caso para cubrir el cambio de precios en los servicios y gastos que incurra la empresa para su sano funcionamiento.

4.5.4 Estrategias para gastos anticipados

Reducir a un 50% los gastos anticipados o desaparecerlos, lograr un convenio con los prestadores de servicios o proveedores que necesitan anticipos, trabajar contra finalización de trabajos o entrega de productos.

4.6 Aplicación de las estrategias

A continuación, se detalla la aplicación de las estrategias desarrolladas a través de una proyección en los estados financieros, según las tablas siguientes:

4.6.1 Estado de resultados proyectado

El estado de resultados aplicando las estrategias de incremento de liquidez se muestra a continuación:

Tabla 8: Estado de resultados proyectado

Descripción	2019	%	Proyectado	%	Análisis horizontal	%
Arrendamiento	500,000	100%	500,000	100%	-	0%
Costos	147,500	30%	132,750	27%	- 14,750	-11%
utilidad Bruta	352,500	71%	367,250	73%	14,750	4%
Gastos operativos, de ventas y adminis	232,000	46%	208,800	42%	- 23,200	-11%
Gastos de Intereses	3,800	1%	3,420	1%	- 380	-11%
Utilidad Operativa	116,700	23%	155,030	31%	38,330	25%
Menos Impuestos sobre la renta (25%)	29,175	6%	38,758	8%	9,583	25%
Utilidad Neta	87,525	18%	116,273	23%	28,748	25%
Dividendos pagados	30,000	6%	30,000	6%	-	0%
Monto para ganancias retenidas	22,000	4%	22,000	4%	-	0%
Compras	25,000	5%	25,000	5%	-	0%

Fuente: Elaboración propia con base en información de investigación realizada.

En la tabla 8 en el Estado de resultados se puede observar la reducción de costos en un 10% tomando como base las estrategias de gastos y costos de operación, intereses e incremento de impuestos se tendría una liquidez adicional de 28,748.00 en un año proyectado, lo que añadiría liquidez para cubrir obligaciones en el primer año.

Se tomó en cuenta la reducción del 10% de los costos por cubrir nuevos proveedores de servicios con menor costo y a la vez en busca de líneas de crédito, reducción de intereses por pronto pago en la institución bancaria correspondiente, se toma en cuenta el incremento del impuesto sobre la renta.

4.6.2 Balance general proyectado

Aplicando las mejoras para incrementar la liquidez en el balance general, presenta los siguientes cambios y muestra el análisis vertical y horizontal proyectado, a través de la siguiente tabla:

Tabla 9: Balance general proyectado

Descripción	Año 2019	%	Proyectada	%	Análisis horizontal	
					Valor	%
Activo						
Activo corriente						
Efectivo y equivalentes de efectivo	25,000	0.19%	57,500	0.44%	32,500	130.00%
Deudores comerciales y otras cuenta	125,000	0.96%	75,000	0.58%	-50,000	-40.00%
Impuestos por recuperar	90,000	0.69%	90,000	0.70%	0	0.00%
Gastos pagados por anticipado	8,000	0.06%	4,000	0.03%	-4,000	-50.00%
Total activo corriente	248,000	1.91%	226,500	1.75%	-21,500	-8.67%
Activo no corriente						
Propiedad, planta y equipo neto	12,567,000	96.93%	12,567,000	97%	0	0.00%
Activo fijo bruto	12,567,000	96.93%	12,567,000	97%	0	0.00%
Inversiones permanentes	150,000	1.16%	150,000	1%	0	0.00%
Total activo no corriente	12,717,000	98.09%	12,717,000	98%	0	0.00%
Activo total	12,965,000	100.00%	12,943,500	100%	-21,500	-0.17%
Pasivo y patrimonio						
Pasivo corriente						
Cuenta por pagar comerciales	60,000	0.46%	66,000	1%	6,000	10.00%
Impuestos por pagar	16,500	0.13%	16,500	0%	0	0.00%
Retenciones por pagar	1,850	0.01%	1,850	0%	0	0.00%
Depósitos en garantía	92,500	0.71%	92,500	1%	0	0.00%
Total pasivo corriente	170,850	1.32%	176,850	1%	6,000	3.51%
Pasivo no corriente						
Préstamos bancarios de largo plazo	275,000	2.12%	247,500	2%	-27,500	-10.00%
Pasivo total	445,850	3.44%	424,350	3%	-21,500	-4.82%
Patrimonio						
Capital social	11,393,810	87.88%	11,393,810	88%	0	0.00%
Ganancias retenidas	1,125,340	8.68%	1,125,340	9%	0	0.00%
Patrimonio total	12,519,150	96.56%	12,519,150	97%	0	0.00%
Pasivo y patrimonio total	12,965,000	100.00%	12,943,500	100%	-21,500	0%

Fuente: Elaboración propia con base en información de investigación realizada.

La proyección de estados financieros para el año 2020 se toma en cuenta la reducción del 40% de clientes respecto al año anterior como lo indica la tabla 9, con ello logrará

mayor liquidez para la compañía y a la vez se reducen a un 50% los gastos anticipados y esto también suma al efectivo que se tiene como disponibilidad.

Las cuentas por pagar comerciales aumentan en un 10% por conseguir línea de crédito y no tener intereses que pagar de forma adicional por incumplimiento de pagos en la fecha establecida. Se paga la cuota del préstamo bancario, tomando en cuenta que se paga el 10% del mismo.

4.6.3 Razones financieras proyectadas

Aplicando las razones financieras a los estados financieros proyectados en las tablas 8 y 9, se presenta las siguientes razones proyectadas a la liquidez, actividad, endeudamiento y rentabilidad, datos que se muestran en la tabla siguiente:

Tabla 10: Razones financieras proyectadas

Razones financieras	formulas	Año 2019	Proyectada
De liquidez			
Solvencia	Activo corriente/pasivo corriente	1.45	1.28
Capital de trabajo	Activo corriente(-)pasivo corriente	77,150.00	49,650.00
Prueba de acido	Activos liquidos/pasivos circulantes	0.88	0.75
De liquidez	Activo corriente (-) Inventario / Pasivo corriente	1.45	1.28
De actividad			
Rotación cuentas por cobrar	Ventas netas / Cuentas por cobrar	4.00	6.67
Rotación cuentas por pagar	Costo Ventas/cuentas por pagar	2.46	2.01
Plazo promedio de cobro	Días de año/ratios de rotación	91.25	54.75
De endeudamiento			
Fondos propios terceros	Patrimonio/total pasivo	28.08	29.50
Endeudamiento	Pasivo Total / Activo Total	0.03	0.03
De rentabilidad			
De margen utilidad neta	Utilidad Neta / Ventas netas	0.18	0.23
De utilidad bruta	Utilidad Bruta / Ventas netas	0.71	0.73
ROE	Ganancia total/patrimonio	0.01	0.01
ROA	Utilidad neta/activo total	0.01	0.01

Fuente: Elaboración propia con base en información de investigación realizada.

4.6.3.1 Razones de liquidez proyectadas

En la tabla 10 las razones de liquidez se pueden observar con una disminución en márgenes y cantidades debido al pago de las obligaciones y una disminución en cuentas por pagar, sin embargo, la solvencia y el capital de trabajo están en puntajes aceptables para poder cubrir sus obligaciones comparadas a Q1.00 y tiene como soportar sus obligaciones a corto plazo, la solvencia es también aceptable por tener un margen superior a 1, lo que da a entender que se encuentra en una excelente posición, la razón de liquidez toma la misma forma de solvencia porque en los estados financieros no existe inventario.

4.6.3.2 Razones de actividad proyectadas

La tabla 10 muestra las razones de actividad y se puede observar la liquidez que se busca con las estrategias diseñadas para el incremento de liquidez, la rotación de cuentas por cobrar, que fue calculado entre las ventas netas dividido cuentas cobrar, se observa que en el año 2019 su rotación fue de 4 veces al año, en la proyección rota a 7 veces por año, esto da a entender que en el año 2019 se cobraba 4 veces por año, ahora con las mejoras presentadas se cobran 7 veces por año, esto comprueba el comportamiento de cobro y el avance que se espera en los siguientes años.

El párrafo anterior con el aumento de las rotaciones se interpreta que la empresa tendrá a su disposición mayor cantidad de efectivo para cubrir con obligaciones y no necesita pagar intereses ni moras por dichas cuentas y esto aumenta su liquidez inmediata. La rotación de cuentas por pagar ha disminuido en comparación del año 2019 con la proyección presentada, los cambios en políticas de pago a los proveedores y convenios de extensión de plazos de líneas de crédito y periodos o plazos para pagos, esto significa que: se tiene mayor crédito con los proveedores y con ello retener la mayor cantidad de tiempo el efectivo y con ello se obtiene liquidez financiera.

El plazo promedio de cobro, razón que se encarga de conocer en cuanto tiempo se convierte el dinero en efectivo, se puede observar con la nueva proyección, que en el año 2019 la empresa tomaba el tiempo de 91.25 días para convertir los ingresos en efectivo

y en la nueva proyección tomando en consideración los cambios, le toma 54.75 días para convertirlo en efectivo, esto comprueba que los métodos utilizados son efectivos para contrarrestar la falta de liquidez y en los siguientes años va a tomar un nivel óptimo.

4.6.3.3 Razones de endeudamiento proyectadas

Las razones de endeudamiento también se obtienen resultados positivos, los fondos propios de terceros se utiliza de un modo correcto tomando en consideración las estrategias, se consigue incrementar de un 28% a un 30%, esto quiere dar a entender que se están aprovechando los recursos que tiene la empresa de forma eficiente al evaluar su capacidad de pago al crédito, en endeudamiento las cifras siguen en el mismo porcentaje del 3%, y se interpreta que la empresa por el total de activos debe ese porcentaje y el resto 97% no posee ninguna deuda, aquí también puede tomarse en cuenta el sano funcionamiento de la empresa porque se está pagando de forma correcta en el plazo correspondiente.

4.6.3.4 Razones de rentabilidad proyectadas

Las razones de rentabilidad con las estrategias implementadas en reducir costos y gastos en rentas, el margen bruto incrementa de un 18% a un 23% y se consigue un 5% de incremento, la utilidad bruta incrementa de un 71% a un 73%, esto significa que está aprovechando todos sus recursos, bajando los costos y gastos, con ello se obtiene mayor liquidez en la empresa e incrementar sus ganancias que se ve reflejado en el estado de resultados, el ROE se mantiene con la tasa del 1% rendimiento sobre el capital invertido, esta tasa es muy baja para la empresa, para mejorarla se necesita llevar un control adecuado de los gastos y mejorar la rentabilidad de la cartera de clientes. El ROA se mantienen en la misma tasa del 1% midiendo la rentabilidad sobre el total de activos que posee la empresa, este porcentaje no es rentable, para que sea rentable sobre sus activos idealmente debe llegar al 5% o superar el porcentaje, para lograr rentabilidad debe mejorar la estrategia de aumentar el cobro mensual de arrendamiento para incrementar el porcentaje.

Con esto se comprueba que las estrategias de incremento a la liquidez en sus cuentas por cobrar, cuentas por cobrar, gastos de operación, generan mayor liquidez a la empresa y generar mayor rentabilidad, un bueno sano funcionamiento de la empresa en los siguientes años.

4.7 Estrategia de financiamiento proyectada

Para el año 2020, se estima que la no requieren financiamiento adicional a la que se tiene en pasivos no corrientes adquiridas en un banco del sistema, para el funcionamiento del capital de trabajo de la empresa. Sin embargo, el exceso de efectivo que genera puede darle holgura y tiene de reacción en caso de un imprevisto. Derivado a que el ciclo de conversión de efectivo y el monto que es la oportunidad de ser invertido en otra actividad es reducido. Las empresas deben de solventar sus problemas de flujos de efectivo mejorando sus plazos de crédito e incentivando la mejora en procesos de control y monitoreo del flujo de efectivo, como se mencionaron en las estrategias diseñadas específicamente para dichas cuentas.

Se propone reducir el nivel de endeudamiento de las empresas, por medio del pago de deuda a largo plazo. Con el fin de reducir el riesgo financiero y mejorar la solvencia de las empresas del sector. Pero esto está sujeto al costo de capital, costo de deuda y aversión riesgo de cada empresa, pero es un análisis fuera de la administración de liquidez, que le convendría a la empresa para adquirir un nivel de solvencia inmediata para cualquier eventualidad futura.

4.8 Estrategia de cobro con tarjeta de crédito

Para el cobro con tarjeta de crédito, se deben estipular en las cláusulas del contrato de arrendamiento los cambios legales respectivos en donde conste por mutuo acuerdo el cobro anticipado y adherido a una tarjeta de crédito, en donde se realice el débito de forma automática, razón por lo cual se le hará la facturación correspondiente en el momento en que el banco emisor de la tarjeta de crédito realice el abono en la cuenta bancaria adherida.

En el cobro automático con tarjeta de crédito, puede implementarse un descuento del 5% durante los primeros dos meses al adherirse de pago con tarjeta de crédito, con esto se intenta acostumbrar al cliente pagar de forma mensual y de forma anticipada el pago de la mensualidad de la renta, es un mecanismo que favorece al arrendatario y arrendador, por una parte, cobrar a tiempo para obtener liquidez, por otra parte, obtener el descuento por pago a tiempo.

CONCLUSIONES

1. Según el estudio realizado del año 2018 al año 2019, las cuentas por cobrar incrementaron en un 18% del plazo promedio de cobro, lo que significa que la empresa no cuenta con disponibilidad inmediata lo cual no es conveniente.
2. Se identifica la necesidad de financiamiento que tiene la entidad, en el estudio realizado, al comparar los gastos operativos de 232,000.00 quetzales que presentó en el año 2019 comparada con la proyección del año 2020 que se reduce a Q209,000.00, la utilidad neta de la compañía mejora de 87,000.00 a 116,000.00 quetzales que se traducen en un 5%, favoreciendo a la empresa con un estado de resultados positivos, esto significa que identificando los puntos para reducir los costos y gastos permitirán reducir la necesidad de financiamiento por fuentes externas.
3. Se estableció que una vez se mejore el periodo de cobranza de las cuentas por cobrar, implementando un departamento de cobros según el organigrama del anexo 2, que permitirá a la compañía mejoras en cuanto a la recaudación y generar liquidez a la empresa, con esto la compañía ya no tendría que recurrir a fuentes de financiamiento externo, habrá más liquidez y reducirían los intereses pagados a las entidades bancarias que proporcionan su fuente de financiamiento.
4. Se determinó que con la supervisión constante de las instalaciones de las casas arrendadas se puede lograr un cobro más efectivo y rápido, adicional se puede verificar el estado físico de las instalaciones con lo cual se puede prever posibles daños a las instalaciones.

RECOMENDACIONES

1. Se recomienda realizar el análisis correspondiente de las estrategias de cuentas por cobrar estipuladas en el presente informe, para evitar el incremento de plazo promedio de cobro, porque de esta manera evitaría retrasos en los pagos a sus proveedores y recargos adicionales e identificar a clientes que pueden ser de dudoso pago, que pueden ser perjudiciales en la liquidez de la empresa.
2. Se sugiere evaluar de forma periódica el financiamiento externo que tiene la entidad, tanto los pagos periódicos a tiempo, evitar pagos de intereses innecesarios e identificar los gastos y costos operativos adicionales que sean obligatorios para la entidad, y los innecesarios que puedan reducirse a lo mínimo posible, la reducción de los gastos operativos que se plantea en el presente informe, con esto se alcanzaría un aumento de la utilidad neta de 116 mil quetzales, es decir un 25% más que el año 2019 que las cifras que presenta la compañía en los estados de resultados proyectados, con esto se reduciría la probabilidad de seguir con financiamiento externo.
3. Se recomienda a la compañía hacer la consideración de implementar a la brevedad posible el departamento de cobros, que tomará el control de la cartera de clientes, con esto se logrará incrementar los ingresos de la compañía, mejorar la rentabilidad, tener la liquidez necesaria y solventar cualquier tipo de obligación con terceros.
4. Se recomienda realizar visitas de forma periódica a las instalaciones de los inmuebles al menos de forma mensual, con el fin de evitar daños y perjuicios que puedan significar disminución de efectivo para la empresa.

BIBLIOGRAFÍA

- 4 Allen, B., & Simko, P. (10 de 06 de 2009). an overview of financial statement the mechanism. Virginia, United States.
- 5 Block, S. B., Danielson, B. R., & Hirt, G. A. (2014). Fundamentos de Administración Financiera.
- 6 BLPLEGAL. (10 de 2020). *BLPLEGAL.COM*. Obtenido de <https://www.blplegal.com/es/Disposiciones-normativas-COVID19-Coronavirus-Guatemala>
- 7 Brealey, R., Myers, S., & Allen, F. (2011). Principles of Corporate Finance.
- 8 *CityMax*. (17 de 02 de 2020). Obtenido de <https://www.citymax-gt.com/que-debes-saber-sobre-los-contratos-de-arrendamiento/>
- 9 Decreto106, a. 1.-1.-1. (14 de 09 de 1963). Código civil. Guatemala.
- 10 Decreto1468. (21 de 05 de 1992). LEY DEL INQUILINATO. Guatemala.
- 11 Ehrhardt, M. C., & Brigham, E. F. (2007). *Finanzas Corporativas*. Mexico.
- 12 Estupiñan G, R. (2009). *Estados de flujos de efectivo*.
- 13 Gestipolis.com, E. (24 de Noviembre de 2002). *GestioPolis.com*. Obtenido de <https://www.gestipolis.com/cuales-son-los-principios-de-la-administracion-del-efectivo/>
- 14 Gitman, L. J. (2007). *Principios de Administración Financiera* (Décima edición ed.). México.
- 15 Gonzalez López, D. M. (2015). *Ley de Inquilinato y registro catastral de casas destinadas a viviendas para arrendatarios*. Quetzaltenango.
- 16 Horne, j. V., & Wachowicz, J. (2010). *Fundamentos de Administración Financiera*. México, Mexico.

- 17 Keynes, J. M. (2001). *Teoría General de la Ocupación, el interés y el dinero*. Mexico-Buenos aires: Fondo de Cultura Económica.
- 18 NIC1. (2019). Presentación de Estados financieros NIC1.
- 19 NIC7. (2019). Normas Internacionales de Contabilidad.
- 20 NIFF. (2019). Normas de información Financiera Edición 2015 IFRS Foundation Publications Department.
- 21 Prensalibre. (06 de 03 de 2020). www.prensalibre.com. Obtenido de <https://www.prensalibre.com/economia/el-56-de-metros-aprobados-para-construccion-en-el-area-metropolitana-corresponde-a-vivienda-y-cuales-son-las-tendencias-inmobiliarias-2020/>
- 22 pymes, S. N. (2009). *Propiedades de inversión*.
- 23 Salinas, A. (2016). *Información Financiera*. Obtenido de <http://www.loscostos.info/infopin.html>
- 24 Samayoa, R. M. (15 de 06 de 2017). *Inquilinos con Corona*. Obtenido de <https://agg.org.gt/blog/revista-gerencia/inquilinos-con-corona/>
- 25 Umul Jacinto, R. (2016). *Administración Financiera de la liquidez con base en el ciclo de conversión de efectivo, en empresas grandes de construcción de viviendas en la ciudad de Guatemala, adscritas a la Camara Guatemalteca de la Construcción*.
- 26 Villeda Henry, B. S. (2016). *ADMINISTRACIÓN DE LA LIQUIDEZ EN EL SECTOR DE SERVICIOS DE TRANSPORTE TERRESTRE DE CARGA PESADA EN GUATEMALA CON BASE EN EL CICLO DE CONVERSIÓN DE EFECTIVO, ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO Y RAZONES FINANCIERAS DE LIQUIDEZ*. Guatemala.
- 27 Warren, C., Reeve, J. M., & Duchac, J. (2010). *Contabilidad Financiera*.

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 clasificación de flujos de efectivo	16
Tabla 2: Análisis vertical y horizontal de estado de resultados	38
Tabla 3: Análisis vertical y horizontal de balance general	39
Tabla 4: Razones financieras de liquidez	41
Tabla 5: Razones financieras de actividad	43
Tabla 6: Razones financieras de endeudamiento	44
Tabla 7: Razones financieras de rentabilidad	45
Tabla 8: Estado de resultados proyectado	50
Tabla 9: Balance general proyectado	51
Tabla 10: Razones financieras proyectadas	53

ANEXOS

Anexo A) Entrevista en línea

**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS
MAESTRÍA EN ADMINISTRACIÓN FINANCIERA
TRABAJO DE GRADUACIÓN**

ENTREVISTA EN LINEA

A continuación, se presentan una serie de preguntas las cuales se le pide contestar de la forma honesta y legible.

1. Con que frecuencia se cambian de inquilinos en la renta de Casas

Generalmente de un año, algunas otras suelen tardar más del año

2. Qué tipo de negocios se instalan en Renta de casas

Actividades comerciales

3. Ha tenido problemas de cobro a los inquilinos

Siempre, existen personas que no pagan

4. De ser positiva la respuesta anterior, que tipo de problemas ha tenido

Falta de pago, discusiones.

5. ¿Ha tenido procesos judiciales por falta de pago?

No, son muy tardados y requiere de pago de por el proceso a un profesional del derecho.

Anexo B) Organigrama

