

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



**EVALUACIÓN FINANCIERA DE LA LIQUIDEZ PARA LA TOMA DE DECISIONES DE
UNA EMPRESA INMOBILIARIA DEDICADA AL ARRENDAMIENTO DE OFICINAS
EN EL MUNICIPIO DE GUATEMALA DEPARTAMENTO DE GUATEMALA**



LIC. ALFREDO TEJAXÚN QUISQUE

Guatemala, abril de 2021

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



**EVALUACIÓN FINANCIERA DE LA LIQUIDEZ PARA LA TOMA DE DECISIONES DE
UNA EMPRESA INMOBILIARIA DEDICADA AL ARRENDAMIENTO DE OFICINAS
EN EL MUNICIPIO DE GUATEMALA DEPARTAMENTO DE GUATEMALA**

Informe Final de Trabajo Profesional de Graduación para optar al 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 la Honorable 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 de la Universidad de San Carlos de Guatemala, según Punto 4.2, sub-incisos 4.2.1 y 4.2.2 del Acta 14-2018 de fecha 14 de agosto de 2018.

DOCENTE: LICDA. MSc. SILVIA MARISOL CRUZ BARCO

AUTOR: LIC. ALFREDO TEJAXÚN QUISQUE

Guatemala, abril de 2021

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 I: Lic. Carlos Alberto Hernández Gálvez
Vocal II: Dr. Byron Giovanni Mejía Victorio
Vocal III: Pendiente de nombramiento
Vocal IV: BR. CC.LL. Silvia María Oviedo Zacarías
Vocal V: P.C. Omar Oswaldo García Matzuy

TERNA QUE PRACTICÓ LA EVALUACIÓN DEL
TRABAJO PROFESIONAL DE GRADUACIÓN

Coordinador: Dr. Sergio Raúl Mollinedo Ramírez
Evaluador: MSc. Víctor Manuel López Fernández
Evaluador: MSc. Juan Carlos González Meneses

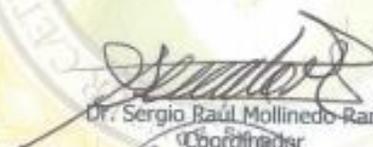


ACTA No. MAF-JN-B-008-2021

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, 10 de Abril de 2,021, a las 11:00 horas para practicar la PRESENTACIÓN DEL TRABAJO PROFESIONAL DE GRADUACIÓN del Licenciado Alfredo Tejaxún Quisque, carné No. 200712379, 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 "Evaluación financiera de la liquidez para la toma de decisiones de una empresa inmobiliaria dedicada al arrendamiento de oficinas en el municipio de Guatemala departamento de Guatemala", 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 68 puntos, obtenida de las calificaciones asignadas por cada integrante del jurado examinador. El Tribunal hace las siguientes recomendaciones: Que el sustentante incorpore las enmiendas señaladas dentro de los 5 días hábiles contados del 12 al 16 de Abril 2021

En fe de lo cual firmamos la presente acta en la Ciudad de Guatemala, a los 10 días del mes de Abril del año dos mil veintiuno.

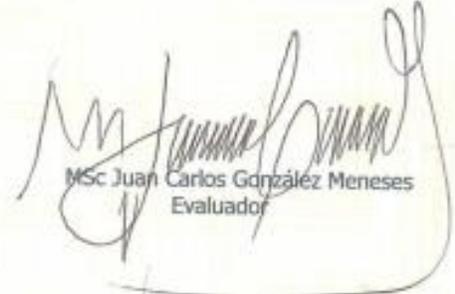


Dr. Sergio Raúl Mollinedo-Ramírez

Coordinador



MSc. Victor Manuel Lopez Fernández
Evaluador



MSc. Juan Carlos González Meneses
Evaluador



Lic. Alfredo Tejaxun Quisque
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 Alfredo Tejaxún Quisque, incorporó los cambios y enmiendas sugeridas por cada miembro de la terna evaluadora.

Guatemala, 19 de Abril de 2021.

(f)


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



UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS
DE GUATEMALA



FACULTAD DE
CIENCIAS ECONÓMICAS
Edificio "5-8"
Ciudad Universitaria, Zona 12
Guatemala, Centroamérica

J.D-TG. No. 271-2022
Guatemala, 13 de marzo del 2022

Estudiante
Alfredo Tejaxún Quisque
Facultad de Ciencias Económicas
Universidad de San Carlos de Guatemala

Estudiantes:

Para su conocimiento y efectos le transcribo el Punto Tercero, inciso 3.1, subinciso 3.1.1 del Acta 04-2022, de la sesión celebrada por Junta Directiva el 10 de marzo de 2022, que en su parte conducente dice:

TERCERO: "ASUNTOS ESTUDIANTILES"

3.1 Graduaciones

3.1.1 Elaboración y Examen de Tesis

Se tienen a la vista las providencias y oficios de las Escuelas de Contaduría Pública y Auditoría, Administración de Empresas y Estudios de Postgrado; en las que se informa que los estudiantes que se indican a continuación, aprobaron el Examen de Tesis y/o Trabajo Profesional de Graduación, por lo que se trasladan las Actas del Jurado Examinador y los expedientes académicos.

Junta Directiva acuerda: 1º. Aprobar las Actas de los Jurados Examinadores de Tesis. 2º. Autorizar la impresión de tesis, Trabajo Profesional de Graduación y la graduación a los siguientes estudiantes:

Solicitudes de Impresión 2022, Maestría en Artes
TPG, Jornada Normal 2021

ESCUELA DE ESTUDIOS DE POSTGRADO

	Nombre	Registro Académico	Trabajo Profesional de Graduación
Ref. MAF-JN-B-08-2022	<u>Alfredo Tejaxún Quisque</u>	<u>200712379</u>	EVALUACIÓN FINANCIERA DE LA LIQUIDEZ PARA LA TOMA DE DECISIONES DE UNA EMPRESA INMOBILIARIA DEDICADA AL ARRENDAMIENTO DE OFICINAS EN EL MUNICIPIO DE GUATEMALA DEPARTAMENTO DE GUATEMALA

3º. Manifiestar a los estudiantes que se les fija un plazo de seis meses para su graduación".

"ID Y ENSEÑAD A TODOS"
LIC. CARLOS ROBERTO CABRERA MORALES
SECRETARIO



Agradecimientos

Al Creador: Por brindarme de su sabiduría y sostenerme en todo el tiempo hasta alcanzar mi objetivo.

A mis padres: Inspiración y ejemplos a seguir de honradez, esfuerzo, trabajo y superación, gracias por su amor incondicional, consejos y por apoyarme siempre.

A mis hermanos: Por su amor fraternal, consejos y por haberme apoyado en los momentos difíciles transcurridos en mi vida.

A mis sobrinos: Que este logro les sirva de ejemplo a seguir y los motiva a alcanzar sus metas.

A mis amigos: Compañeros sancarlistas, compañeros de trabajo, amigos que el destino puso en mi camino, con mucho cariño y respeto, gracias por su apoyo, amistad y convivencia, por compartir con ustedes gratas vivencias y experiencias.

A la **Universidad de San Carlos de Guatemala**, mi querida casa de estudios, por haberme permitido adquirir los conocimientos que me ayudarán en el ejercicio de mi profesión.

CONTENIDO

Resumen	i
Introducción	iii
1. Antecedentes	1
1.1. Antecedentes del sector inmobiliario	1
1.2. Antecedentes de evaluación de la liquidez	4
2. Marco Teórico	9
2.1. Empresa inmobiliaria	9
2.1.1. Inmuebles	10
2.1.2. Arrendamiento	10
2.1.3. Clasificación de empresas inmobiliarias	11
2.1.4. Empresas valuadoras	12
2.1.5. Empresas constructoras	12
2.1.6. Empresas promotoras	12
2.1.7. Empresas dedicadas al arrendamiento	12
2.1.8. Importancia de la empresa dedicada a los arrendamientos	13
2.1.9. Aspectos legales	13
2.2. Estados financieros	14
2.2.1. El balance general	14
2.2.2. Estado de resultados	15
2.2.3. Estado de flujos de efectivo	16
2.3. Razones financieras	17
2.3.1. Razones de liquidez	18
2.3.2. Razones de actividad	19
2.3.3. Razones de endeudamiento	21
2.3.4. Razones de rentabilidad	23
2.4. Liquidez	25
2.4.1. Razones de liquidez	26
2.4.2. Liquidez corriente	27
2.4.3. Razón rápida	28

2.4.4.	Efectos financieros de la falta de liquidez	30
2.4.5.	Efectos financieros del exceso de liquidez	31
3.	Metodología	32
3.1.	Definición y Delimitación del Problema	32
3.1.1.	Temas y Subtemas	33
3.1.2.	Punto de vista	33
3.2.	Objetivos	33
3.2.1.	Objetivo General	33
3.2.2.	Objetivos Específicos	34
3.3.	Diseño de la Investigación	34
3.4.	Unidad de Análisis	35
3.5.	Período Histórico	35
3.6.	Ámbito Geográfico	35
3.7.	Universo y Muestra	35
3.8.	Instrumentos Aplicados	35
4.	Discusión de los Resultados	37
4.1.	Análisis del caso	37
4.1.1.	Antecedentes de la empresa	37
4.1.2.	Características de la empresa	38
4.1.3.	Estados financieros	42
4.1.3.1.	Estado de situación financiera	42
4.1.3.2.	Estado de resultados	46
4.1.3.3.	Estado de flujos de efectivo	49
4.1.4.	Análisis de la compañía a través de las razones financieras	50
4.1.4.1.	Razones de liquidez	50
4.1.4.2.	Razones de actividad	53
4.1.4.3.	Razones de endeudamiento	58
4.1.4.4.	Razones de Rentabilidad	60
4.1.5.	Razones de liquidez como herramienta para toma de decisiones	64
4.1.5.1.	Niveles óptimos de liquidez	68
4.1.5.2.	Estrategias a implementar	70

4.1.6. Estados y razones financieras proyectados	75
4.1.6.1. Estado de resultados proyectados	77
4.1.6.2. Estado de situación financiera proyectado	79
4.1.6.3. Estado de flujos de efectivo proyectado	81
4.1.6.4. Razones financieras proyectadas	82
Conclusiones	87
Recomendaciones	88
Bibliografía	89
Anexos	90
Índice de Tablas	98

Resumen

En el municipio de Guatemala, las empresas inmobiliarias han tenido un auge principalmente aquellas que brindan servicios de arrendamientos de oficinas, servicio necesario y esencial para que cualquier persona individual o jurídica pueda desarrollar sus actividades mercantiles de manera eficiente y adecuada, sin embargo, se ha determinado en la empresa inmobiliaria objeto de estudio problemas de liquidez que le ha generado problemas de pago a sus proveedores y acreedores.

Para la presente investigación se evaluó la situación financiera de la liquidez de la empresa Inmobiliaria A&T, Sociedad Anónima, para el efecto los objetivos primordiales consiste en determinar el nivel óptimo de la liquidez para la correcta administración de los recursos financieros; así como la capacidad de pago que esta tenga para poder cumplir con sus obligaciones a corto plazo y cerciorarse que las estrategias a seguir no perjudiquen la liquidez a largo plazo, asimismo, el presente trabajo de graduación se desarrolló a través del método científico utilizando técnicas como la observación, la entrevista y el análisis a los estados financieros de la empresa objeto de estudio.

Como resultado del análisis financiero realizado a los estados financieros objetos de estudio se determinó el grado utilizando las razones de liquidez, durante los años 2017 al 2019, de la misma manera se evaluaron las razones de actividad, para determinar el periodo promedio de cobros y el periodo promedio de pagos con el objetivo de determinar que se cumplan con las políticas de cobros y pagos de la empresa, se analizaron las razones de endeudamiento con el objetivo de determinar el nivel de endeudamiento que tiene actualmente la empresa y verificar el nivel de financiamiento de fuentes externas con los que cuenta la organización, de la misma manera se analizó el cargo de interés fijo, para determinar la capacidad que tiene la empresa de estar pagando intereses por los prestamos obtenidos y la rentabilidad que presentan los estados financieros.

Con base al análisis realizado se llegó a las siguientes conclusiones: la empresa Inmobiliaria A&T, Sociedad Anónima, presentó niveles de liquidez de Q. 0.86 y Q. 0.74 para los años 2017 y 2018 respectivamente por lo que se consideran cercanos al óptimo, sus activos corrientes tienen la capacidad de cubrir sus obligaciones a corto plazo en un 86% y 74% para los años 2017 y 2018 respectivamente, sin embargo para el año 2019 la razón de liquidez fue de Q. 1.11, reflejando de esta manera un nivel adecuado con el cual podrá cubrir sus obligaciones a corto plazo.

Con relación al nivel óptimo de liquidez a corto plazo, se considera que el nivel óptimo es de 1, para que la empresa pueda cubrir con sus obligaciones a corto plazo sin dificultades y que no tenga problemas por incapacidad de pago, de la misma manera es importante considerar que no debe ser superior a 1.5 para que la organización no tenga recursos financieros ociosos, lo cual tendría como efecto la destrucción del valor de la organización al tener recursos financieros innecesarios.

Con relación a la capacidad de pago se puede indicar que para los años 2017 y 2018 los activos corrientes fueron insuficientes para cumplir con sus obligaciones a corto plazo, sin embargo, el nivel de endeudamiento para el periodo en mención fueron de 54% y 48% con lo cual una opción en caso de necesitar recursos es el de buscar fuentes externas de financiamiento tales como líneas de crédito que le permitirán recursos inmediatos, con relación al año 2019, los activos corrientes se consideran suficientes para cumplir con sus obligaciones a corto plazo, de la misma manera su nivel de endeudamiento fue de 42%.

Por lo que es importante que se evalúe constantemente los niveles de liquidez con el objetivo de no caer en niveles bajos que podría poner en riesgo de no pago a la empresa, de la misma manera evitar que se tengan recursos financieros ociosos, cumplir con las políticas de cobros y pagos, buscar estrategias que permitan obtener liquidez inmediata tales como, líneas de crédito, vender los activos fijos ociosos, tratar de aumentar lo máximo posible el plazo de las cuentas por pagar, buscar estrategias para recuperar la cartera de clientes, así como aprovechar de mejor manera el apalancamiento de los créditos obtenidos de los proveedores.

Introducción

El presente trabajo profesional de graduación trata de la empresa inmobiliaria dedicada al arrendamiento de oficinas en la ciudad de Guatemala esta actividad actualmente juega un papel importante para el desarrollo de la economía en Nacional, por tal motivo es importante que las empresas inmobiliarias dedicadas al arrendamiento de oficinas tengan conocimiento de la situación financiera para que puedan lograr sus objetivos a corto y a largo plazo.

El problema financiero identificado en la empresa inmobiliaria dedicada al arrendamiento de oficina consiste en que carece de una herramienta que le permita identificar el nivel de liquidez que puede generar, de tal manera que le permita cubrir sus obligaciones a corto plazo, de la misma manera determinar si tiene recursos financieros excedentes que puedan generar bajos rendimientos que los activos líquidos excedentes generan para los inversionistas.

El presente trabajo profesional de graduación tiene el objetivo genera evaluar la situación financiera de la liquidez de una empresa inmobiliaria dedicada al arrendamiento de oficinas ubicada en el municipio de Guatemala, departamento de Guatemala, por medio de las razones financieras, lo que le permitirá la toma de decisiones adecuadas en la administración de recursos financieros y como objetivos específicos, establecer el nivel óptimo de la liquidez para la correcta administración de los recursos financieros en una empresa inmobiliaria dedicada al arrendamiento de oficinas y determinar la capacidad de pago que tiene la empresa para cumplir con sus obligaciones a corto y a largo plazo y el impacto financiero que tienen.

Consta de cuatro capítulos, en el capítulo uno se presentan los antecedentes, los cuales consisten en investigaciones previas realizadas tanto a las empresas inmobiliarias, así como la participación que tiene este sector en la economía guatemalteca, de la misma se presentan los antecedentes de la evaluación de la liquidez, utilizando las razones financieras como método de valuación, específicamente relacionados con la liquidez.

En el capítulo dos se encontrará el marco teórico, lo cual es toda aquella teoría que sirvió como base en la elaboración de la presente investigación, dentro de los temas expuestos se encuentran la empresa inmobiliaria, inmuebles, arrendamientos, clasificación de empresas inmobiliarias, los estados financieros, el balance general, el estado de resultados, el estado de flujo de efectivo, así como las razones financieras más importantes dentro de los que se pueden mencionar las razones de liquidez, las razones de actividad, las razones de endeudamiento y las razones de rentabilidad.

El capítulo tres presenta la metodología utilizada, la definición y delimitación del problema, los temas y subtemas el punto de vista, que para el presente caso se refiere a la administración financiera, asimismo, se presentan los objetivos que persigue la investigación, tanto objetivos generales como objetivos específicos, la unidad de análisis, el periodo histórico, la muestra y el universo, así como los instrumentos aplicados.

El capítulo cuatro presenta la discusión de resultados, el cual consiste en la evaluación financiera de una empresa inmobiliaria dedicada al arrendamiento de oficinas ubicada en la ciudad de Guatemala, para lo cual se presentan los antecedentes y características de la empresa, los estados financieros básicos de la organización, así como sus respectivos análisis financieros utilizando razones financieras. Por último, se presentan las conclusiones y recomendaciones del presente trabajo profesional de graduación.

1. Antecedentes

Los antecedentes, constituyen el origen del trabajo de investigación. Exponen el marco referencial teórico y empírico de la investigación relacionada con el análisis financiero de la liquidez para la toma de decisiones de una empresa inmobiliaria dedicada al arrendamiento de oficinas ubicada en la ciudad de Guatemala.

Dentro de las investigaciones realizadas con el tema de investigación es muy variado, se encontraron diversas investigaciones realizadas a empresas inmobiliarias en Guatemala, relacionados elaboración de proyectos inmobiliarios, elaboración de estados financieros con base a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), la sistematización contable, entre otros; asimismo se encontraron diversas investigaciones relacionadas al análisis financiero realizadas a diversas empresas dedicadas a las actividades de venta de acumuladores, industria de plásticos, comercializadoras de agua pura, entre otros, sin embargo no se encontró investigaciones realizadas que consistan en determinar la liquidez en una empresa inmobiliaria dedicada al arrendamiento de oficinas en la ciudad de Guatemala.

1.1. Antecedentes del sector inmobiliario

Según cifras publicadas por el Banco de Guatemala (BANGUAT), el sector inmobiliario es de importancia en el Producto Interno Bruto (PIB), cuenta con una participación dentro de este del 8.9% para el año 2018. En términos de valor agregado generado, la actividad inmobiliaria representa, en promedio para la serie de años 2013 al 2018, 8.8% del PIB total en valores corrientes. Asimismo, en las recientes publicaciones se puede observar que este sector en términos reales ha mostrado una variación de 4% de crecimiento de 2013 a 2018, en su valor agregado (Banco de Guatemala, 2020).

Dentro de las investigaciones realizadas a empresas inmobiliarias se han escrito diferentes materiales bibliográficos, uno de los cuales habla sobre la gestión inmobiliaria, dentro cuyo objetivo es mostrar los instrumentos que se deben utilizar para poder tener una adecuada administración de las empresas inmobiliarias.

Como se indicó anteriormente la administración de empresas dedicadas a la actividad inmobiliaria actualmente ha tomado auge en Guatemala, según datos obtenidos del BANGUAT, en este sector se encuentra aquellas inmobiliarias dedicadas a los arrendamientos, esto a través de herramientas legales como contratos de arrendamiento, Pareja (2004) indica que:

Contrato de arrendamiento de servicios como aquél por el cual, una de las partes se obliga a prestar a otra un servicio por un tiempo y un precio cierto. En estos contratos, se llama arrendador al que se obliga, en nuestro caso a prestar el servicio; y arrendatario al que adquiere el derecho al servicio que se obliga a pagar. (p. 45)

En la gestión inmobiliaria es indispensable realizar contratos de arrendamiento con el objetivo de indicar los derechos y obligaciones tanto del arrendante como del arrendatario.

Asimismo, se han realizado documentos que hablan de la importancia que tiene una empresa el uso del marketing, en especial para aquellas empresas que están empezando en el sector inmobiliario.

Bueno (2014) indica que “El marketing en el sector inmobiliario es esencial para que los futuros clientes tomen conocimiento de los proyectos inmobiliarios que las empresas están desarrollando” (p. 59).

Se analiza el Marketing en las empresas inmobiliarias los beneficios que con esta herramienta se consigue, dentro de estos beneficios se encuentran el darse a conocer en el campo en la sociedad para que las personas individuales o jurídicas que necesiten de un bien inmueble pueda conocer la organización y poder adquirir sus servicios.

Con relación a investigaciones realizadas a empresas inmobiliarias se puede mencionar la investigación denominada “La Fuerza de Ventas Como Ventaja Competitiva de una Empresa Inmobiliaria de la Ciudad Capital”, cuyo objetivo es implementar estrategias durante un año que permitan diferenciar a la inmobiliaria a través de implementación de

procedimientos y lineamientos con el fin de mejorar la administración de la fuerza de ventas y el servicio al cliente que permitan generar una ventaja competitiva.

Los objetivos específicos que persigue la investigación son guiar a la empresa con relación a la administración de la fuerza de ventas, para mejorar considerablemente su desempeño laboral y proveer a la empresa de herramientas para mejoramiento de servicio al cliente.

En donde se determinó que la empresa carece de herramientas correctivas que permitan reducir las deficiencias en el desempeño de las fuerzas de ventas, también se evidenció el desconocimiento de la misión elaborada por el propietario de la inmobiliaria, asimismo la inexistencia de la visión, objetivos empresariales y organigrama de puestos, lo cual ocasiona que no exista identificación del empleado con la empresa.

De la misma manera la investigación realizada muestra que la inmobiliaria está conformada por una fuerza de ventas joven y en su mayoría sin experiencia en el ramo inmobiliario, por la falta de implementación de herramientas que apoyan a la selección y contratación de personal, dando como resultado la pérdida de ventas que afectan las utilidades de la empresa.

De la misma manera se identificaron algunas oportunidades de generar ventajas competitivas para la inmobiliaria, derivado de la carencia que tiene la competencia de algunos materiales y equipos que son importantes para brindar un excelente servicio al cliente.

Se estableció que existe una buena relación entre el supervisor y los vendedores de la inmobiliaria, sin embargo, este no cuenta con herramientas de control adecuada que permitan evaluar el cumplimiento de los objetivos, en consecuencia, no se brinda retroalimentación y orientación adecuada a la fuerza de ventas para reencausar sus esfuerzos hacia el alcance de sus metas.

Por lo que la empresa deberá implementar estrategias propuestas para la fuerza de ventas, con el fin de mejorar el desempeño de la misma y que éste se traduzca en ventaja competitiva para la inmobiliaria en estudio.

1.2. Antecedentes de evaluación de la liquidez

Con respecto al análisis financiero y la liquidez se han realizado algunas investigaciones, con el objetivo de conocer la importancia que tiene el análisis financiero, en la determinación de la liquidez.

Besley (2016) indica con respecto a liquidez:

Un activo líquido es el que se puede convertir fácilmente en efectivo si una pérdida significativa de su valor original. Convertir activos en efectivo en especial activo circulante como inventarios para pagar sus deudas. Por tanto, “posición líquida” de una empresa tiene que ver con su capacidad para cumplir sus obligaciones circulantes. El activo a corto plazo o circulante es más fácil de convertir en efectivo (más líquido) que el activo a largo plazo. En consecuencia, en términos generales, una empresa se consideraría más líquida que otra si su posición mayor de sus activos totales estuviese en forma de activos circulantes (p. 52).

Bonsón (2009) el objetivo de realizar un análisis financiero que es medir los resultados por medio de indicadores financieros, sistema Du Pont, criterios técnicos, entre otros, lo cual permitirá al experto para emitir una opinión acerca de las condiciones financieras de la empresa (p. 209).

Indica que la importancia de realizar el análisis financiero dentro de las organizaciones radica en que por medio de estas se pueden medir los resultados de la organización, y no solamente medir datos pasados, sino también determinar el futuro financiero de una organización con lo cual la administración podrá tomar decisiones adecuadas.

En cuanto al estudio de la liquidez es de suma importancia debido a que a través de este análisis la organización determinará la capacidad que esta tenga para cumplir con sus obligaciones, Gitman (2012) indica lo siguiente:

La liquidez de una empresa se mide por su capacidad para cumplir con sus obligaciones a corto plazo, a medida a que estas llegan a su vencimiento. La liquidez se refiere a la solvencia de la posición financiera general de la empresa, es decir, la facilidad con la que puede pagar sus cuentas. (p. 65)

La importancia del análisis de la liquidez radica en determinar la capacidad que tiene la empresa en cumplir sus las obligaciones, por tal motivo es necesario analizar el movimiento que tiene el efectivo dentro de una organización y de esta manera aprovechar cualquier excedente en el recurso financiero para poder reinvertirlo de tal manera que no quede ocioso, de la misma manera se podrá determinar cualquier faltante, y lo que nos permitirá planificar una posible solicitud de préstamo con lo que se podrá cubrir las necesidades de la organización.

De la misma manera existen diferentes investigaciones a nivel de maestría relacionados con la liquidez, dentro de estas se puede mencionar la denominada "Impacto Financiero de la Administración de Liquidez en Sociedades Financieras en Guatemala" elaborado por la licenciada Claudia Ninneth Morales Mérida, cuyo objetivo es el de evaluar el impacto financiero de la administración en sociedades financieras privadas, de Guatemala, aplicando los lineamientos establecidos en el Oficio Circular número 5739-2009 del Superintendente de Bancos, para determinar la situación de liquidez, flujos de efectivo, el calce de las operaciones activas y pasivas, brechas temporales de la liquidez, la liquidez en riesgo y el nivel óptimo de liquidez.

Dentro de los objetivos específicos se encuentran analizar el impacto financiero de la administración de la liquidez a través del análisis vertical del balance general y estado de resultados; indicadores de liquidez inmediata y mediata; y, el estado de flujos de efectivo, para determinar la situación de la liquidez, y el origen de los recursos de liquidez, analizar el calce de operaciones activas y pasivas por medio de la clasificación de activos y pasivos en bandas de tiempo, para determinar brechas temporales de

liquidez y los máximos retiros probables y determinar la liquidez en riesgo y establecer un nivel óptimo de liquidez en las sociedades financieras privadas en Guatemala.

En la investigación anteriormente mencionada, la autora determinó que el análisis del impacto financiero de la liquidez a nivel consolidado determinó niveles adecuados de liquidez inmediata y mediata con variaciones poco significativas durante el periodo 2014-2016. Al 31 de diciembre de 2016, la liquidez inmediata fue de 5.46% y la liquidez mediata de 79.74%. El estado de flujos de efectivo en actividades de operación e inversión muestra un flujo neto positivo, sin embargo, muestran flujos negativos en actividades de financiamiento debido a pago de dividendos.

En el análisis realizado estableció que no existe liquidez en riesgo, en vista de que no hubo brechas negativas acumuladas en las primeras cinco bandas en cumplimiento con lo establecido en el Oficio Circular 5739-2009 del Superintendente de Bancos. Por lo que se puede afirmar que las políticas, procedimientos y herramientas que han implantado las sociedades financieras privadas, permiten una adecuada gestión de la liquidez.

En vista de los resultados de la investigación realizada fueron favorables, se sugiere que cada sociedad financiera privada haga su propia evaluación del impacto financiero de la administración de la liquidez aplicando la propuesta de la investigación, que se basó en los lineamientos establecidos en el Oficio Circular número 5739-2009 del Superintendente de Bancos.

De la misma manera, el análisis oportuno del estado de flujos de efectivo es una opción que debe aprovecharse para apoyar la toma de decisiones sobre la administración de los recursos de liquidez, e incluso la realización de proyecciones para prever cambios adversos de la situación de liquidez.

La implementación de políticas, procedimientos y herramientas para la gestión de liquidez debe basarse en el cumplimiento de la normativa vigente contenida en la Resolución JM 117-2009, Reglamento de riesgo de liquidez y el Oficio circular número 5739-2009 del Superintendente de Bancos; asimismo, deben aplicar las mejores

prácticas bancarias y nuevas metodologías que puedan surgir, para la adecuada administración del riesgo de liquidez.

De la misma manera se puede mencionar la investigación denominada “Evaluación Financiera de la Liquidez en una Empresa Distribuidora de Productos Farmacéuticos a Través del Ciclo de Conversión del Efectivo”, realizada por la licenciada Yésica Belén Castillo Suruy, cuyo objetivo es el de evaluar financieramente la liquidez de las empresas distribuidoras de productos farmacéuticos, a través de las razones financieras y el análisis del ciclo de conversión de efectivo.

Los objetivos específicos es el de analizar la situación financiera de la liquidez a través del uso de razones financieras, analizar la liquidez a través del ciclo de conversión del efectivo, para determinar excedentes, o necesidades de capital de trabajo y analizar prospectivamente la liquidez a través de proyecciones y de la aplicación del análisis de razones financieras y el ciclo de conversión del efectivo.

En donde la autora determinó que, mediante la utilización de la herramienta del ciclo de conversión de efectivo, permite a las empresas del sector que distribuyen productos farmacéuticos conozcan sus necesidades y/o excedentes de efectivo, con los cuales podrán buscar opciones de inversión o financiamiento a corto plazo según las necesidades de la compañía.

La empresa no tiene conocimiento de las necesidades de efectivo ni el tiempo en que lo requerirán, motivo por el cual están dejando en caja excesos de liquidez que pueden ser aprovechados de manera eficiente por medio de inversiones temporales.

La administración de la liquidez depende de la planificación estratégica de cada compañía, lo cual debe incluir la administración eficiente de todos los recursos, pero en el tema de liquidez se debe poner mayor énfasis en el rubro de inventarios y cuentas por cobrar.

Por lo que el director financiero de cada compañía considere la utilización del ciclo de conversión de efectivo con el fin de determinar sus necesidades de efectivo oportunamente, lo que permitirá administrar de mejor manera la liquidez de la empresa

no obstante también deberá realizar la implementación el flujo de caja para el adecuado control de tesorería.

Derivado que, al utilizar el ciclo de conversión de efectivo, el director o gerente financieros conocerá sus necesidades de efectivo podrá buscar opciones donde pueda invertir los excesos, así como el tiempo que podrá mantener esas inversiones.

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 referencia a la evaluación financiera de la liquidez para la toma de decisiones de una empresa inmobiliaria dedicada al arrendamiento de oficinas.

2.1. Empresa inmobiliaria

Las empresas inmobiliarias son aquellas que se dedican a negociar con bienes inmuebles, ya sea esta para su compra-venta o para el alquiler, según Arderiu (s.f.) expone:

Sin duda, la manera más inmediata de definir el sector inmobiliario es ligándolo al tipo de bienes que constituyen el objeto de su actividad. Se trata, pues, de un sector que negocia con bienes inmuebles (y todo tipo de derechos y obligaciones vinculados a éstos), con los que de un modo u otro operan los actores de este sector. El tipo de actividades u operaciones que es factible realizar con esta clase de inmuebles (más vinculados a la inversión que al consumo) es variado, aunque pueden resumirse en tres: producción, comercialización y explotación (cada una de ellas con su extensa complejidad y las innumerables facetas que la componen). En este punto conviene dejar claro que no sólo son activos tangibles, sino que también están vinculados todos aquellos intangibles que otorgan un derecho sobre un inmueble. (p. 13)

Las empresas inmobiliarias son aquellas presentan gran variedad de productos y servicios, su actividad principal gira entorno a los bienes inmuebles, asimismo existen empresas que se dedican a la compraventa y arrendamiento de bienes inmuebles.

Las operaciones que suelen realizar una inmobiliaria son:

- Venta y alquiler de propiedades.
- Construir proyectos habitacionales y comerciales.

- Análisis del estado legal de la propiedad y del titular del inmueble antes de ser comercializado.
- Pedidos de informes de dominio en el registro de la propiedad.
- Publicación de las propiedades en medios de comunicación acordes.
- Asesoramiento legal a ambas partes.

Además de los bienes y servicios, anteriormente indicados, existen empresas inmobiliarias que suelen otorgar otros servicios, tales como la gestión de créditos hipotecarios, asesoramiento inmobiliario, tasaciones de propiedades, entre otros.

2.1.1. Inmuebles

Andrade L. M., indica (2009) “Cosas que pueden ser objeto de apropiación y son considerados recursos materiales con los que una empresa cuenta para conseguir sus fines. Los bienes inmuebles son por naturaleza fijos en el espacio, primariamente el suelo y las construcciones incorporadas” (p. 4).

Pueden considerarse como inmuebles todas aquellas construcciones propiedad de una empresa, que le servirá para poder lograr sus objetivos, estos inmuebles comprenden tanto en espacio o terreno y las construcciones adheridas.

2.1.2. Arrendamiento

Andrade L. M. (2009) “Adquirir propiedades ubicadas en zonas comerciales o habitacionales, para su alquiler temporalmente y así generar rentas y aumentar su capital” (p. 5). Es aquella acción por la cual una persona ya sea individual o jurídica adquiere bienes inmuebles en alquiler, ya sea para vivienda, comercio u otras actividades con el fin de generar rentas.

2.1.3. Clasificación de empresas inmobiliarias

Las empresas inmobiliarias se pueden dedicar a diversidad de actividades, que van desde compra venta de bienes inmuebles, hasta los arrendamientos, por su parte Arderiu (s.f.) Indica:

De acuerdo a las características y elementos afines las empresas pueden clasificarse en empresas valoradoras, estas se dedican a valorar todo tipo de inmuebles, para establecer su valor actual de mercado, empresas constructoras, empresas dedicadas a la construcción de bienes inmuebles para posteriormente venderlos, empresas promotoras, son intermediarios en arrendamientos de inmuebles o en la compraventa de los mismos, empresas que se dedican al arrendamiento, estas son inversionistas que adquieren propiedades ubicadas en zonas comerciales o habitacionales de mucho auge, para generar rentas a través de los arrendamientos y aumentar su capital. (p.15)

Andrade L. M. (2009) indica “De acuerdo a las características y elementos afines las empresas pueden calificarse como:

Empresas valoradoras

Empresas constructoras

Empresas promotoras

Empresas dedicadas al arrendamiento” (p. 6).

La clasificación de las empresas inmobiliarias es diversa, que va desde la construcción de bienes inmuebles, preparación de lotificaciones, compraventa de terrenos, edificios, así mismo están las empresas inmobiliarias dedicadas a los arrendamientos, ya sean de terrenos, viviendas, oficinas, entre otros servicios.

2.1.4. Empresas valoradoras

El objetivo de estas empresas es realizar valuaciones con el fin de establecer el valor de mercado, por su parte Andrade L. M. (2009) indica “Estas empresas como su nombre lo indica se dedican a valorar todo tipo de inmuebles, para establecer su valor actual de mercado” (p. 6).

2.1.5. Empresas constructoras

El objetivo de estas empresas es la construcción de bienes inmuebles, Andrade L. M. (2009) establece como empresa constructora “Estas empresas se dedican a la construcción de bienes inmuebles para posteriormente venderlos” (p. 6).

Como se indicó anteriormente este tipo de empresas se dedican a la construcción de bienes inmuebles para luego venderlos y obtener beneficios financieros.

2.1.6. Empresas promotoras

Estas empresas se dedican a la promoción de bienes inmuebles, Andrade L. M. (2009) indica “Estas empresas actúan como intermediarios en arrendamiento de inmuebles o la compraventa de los mismos” (p. 6).

2.1.7. Empresas dedicadas al arrendamiento

Son empresas inversionistas que adquieren propiedades ubicadas en zonas comerciales o habitacionales de mucho auge, para generar rentas a través de los arrendamientos y aumentar su capital.

Este tipo de empresas inmobiliarias se dedican ya sea a la construcción, compra de bienes inmuebles para luego arrendarlas, están también las empresas inmobiliarias que se dedican al subarrendamiento, los cuales arrendan bienes inmuebles y lo dan en

subarrendamiento a las personas individuales o jurídicas que necesitan un espacio para realizar su actividad económica y comercial.

2.1.8. Importancia de la empresa dedicada a los arrendamientos

La importancia de la empresa inmobiliaria, específicamente las empresas que se dedican al arrendamiento de oficinas radican en que son empresas inversionistas que adquieren propiedades en zonas comerciales de mucho auge, para generar rentas a través de los arrendamientos.

2.1.9. Aspectos legales

Las actividades de arrendamientos se realizan a través de ciertos aspectos o herramientas legales como contratos de arrendamiento, Pareja (2004) indica que:

Contrato de arrendamiento de servicios como aquél por el cual, una de las partes se obliga a prestar a otra un servicio por un tiempo y un precio cierto. En estos contratos, se llama arrendador al que se obliga, en nuestro caso a prestar el servicio; y arrendatario al que adquiere el derecho al servicio que se obliga a pagar. (p. 45)

En la gestión inmobiliaria es indispensable realizar contratos de arrendamiento con el objetivo de indicar los derechos y obligaciones tanto del arrendante como del arrendatario.

En los contratos de arrendamiento interactúan 2 personas, siendo estos el arrendador y el arrendatario, el arrendador es aquella persona individual o jurídica que da en arrendamiento el uso de un bien inmueble según el código civil en el artículo 1881 establece como “Puede dar bienes en arrendamiento el propietario que tenga capacidad para contratar, así como el que por ley o pacto tenga esta facultad respecto de los bienes que administra”. Por su parte el arrendatario es aquel que recibe un bien

inmueble para su uso, de la misma manera es la persona encargada de pagar un alquiler por su uso.

2.2. Estados financieros

Comprenden un conjunto de informes útiles que se realiza contablemente a determinada fecha, los cuales servirán para la toma de decisiones.

2.2.1. El balance general

El balance general, es un estado financiero que presenta la situación financiera de una organización, es decir muestra todos los bienes y derechos de una organización, así como las deudas y obligaciones, Roos et al. (2012) definen:

El balance general es una fotografía instantánea (tomada por un contador) del valor contable de una empresa en una fecha especial, como si la empresa se quedara momentáneamente inmóvil. El balance general tiene dos lados: en el lado izquierdo están los activos, mientras que en el derecho se encuentran los pasivos y el capital contable. El balance general muestra lo que la empresa tiene y la manera en que se financia (p. 65).

Por su parte Besley (2016) indica: “El balance general representa una fotografía tomada en un momento específico (fecha) que muestra los activos de una empresa y cómo se financian los mismos (deuda o capital)” (p. 36)

El balance también llamado estado de situación financiera, es el medio que utiliza para presentar el efecto a una fecha determinada las operaciones acumuladas de las transacciones que realiza la empresa, en el balance general se puede encontrar los activos que son todos los bienes y derechos de la empresa, asimismo los pasivos, que está conformado por todas las deudas y obligaciones que tiene la empresa con sus proveedores y acreedores, asimismo se puede encontrar el capital contable que está conformado por las aportaciones hechas por los socios de la empresa.

2.2.2. Estado de resultados

Estado financiero que se utiliza para determinar las utilidades obtenidas al realizar la actividad comercial una organización, en ella se establecen los ingresos obtenidos durante cierto periodo, así como los costos y gastos incurridos por la actividad, Roos et al. (2012) indica lo siguiente:

El estado de resultados mide el desempeño durante un periodo específico, por ejemplo, un año. La definición contable de utilidades es: ingresos menos gastos es igual a utilidades. Si el balance general es como una fotografía instantánea, el estado de resultados es como un video que registra lo que las personas hicieron entre dos fotografías instantáneas. Por lo general, el estado de resultados incluye varias secciones. La sección de operaciones registra los ingresos y gastos de la empresa provenientes de las operaciones principales. Una cifra de particular importancia es la de utilidades antes de intereses e impuestos (UAI, o EBIT, siglas de earnings before interest and taxes) que resume las utilidades antes de impuestos y costos de financiamiento. Entre otras cosas, la sección no operativa del estado de resultados incluye todos los costos de financiamiento, como los gastos por intereses (p. 55).

Berk y Demazo (2008) indica:

El estado de resultados enlista los ingresos y egresos durante cierto periodo de tiempo, en el último renglón, muestra la utilidad neta de la empresa que es una medida de su rentabilidad durante un periodo. En ocasiones el estado de resultados se denominan estado de pérdidas y ganancias o "PG", la utilidad neta también se conoce como las ganancias o ingresos netos de la empresa (p. 27).

Como se indicó anteriormente el estado de resultados es un estado financiero que presenta el desempeño financiero que la empresa ha tenido durante un periodo tiempo determinado que puede ser mensual, trimestral, semestral o anual, en el estado de resultados se puede encontrar los ingresos que generalmente están representados por las ventas o servicios prestados, asimismo, presenta una sección de gastos y costos

necesarios para realizar la actividad productiva, las utilidades brutas, los impuestos y los intereses que son los costos financieros por el uso del dinero ajeno.

2.2.3. Estado de flujos de efectivo

Estado financiero que presenta los flujos de efectivo que se obtienen en un determinado periodo de operación, su funcionalidad se basa en analizar el uso que la organización le da a sus recursos financieros, Gitman (2012) indica lo siguiente “El estado de flujo de efectivo es un resumen de los flujos de efectivo de un periodo específico. El estado permite comprender mejor los flujos operativos y sus valores negociables durante el periodo.” (p. 60)

Los flujos de efectivo se dividen en tres grandes segmentos siendo estos flujos de efectivo por actividades de operación, flujos de efectivo por actividades de inversión y flujos de efectivo por actividades de financiamiento, Ross (2012) indica:

El flujo de efectivo de las operaciones es el flujo de efectivo generado por las actividades del negocio, incluidas las ventas de bienes y servicios. El flujo de efectivo de operaciones refleja los pagos de impuestos, pero no el financiamiento, los gastos de capital o el cambio en el capital de trabajo neto, el flujo de efectivo proveniente de las actividades de inversión se relaciona con los cambios en los activos de capital: adquisición de activos fijos y ventas de activos fijos, en tanto los flujos de efectivo por actividades de financiamiento se definen como, los flujos de efectivo para acreedores y propietarios, y los que provienen de ellos , incluyen los cambios en el capital y la deuda (pp. 32 y 33)

El estado de flujo de efectivo presenta el movimiento del efectivo que tiene una empresa, en este estado se puede determinar el uso que la organización le da a su recurso financiero, que pueden ser operativos este consiste en el uso que la empresa le da para generar utilidades a través de la realización de su actividad empresarial, inversión consiste en los ingresos y egresos de efectivo que la empresa puede tener

por la compra o venta de activos fijos y los flujos de financiamiento esto consiste en la adquisición de préstamos o el pago de los mismos.

2.3. Razones financieras

Besley y Brigham (2016) indica:

Desde el punto de vista de un inversionista, la finalidad del análisis de estados financieros es pronosticar el futuro; desde el punto de vista del directivo, el análisis de estados financieros es útil como una forma de anticipar condiciones futuras, pero lo más importante, como punto de partida para planear acciones que influyan en el curso de los acontecimientos (p. 51).

Las razones financieras son indicadores que facilitan el análisis de los estados financieros a través de operaciones matemáticas, por su parte, Gitman (2012) indica que las razones financieras son:

Las razones financieras son medidas aritméticas que establecen una relación entre dos o más partidas de los estados financieros expresadas en decimales o porcentajes, las cuales nos pueden indicar los puntos débiles y las probables anomalías o simplemente formular un juicio personal para con nuestra empresa, para conocer si la administración ha mejorado con respecto al pasado comparada en diferentes ejercicios (p. 61).

Las razones financieras consisten en una serie de análisis aritméticos que se utiliza para determinar ciertos factores que indica el nivel de rentabilidad que puede tener una organización, a través de las razones financieras se puede determinar el desempeño de la empresa útiles para los accionistas, acreedores y los administradores de la empresa que servirá para la toma de decisiones.

Dentro de las razones financieras se encuentran:

Razones de liquidez

Razones de actividad

Razones de endeudamiento

Razones de rentabilidad

2.3.1. Razones de liquidez

Berk y Demazo (2008) indica Las razones de liquidez sirven para determinar la capacidad que tiene la organización en cumplir con sus compromisos y deudas a corto plazo, la liquidez de una empresa representa la agilidad que tiene para cumplir con sus obligaciones a corto plazo (p. 51).

La liquidez se determina a través de la liquidez corriente, que está representado por la determinación de la capacidad de la organización de cumplir con sus obligaciones totales a corto plazo con el total de sus activos corrientes, otra forma de determinar la liquidez es a través de la prueba acida, esta consiste en determinar la capacidad que tiene la organización de cumplir con sus obligaciones a corto plazo con sus activos de fácil realización al efectivo esto sin tomar en cuenta los inventarios.

Para realizar el cálculo de las razones de liquidez, es necesario la utilización de las siguientes formulas:

$$\text{Liquidez corriente} = \frac{\text{Activos corrientes}}{\text{Pasivos corrientes}}$$

$$\text{Razón rápida (prueba del ácido)} = \frac{\text{Activos corrientes} - \text{Inventarios}}{\text{Pasivos corrientes}}$$

La diferencia entre el cálculo de la razón corriente o también llamada razón circulante de la razón rápida, es que para la razón corriente se toman en cuenta todos los activos corrientes y en la razón rápida a los activos corrientes se le deben restar los inventarios, esto debido a que los inventarios no se considera un activo de fácil realización al efectivo.

2.3.2. Razones de actividad

Sirven para medir el grado de eficiencia de la actividad en una organización a través de ella, específicamente la eficiencia en la administración de los inventarios, la eficiencia en los gastos y cobros, Gitman (2012) indica:

Los índices de actividad miden la rapidez con la que diversas cuentas se convierten en ventas o efectivo, es decir en entradas o salidas de efectivo. En cierto sentido, los índices de actividad miden la eficiencia con la que opera una empresa en una variedad de dimensiones, como la administración de inventarios, gastos y cobros. Existen varios índices de medición de la actividad de las cuentas corrientes más importantes, las cuales incluyen inventarios, cuentas por cobrar y cuentas por pagar. También se puede evaluar la eficiencia con la cual se usa el total de activos (p. 68).

Besley y Brigham (2016) Las razones de administración de activos, miden con cuánta eficiencia la empresa administra sus activos fijos (p. 55).

Para medir la eficiencia de la actividad de la organización es necesario realizar el cálculo de la rotación de inventario, esta razón nos indica cuantas veces en el año rota el inventario y esta mide la liquidez del inventario mediante su movimiento en determinado periodo; periodo promedio de cobro, sirve para determinar el tiempo en que la organización realiza los cobros a sus clientes, esta razón nos sirve para crear políticas adecuadas de crédito y cobro. Periodo promedio de pago, este indicador sirve para identificar el plazo en el cual se realizan los pagos a los proveedores, de la misma manera como en los cobros, este indicador también sirve para crear las políticas de pago adecuadas para la organización, por último, tenemos la rotación de activos totales, este indicador nos muestra la eficiencia de la organización para utilizar los activos.

Rotación de inventarios: Para calcular la rotación de inventarios debemos usar la siguiente formula:

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

El resultado de esta operación matemática dará como resultados las veces que los inventarios rotan durante un año, la rotación se deberá comparar con empresas dedicadas a la misma actividad económica, debido a que pertenecen a una misma industria.

Periodo promedio de cobro: para determinar el periodo promedio de cobro se debe utilizar la siguiente formula.

$$\text{Periodo promedio de cobro} = \frac{\text{Cuentas por cobrar}}{\text{Promedio de ventas por día}}$$

$$\text{Periodo promedio de cobro} = \frac{\left[\frac{\text{Cuentas por cobrar}}{\frac{\text{Ventas Anuales}}{360}} \right]}$$

Para el cálculo del periodo promedio de cobro, se debe calcular el promedio de ventas por día, si no se tiene esa información se deberá dividir las ventas anuales dentro de 365, el tiempo que le toma a la empresa en realizar los cobros a los clientes en días.

Periodo promedio de pagos: Para el cálculo de la antigüedad promedio de cuentas por pagar se debe utilizar la siguiente formula:

$$\text{Periodo promedio de pagos} = \frac{\text{Cuentas por pagar}}{\text{Compras diarias promedio}}$$

$$\text{Periodo promedio de pagos} = \frac{\left[\frac{\text{Cuentas por pagar}}{\frac{\text{Compras anuales}}{365}} \right]}$$

Para el cálculo del periodo promedio de pagos es necesario calcular las compras diarias promedio, de tal manera que para calcular este dato se deben dividir las compras anuales dentro de 365 días.

Rotación de activos totales: Para calcular la rotación de los activos totales se debe utilizar la siguiente formula:

$$\text{Rotación de activos totales} = \frac{\text{Ventas}}{\text{Activos totales}}$$

La rotación de activos totales, indica la eficiencia con que la empresa utiliza sus activos para generar ventas.

2.3.3. Razones de endeudamiento

Besley y Brigham “La razón de endeudamiento mide el porcentaje de los activos de la empresa financiado por los acreedores (préstamo)” (p. 57). Estas razones se utilizan principalmente el grado en que la empresa cuentan sus activos comprometidos con relación al total de sus pasivos.

Este tipo de razones miden la capacidad que tiene la organización en realizar el pago Gitman (2012) indica:

La posición de endeudamiento de una empresa indica el monto del dinero de otras personas que se usa para generar utilidades. En general, un analista financiero se interesa más en la deuda a largo plazo. Cuanto mayor es la deuda de una empresa, mayor es el riesgo de que no cumpla con los pagos contractuales de sus pasivos. Debido a que los compromisos con los acreedores se deben cumplir antes de distribuir las ganancias entre los accionistas, tanto los accionistas actuales como los futuros deben prestar mucha atención a la capacidad de la empresa de saldar sus deudas (p. 70).

Dentro de los índices más comunes en las razones de endeudamiento se encuentran, el índice de endeudamiento, que mide la proporción de los activos que están financiados con pasivos; la razón de cargos de interés fijo, esta razón mide la capacidad que tiene la empresa en realizar los pagos de interés; índice de cobertura de pagos fijos, mide la capacidad que tiene la organización en realizar los pagos fijos que tanto intereses, como capital de la deuda.

Razones de cargo de interés fijo: Besley y Brigham (2016) indica “La razón de cargo de interés fijo mide el grado al que las utilidades de una empresa antes de intereses e impuestos (UAI)” (p. 58). Para calcular la razón de cargo de interés fijo se debe utilizar la siguiente formula:

$$\text{Razón de cargo de interés fijo} = \frac{\text{Utilidad antes de intereses e impuestos}}{\text{Intereses}}$$

Mientras más alto sea el resultado de este indicador la empresa tendrá mayor capacidad de cumplir con sus obligaciones de intereses.

Índice de cobertura de cargos fijos: Para determinar el índice de cobertura de cargos fijos se debe utilizar la siguiente formula:

$$\text{Índice de cobertura de cargos fijos} = \frac{\text{UAI} + \text{Pago de arrendamientos}}{\text{Intereses} + \text{Pago de arrendamientos} + \{\text{Pago del principal} + \text{Dividendos}\} \times [1/(1-T)]}$$

Se debe entender como UAI a las Utilidades Antes de Intereses e Impuestos; asimismo, la letra T corresponde al porcentaje de impuestos.

2.3.4. Razones de rentabilidad

Generalmente este tipo de índices se utiliza para analizar las ganancias que la organización obtiene durante un determinado período contable, por su parte Gitman (2012) establece como índice de rentabilidad lo siguiente:

Existen muchas medidas de rentabilidad. En conjunto, estas medidas permiten a los analistas evaluar las utilidades de la empresa respecto a un nivel determinado de ventas, cierto nivel de activos o la inversión de los propietarios. Sin utilidades, una compañía no podría atraer capital externo. Los dueños, los acreedores y la administración presentan mucha atención al incremento de las utilidades debido a la gran importancia que el mercado otorga a la ganancia (p. 73).

Besley y Brigham (2016) indica:

La rentabilidad es el resultado neto de las diferentes políticas y decisiones de la empresa. Las razones estudiadas hasta ahora proporcionan cierta información acerca de la forma de operar de la empresa; pero las razones de rentabilidad muestran los efectos combinados de la administración de liquidez, activos y deuda sobre resultados operativos (p. 59).

Este tipo de razones nos permite analizar principalmente el estado de resultados a través del análisis de la determinación del análisis del margen de utilidad, margen de utilidad operativa, margen de utilidad neta, estas razones nos indica el porcentaje que representa cada una de las ganancias anteriormente indicadas en nuestra actividad económica.

Con relación al balance general, las razones de rentabilidad permiten indicar la ganancia que le corresponde a cada una de las acciones que se encuentran en circulación, también nos permite identificar el rendimiento que tienen los activos invertidos en la organización esto a través de la razón denominada Rendimiento Sobre Activos Totales, y por ultimo también nos permite identificar el Rendimiento Sobre el

Patrimonio, a través de la medición del rendimiento que se obtiene sobre el patrimonio invertido de la organización.

Margen de utilidad bruta: Para determinar el margen de utilidad bruta se debe utilizar la siguiente formula:

$$\text{Margen de utilidad bruta} = \frac{\text{Ventas} - \text{Costo de los bienes vendidos}}{\text{Ventas}}$$

Este indicador mide el porcentaje de utilidad que queda de las ventas después que la empresa pago a los proveedores por las mercaderías.

Margen de utilidad operativa: Para determinar el margen de utilidad operativa se debe utilizar la siguiente formula:

$$\text{Margen de utilidad operativa} = \frac{\text{Utilidad operativa}}{\text{Ventas}}$$

Este indicador mide el porcentaje que queda de las ventas después de deducirle todos los costos y gastos excepto los intereses, impuestos y los dividendos de accionistas preferentes.

Margen de utilidad neta: Para determinar el margen de utilidad neta se debe utilizar la siguiente formula:

$$\text{Margen de utilidad neta} = \frac{\text{Ganancias disponibles para los accionistas comunes}}{\text{Ventas}}$$

Este indicador mide el porcentaje de utilidad que quedan de las ventas después de descontarles todos los costos y gastos, incluyendo los intereses e impuestos.

Ganancias por acción: para determinar este indicador se debe utilizar la siguiente formula:

$$\text{Ganancia por acción} = \frac{\text{Ganancia disponibles para los accionistas comunes}}{\text{Numero de circulaciones comunes en circulación}}$$

Este indicador mide el porcentaje de utilidades por acción.

Rendimiento sobre los activos totales: Para determinar este indicador se debe utilizar la siguiente formula:

$$\text{Rendimiento sobre los activos} = \frac{\text{Ganancias disponibles para los accionistas comunes}}{\text{Total de activos}}$$

Este indicador mide la eficacia de la administración de una empresa para generar utilidades a través los activos con lo que dispone.

Rendimiento sobre el patrimonio: Este indicador se calcula a través de la siguiente formula:

$$\text{Rendimiento sobre el patrimonio} = \frac{\text{Ganancias disponibles para los accionistas comunes}}{\text{Capital en acciones comunes}}$$

Este indicador mide el rendimiento ganado sobre la inversión de los accionistas comunes.

2.4. Liquidez

Gitman (2003) "Representa la cualidad de los activos para ser convertidos en dinero efectivo de forma inmediata sin pérdida significativa de su valor. De tal manera que cuanto más fácil es convertir un activo en dinero se dice que es más líquido. Por

definición, el activo con mayor liquidez es el dinero; es decir, los billetes y monedas tienen una absoluta liquidez, de igual manera los depósitos bancarios a la vista, conocidos como dinero bancario, también gozan de absoluta liquidez y, por lo tanto, desde el punto de vista macroeconómico también son considerados dinero.”

Besley y Brigham (2016) indica “Un activo liquido es el que se puede convertir fácilmente en efectivo sin una pérdida significativa de su valor original” (p. 52). La liquidez es la capacidad que tiene una empresa de convertir sus activos en dinero efectivo a corto plazo, se entiende que una empresa tiene buena liquidez si puede transformar sus activos en un periodo menor de un año, de esta manera se puede mencionar que los activos que tienen mayor capacidad de transformarse en efectivo se encuentran el efectivo y las cuentas bancarias, asimismo con menor capacidad de transformarse en efectivo se encuentran los documentos por cobrar como lo son los bonos y obligaciones en poder de la empresa, las cuentas por cobrar por concepto de ventas al crédito y con menor capacidad de transformarse en efectivo se encuentran las mercaderías esto debido a que se necesita de un tiempo prudencial para realizar su conversión en efectivo para su promoción y distribución.

2.4.1. Razones de liquidez

Gitman (2012) indica lo siguiente

La liquidez de una empresa se mide por su capacidad para cumplir con sus obligaciones de corto plazo a medida que estas llegan al vencimiento. La liquidez se refiere a la solvencia de la posición financiera general de la empresa, es decir, la facilidad con la que puede pagar sus cuentas. Debido a que un recurso común de los problemas financieros la bancarrota es una liquidez baja o decreciente, estas razones dan señales tempranas de problemas de flujo de efectivo y fracasos empresariales inminentes. Desde luego, es deseable que una compañía pueda pagar sus cuentas, de modo que es muy importante tener suficiente liquidez para las operaciones diarias. Sin embargo, los activos líquidos, como el efectivo mantenido en bancos y valores negociables, no tienen una tasa

particularmente alta de rendimiento, de manera que los accionistas no querrán que la empresa haga una sobreinversión en liquidez. La empresa tiene que equilibrar la necesidad de seguridad la liquidez contra los bajos rendimiento que los activos líquidos generan para los inversionistas, dos medidas básicas de liquidez son la liquidez corriente y la razón rápida (prueba del ácido) (p. 65-67).

Los indicadores de liquidez para Fernández (2018) “miden la capacidad que tiene la empresa para generar la liquidez necesaria para pagar sus deudas a corto plazo” (p. 28). La función principal de las razones de liquidez consiste en medir el nivel de liquidez que maneja una empresa y de esta manera medir la capacidad de pago que tiene una empresa, dentro de los principales indicadores de la liquidez se pueden mencionar la liquidez corriente, que consiste en la medición de la capacidad de la empresa para cumplir sus obligaciones de corto plazo, esta se determina de la división del total de activos líquidos (activos corrientes) dentro del total de adeudos corrientes (pasivos corrientes), asimismo la razón rápida o prueba del ácido al igual que la razón corriente muestra la capacidad que tiene la empresa de convertir sus activos en efectivo, solo que de un tiempo mucho más rápido que la prueba corriente, para determinarlo se debe dividir el total de activos corrientes como en la prueba corriente dentro de los pasivos corrientes, con la única diferencia que la prueba del ácido no se toma en cuenta el monto que corresponden a los inventarios, debido a que los inventarios necesitan un poco más de tiempo para convertirse en efectivo.

2.4.2. Liquidez corriente

Fernández (2018) “Indica cuantas unidades monetarias hay en activos corrientes por con relación al pasivo corriente” (p. 29). La liquidez corriente es la razón financiera que se utiliza para determinar la capacidad de pago que tiene la organización y mide la capacidad de pago a corto plazo, es decir la agilidad con la que cuenta la empresa para honrar sus obligaciones inmediatas.

La liquidez corriente se mide dividiendo el activo corriente dentro del pasivo corriente, y se considera que el resultado deberá ser mayor a uno, para considerarse aceptable, Gitman (2012) indica

Por lo general mientras más alta sea la liquidez corriente mayor liquidez tiene la empresa. La cantidad de liquidez que necesita una compañía depende de varios factores, incluyendo el tamaño de la organización, sus accesos a fuentes de financiamiento de corto plazo, como líneas de crédito bancario, y la volatilidad de su negocio (p. 66).

Para determinar la liquidez corriente se deberá utilizar la siguiente formula:

$$\text{Liquidez corriente} = \frac{\text{Activos corrientes}}{\text{Pasivos corrientes}}$$

El resultado de la razón financiera que determina la capacidad que tiene la organización en realizar los pagos de sus deudas a corto plazo utilizando sus activos de fácil realización al efectivo y de esta manera poder prever cualquier situación a corto plazo que no permita poder cubrir estas obligaciones.

2.4.3. Razón rápida

La razón rápida es también denominada prueba del ácido, este tipo de razones se utiliza para determinar la capacidad de la organización de poder cubrir las obligaciones a corto plazo con sus activos de rápida conversión al efectivo, Gitman (2012) indica lo siguiente:

La razón rápida (prueba del ácido) es similar a la liquidez corriente, con la excepción de que excluye el inventario, que es comúnmente el activo corriente menos líquido. La baja liquidez del inventario generalmente se debe a dos factores primordiales: 1. Muchos tipos de inventario no se pueden vender fácilmente porque son productos parcialmente terminados, artículos con una finalidad especial o algo por el estilo; 2. El inventario se vende generalmente a

crédito, lo que significa que se vuelven una cuenta por cobrar antes de convertirse en efectivo. Un problema adicional con el inventario como activo líquido es cuando las compañías enfrentan la más apremiante necesidad de liquidez, es decir, cuando el negocio anda mal, es precisamente el momento en que resulta más difícil convertir el inventario en efectivo por medio de su venta (p.67).

Besley y Brigham (2016) indica

Los inventarios por lo general son menos líquidos de los activos circulantes de una empresa, de manera que son los que tienen más probabilidad de sufrir pérdidas en caso de una liquidación “rápida”. Por tanto, es importante realizar una medición de la capacidad de una empresa para sus obligaciones a corto plazo sin depender de la venta de sus inventarios (p. 53).

La razón corriente mide la capacidad de cubrir los pasivos corrientes con los activos que tienen mayor liquidez, para el efecto se deberá utilizar la siguiente fórmula para su cálculo:

$$\text{Razón rápida (prueba del ácido)} = \frac{\text{Activos corrientes} - \text{Inventarios}}{\text{Pasivos corrientes}}$$

Como se indicó anteriormente este tipo de indicador es similar a la razón corriente con la única diferencia que este indicador no toma en cuenta los inventarios para su cálculo, debido a la complejidad que puede tomar para la empresa convertir los inventarios en efectivo, para el caso de empresas que se dedican a la venta de artículos que pueden convertirse rápidamente en efectivo o empresas dedicadas a brindar servicio y que no cuentan con inventarios no es muy indispensable su cálculo.

2.4.4. Efectos financieros de la falta de liquidez

La falta de liquidez es un problema que a la organización le puede ocasionar problemas de negocio en marcha, debido a que en esta situación no se podrán cumplir pagos importantes como proveedores, quienes dejarán de brindarnos los bienes y servicios esenciales para seguir con la actividad comercial, asimismo la falta de pago a los colaboradores ocasionará que estos ya no quieran seguir con sus actividades laborales, Gitman (2013) indica:

La liquidez es cuestión esencial, su falta puede significar la imposibilidad de aprovechar las ventajas derivadas de los descuentos por pronto pago o las posibles oportunidades comerciales. En este sentido, la falta de liquidez implica falta de libertad de elección y de movimientos por parte de la Gerencia. La falta de liquidez a veces supone también incapacidad de la empresa para hacer frente al pago de sus obligaciones vencidas, lo que es más grave lo que puede conducir a la venta forzosa de las inversiones, del activo a largo plazo, en el peor de los casos a la insolvencia y la quiebra (p. 64).

La liquidez como aspecto importante de una empresa, necesarios para que pueda hacer frente a sus obligaciones empresariales con los proveedores y acreedores que, así como con los accionistas que esperan el pago de sus dividendos, de tal manera que la falta de liquidez implica problemas para la empresa que puede causar efectos negativos como la bancarrota.

Por tal motivo es importante modificar si fuera posible las políticas de cobro a los clientes, así como otras estrategias esenciales esto nos permitirá tener mejor liquidez y anticiparnos a cualquier situación que pueda perjudicar y que la empresa no pueda seguir con su actividad comercial en el futuro cercano.

2.4.5. Efectos financieros del exceso de liquidez

De la misma manera que la falta de liquidez puede ocasionar efectos negativos en la organización, el exceso de liquidez no es conveniente, tampoco es conveniente para la organización, debido a que, esto implicará una inadecuada administración de los recursos financiero y por lo tanto esto conduce a una pérdida de recursos por falta de utilización, por lo que es necesario buscar otras fuentes de inversión de manera tal que el dinero no quede ocioso, Gitman (2013) indica:

Los activos líquidos, como el efectivo mantenido en bancos y valores negociables, no tienen una tasa particularmente alta de rendimiento, de manera que los accionistas no querrán que la empresa haga una sobreinversión en liquidez, Las empresas tiene que equilibrar la necesidad de seguridad que proporciona la liquidez contra los bajos rendimientos que los activos líquidos generan para los inversionistas (p.67).

La falta de planificación puede generar exceso de liquidez, esto puede ocasionar un problema financiero que puede afectar el rendimiento de los recursos de la empresa, esto puede provocar que los bajos rendimientos que ofrecen los bancos del sistema y las sociedades financieras hagan que los recursos ociosos sean poco productivos y por lo tanto la empresa se vea afectado en su rendimiento y en el valor de las acciones.

3. Metodología

3.1. Definición y Delimitación del Problema

La definición del problema presenta la especificación con la mayor claridad y precisión; además, incluye la presentación del tema y subtemas en forma interrogativa, así como la identificación del punto de vista con que se enfoca el problema.

En el departamento de Guatemala, las empresas inmobiliarias han tenido un auge, específicamente aquellas que se dedican al arrendamiento de oficinas debido a que prestan un servicio necesario para cualquier persona ya sea individual o jurídica que necesite de un establecimiento en donde pueda desarrollar sus actividades productivas.

El problema financiero identificado en la empresa inmobiliaria dedicada al arrendamiento de oficina consiste en que carece de una herramienta que le permita identificar el nivel de liquidez que puede generar, de tal manera que le permita cubrir sus obligaciones a corto plazo, de la misma manera determinar si tiene recursos financieros excedentes que puedan generar bajos rendimientos que los activos líquidos excedentes generan para los inversionistas.

La propuesta de solución que se plantea al problema de investigación financiero que implica el desconocimiento del nivel de liquidez en una empresa inmobiliaria dedicada al arrendamiento de oficinas consiste en realizar un análisis a través de las razones financieras que permita conocer la situación de la liquidez que tiene la empresa, así como tener el control de la liquidez que tiene la empresa, lo cual le ayudará a tomar decisiones adecuadas lo que permitirá realizar una adecuada administración de los recursos financieros, y tener disponibilidad para el pago de las obligaciones con los clientes, los proveedores, los acreedores e inversionistas, así como las obligaciones financieras que tenga con las entidades bancarias.

3.1.1. Temas y Subtemas

Tema

¿Cuál es la situación financiera de la liquidez en una empresa inmobiliaria dedicada al arrendamiento de oficinas ubicada en el municipio de Guatemala, departamento de Guatemala, por medio de las razones financieras?

Subtemas

- ¿Cuál es el nivel óptimo de la liquidez para la correcta administración de los recursos financieros en una empresa inmobiliaria dedicada al arrendamiento de oficinas?
- ¿Cuál es la capacidad de pago que tiene la empresa para cumplir con sus obligaciones a corto y a largo plazo y el impacto financiero que tienen?

3.1.2. Punto de vista

Administración financiera.

3.2. Objetivos

Los objetivos constituyen los propósitos o fines de la presente investigación relacionada con la evaluación financiera de la liquidez para la toma de decisiones de una empresa inmobiliaria dedicada al arrendamiento de oficinas en la ciudad de Guatemala.

3.2.1. Objetivo General

Evaluar la situación financiera de la liquidez en una empresa inmobiliaria dedicada al arrendamiento de oficinas ubicada en el municipio de Guatemala, departamento de

Guatemala, por medio de las razones financieras, lo que le permitirá la toma de decisiones adecuadas en la administración de los recursos financieros.

3.2.2. Objetivos Específicos

- Establecer el nivel óptimo de la liquidez para la correcta administración de los recursos financieros en una empresa inmobiliaria dedicada al arrendamiento de oficinas.
- Determinar la capacidad de pago que tiene la empresa para cumplir con sus obligaciones a corto y a largo plazo y el impacto financiero que tienen.

3.3. Diseño de la Investigación

A través del método científico se recolectaron los datos a través de las técnicas de investigación documental y de campo, se realizó la evaluación de los datos recolectados y el análisis de los resultados de la investigación, con lo que se logró alcanzar los objetivos planteados.

En la presente investigación se determinó un problema en una empresa inmobiliaria dedicada al arrendamiento de oficinas, para lo cual se definió el problema de investigación, se desarrollaron los objetivos de la investigación, tanto el objetivo general como los objetivos específicos y la construcción del marco teórico y conceptual.

A través de la investigación documental se consiguió información relacionada al tema en mención para, de la misma manera se observaron los procesos relacionados con la administración de las cuentas que integran los activos corrientes, así como los pasivos corrientes que son cuentas básicas en la determinación de la liquidez, de la misma manera se analizaron los estados financieros, de la empresa inmobiliaria objeto de estudio. El estudio es no experimental y transversal.

3.4. Unidad de Análisis

Una empresa inmobiliaria dedicada al arrendamiento de oficinas a personas individuales y jurídicas.

3.5. Período Histórico

El análisis se realizó durante los períodos de los años 2017, 2018 y 2019.

3.6. Ámbito Geográfico

La empresa objeto de estudio se encuentra ubicada en el municipio de Guatemala, departamento de Guatemala.

3.7. Universo y Muestra

Para la elaboración del presente trabajo de graduación se analizó a la empresa denominada Inmobiliaria A&T, Sociedad Anónima, ubicada en la ciudad de Guatemala, la cual su actividad principal es el arrendamiento de oficinas, el total de empresas inmobiliarias registradas en el departamento de Guatemala es de 2,528, dato obtenido según el Diagnostico sobre la composición del sector MIPYME elaborado en 2019, del programa de Mipymes y Cooperativas del Ministerio de Economía (p.19).

3.8. Instrumentos Aplicados

Dentro de los instrumentos aplicados para el presente trabajo profesional de graduación se utilizaron:

Boleta de observación: Se realizó la técnica de la observación con el objeto de verificar el proceso de cobro de los servicios facturados, depósito de los recursos financieros en

los bancos del sistema, y el procedimiento de pagos de las compras y servicios recibidos por la empresa en mención.

Boleta de entrevista: Se realizó la técnica de entrevista con el objetivo de obtener información de los procedimientos utilizados para el cobro de los clientes y pago de las obligaciones.

Análisis Financiero: Se realizó el análisis financiero de los estados financieros, que servirá para evaluar el desempeño de la empresa, a través de las razones financieras, de esta manera proponer acciones que ayudarán a mejorar el desempeño financiero de la empresa.

Evaluación de la información: Se evaluó y revisó toda la información obtenida, en la investigación documental y de los datos obtenidos por la empresa objeto de estudio, se analizará y comparará los datos obtenidos en el trabajo de campo con la documentación bibliográfica consultada.

4. Discusión de los Resultados

4.1. Análisis del caso

4.1.1. Antecedentes de la empresa

La empresa Inmobiliaria A&T, Sociedad Anónima, se encuentra inscrita como sociedad anónima de conformidad con el Código de Comercio y demás leyes vigentes en la Republica de Guatemala desde el 09 de marzo de 2012, su actividad económica principal es el arrendamiento de oficinas y su domicilio se fija en la ciudad de Guatemala.

Su actividad principal consiste en prestar el servicio de arrendamientos en bienes inmuebles específicamente de oficinas, con los más altos estándares de calidad, excelente ubicación y diseño, logrando así superar sus expectativas y cubrir sus necesidades.

La empresa se ha ubicado en un lugar importante dentro de empresas inmobiliarias, específicamente en aquellas que su giro principal es la actividad de arrendamientos de bienes inmuebles.

Su misión es ofrecer a los clientes bienes inmuebles con los más altos estándares de calidad, excelente ubicación y diseño que le dan elegancia y prestigio a su inversión, logrando así superar sus expectativas y cubrir sus necesidades.

Su visión es ser líder en el mercado inmobiliario, comprometidos a desarrollar conceptos innovadores que impactan y generan valor en la vida de sus clientes y la comunidad.

4.1.2. Características de la empresa

La forma de cómo opera y las características principales de la empresa, ayudará a comprender el panorama en el cual la empresa se desenvuelve por lo que se presentan a continuación:

- La empresa se dedica al arrendamiento de bienes inmuebles los cuales gran parte de estos bienes son propiedad de la empresa, además se administran bienes inmuebles que la empresa da en subarrendamiento (arrenda bienes inmuebles que luego los pondrá en arrendamiento a otras personas individuales o jurídicas).
- La empresa fue constituida con un capital de Q. 100,000.00 consistente en 100 acciones comunes por un valor de Q. 1,000.00 cada acción; sin embargo, los accionistas también aportaron un total de Q. 400,000.00 en concepto de préstamos.
- La empresa también se dedica a la promoción de bienes inmuebles, este servicio se le brinda a personas individuales o jurídicas propietaria de bienes inmuebles que los deseen poner en alquiler, la empresa inmobiliaria promociona el bien inmueble y tiene contacto directo con el arrendatario, cuando el cliente acepta el inmueble y firma contrato con el arrendador, la empresa cobra una comisión consistente en el valor de un arrendamiento si el contrato que se realiza es para un año y de dos arrendamientos si el contrato a firmarse es mayor a un año, esta actividad representa el 15% de sus ingresos aproximadamente.
- Cuando la empresa entrega un bien inmueble en arrendamiento solicita el valor de dos meses de renta en concepto de depósito de oficina, este depósito le servirá a la empresa como garantía para cubrir pagos de servicios o mejoras al inmueble en caso de que la persona que obtuvo en arrendamiento el inmueble no haya realizado los pagos respectivos o si el inmueble sufre daños y perjuicios, en caso de no ser necesario devuelve el depósito al finalizar el contrato.

- La empresa realiza los cobros de los arrendamientos durante los primeros 5 días hábiles de cada mes, por lo que en caso de que el cliente no realiza los pagos durante ese periodo de tiempo se le cobra el 15 por millar en concepto de gastos administrativo, los pagos los realiza el mes siguiente de recibir la factura del proveedor.

Resultados de los instrumentos aplicados

Para la elaboración del presente trabajo profesional de graduación se utilizaron dos instrumentos de investigación, siendo estos la boleta de entrevista y la boleta de observación.

Boleta de entrevista

Se realizó una entrevista personal al gerente general, contador general y asistente de contabilidad, reflejando los siguientes resultados:

- La actividad principal consiste en el arrendamiento de oficinas, para lo cual realiza cobro por arrendamiento a razón de US\$ 7.00 (más IVA) por metro cuadrado, asimismo, realiza cobros de mantenimiento de Q. 12.00 (IVA incluido), por metro cuadrado.
- Dentro de las actividades secundarias la empresa se dedica a la promoción de bienes inmuebles propiedad de terceras personas, los cuales tiene en promoción algunos inmuebles destinados a oficinas en la ciudad de Guatemala, para el efecto cobra una comisión por el valor de un mes de arrendamiento si el cliente firma el contrato por un año y del valor de dos meses de arrendamiento si el cliente firma contrato por dos años o más.
- El plazo ofrecido para que los clientes realicen los pagos arrendamientos, según el contrato de arrendamiento es de los primeros cinco días hábiles de cada mes, en caso de que el cliente se atrase más tiempo al establecido, la empresa realiza un cobro del 15 por millar en concepto de mora, esto con el objetivo de no afectar a sus clientes.

- Las personas entrevistadas durante julio 2020, indicaron que la empresa contaba con saldos por clientes morosos, de los cuales algunos tienen la costumbre de hacer los pagos en el transcurso del mes de emitida la factura, otros clientes tenían la costumbre de realizar los pagos el mes siguiente de recibida la factura y unos pocos que tenían la costumbre de realizar los pagos a los tres meses de emitida la factura.
- La empresa realiza el proceso de facturación, tanto como de arrendamientos y cuota de mantenimiento el primer día hábil de cada mes, envía las facturas a los arrendatarios y cuando el cliente se acerca a realizar el pago correspondiente la emite el recibo de caja correspondiente, seguidamente el encargado de recibir los cobros realiza los depósitos en las cuentas bancarias durante el transcurso del día.
- Cuando el cliente realiza pagos con cheque y este fuera rechazado por falta de fondos, se realiza un cobro de Q. 150.00 en concepto de gastos administrativos por cheque rechazado.
- El pago a los proveedores se realiza los primeros días del mes siguiente de recibida la factura, debido a que los proveedores le otorgan a la empresa créditos que según acuerdos establecidos los pagos no podrán realizarse a un plazo mayor a 45 días.
- El procedimiento para el pago a los proveedores empieza cuando el encargado de compras realiza la recepción de los bienes y de la respectiva factura, se registra la factura contablemente, los primeros diez días del mes se realiza el cheque correspondiente y se llama al proveedor para que pase a realizar el cobro respectivo.
- Las personas entrevistadas indicaron que la empresa ha presentado problemas de liquidez en diferentes temporadas del año, específicamente en épocas en donde se deban pagar prestaciones laborales tales como aguinaldo y bono 14 a los trabajadores, asimismo, en aquellas ocasiones en las que se presente algún imprevisto tales como el desperfecto de elevadores.
- Con relación a poder realizar el pago de las prestaciones laborales, se ha recurrido a realizar el pago por fracciones, teniendo así un riesgo del pago de

multas por parte del Ministerio de Trabajo, en caso de que alguno de los trabajadores pusiera la denuncia correspondiente, de la misma manera se a optado por retener los cheques de los proveedores hasta tener flujos de efectivo con el que se pueda realizar los pagos.

- La dirección administrativa no ha elaborado planes de contingencia que mitiguen la crisis de liquidez.

Boleta de observación:

Se realizó una visita a la empresa con el objetivo de observar los procedimientos tanto de cobros a los clientes como de pagos a los proveedores, reflejando los siguientes resultados:

- Se pudo observar que el cálculo de los arrendamientos por cobrar los realiza el contador general de la empresa, para el efecto utiliza una hoja de Excel en donde esta detallado el nombre de los clientes, la cantidad por metros cuadrados que ocupa su oficina, el precio en dólares, el cálculo del IVA, el cálculo de las cuotas de mantenimiento y el total a cobrar por la empresa, envía copia del cálculo a la persona encargada de emitir las facturas.
- Una vez emitida la factura se envía copia de la factura a cada arrendatario indicándole la fecha máxima en el que debe realizar el pago, transcurrido el plazo para que los arrendatarios hagan efectivo el pago los clientes envían el cheque, efectivo o comprobante de transferencia correspondiente, de esta manera la persona encargada de los cobros realiza el respectivo recibo de caja y realiza los depósitos de los cheques y el efectivo al final del día, por último se realizan los registros contables respectivos.
- Con respecto a procedimiento de compras y adquisición de bienes y servicios, con relación a los proveedores recurrentes, se reciben los bienes y/o servicios respectivos, se recibe la factura correspondiente, se realiza el registro contable correspondientes y se provisiona el pago para el siguiente mes, en caso de ser nuevo proveedor se solicitan las cotizaciones respectivas y se adquiere los productos al proveedor que tenga los mejores precios y que presente bienes y

servicios de buena calidad, para el efecto es necesario contar con la autorización del gerente general.

- Los primeros diez días del mes siguiente el asistente contable realiza las facturas correspondientes, para el efecto recibe la autorización del contador general de realizar los pagos respectivos, de esta manera el auxiliar contable realiza llamadas telefónicas a cada uno de los proveedores indicándoles que ya pueden pasar por su cheque correspondiente.
- Se observó que el contador debe verificar constantemente los estados de cuentas bancarios a través de la banca virtual, en virtud que muchas veces los arrendatarios realizan las transferencias bancarias y no dan aviso inmediatamente de dicha acción.

4.1.3. Estados financieros

Los estados financieros de la empresa Inmobiliaria A&T, Sociedad Anónima, representan su estructura financiera y de las transacciones llevadas a cabo por la empresa, el objetivo de los estrados financieros es suministrar información sobre la situación y desempeño financiero de la empresa, información que será útil para la toma de decisiones financieras, asimismo, muestran los resultados de la gestión que los administradores han realizado con los recursos de la organización.

4.1.3.1. Estado de situación financiera

A continuación, se presenta el estado de situación financiera de la empresa Inmobiliaria A&T, Sociedad Anónima, correspondiente a los años 2017, 2018 y 2019.

Tabla 1
Inmobiliaria A&T, Sociedad Anónima
Estado de situación financiera
Al 31 de diciembre de cada año
(Cifras expresadas en quetzales)

DESCRIPCIÓN	AÑO 2017		AÑO 2018		AÑO 2019	
ACTIVO						
Corriente						
Caja y bancos	81,381	2.95%	50,252	1.51%	212,082	5.44%
Clientes	98,750	3.58%	89,654	2.70%	105,768	2.71%
Cuentas por cobrar empleados	14,563	0.53%	16,578	0.50%	15,645	0.40%
Gastos anticipados	13,112	0.47%	11,504	0.35%	9,536	0.24%
créditos fiscales	126,155	4.57%	117,407	3.53%	135,233	3.47%
Total activo corriente	333,961	12.09%	285,395	8.59%	478,264	12.27%
No corriente						
Inmuebles (Neto)	1,634,302	59.17%	2,048,475	61.65%	2,410,393	61.85%
Mobiliario y Equipo (Neto)	179,740	6.51%	183,945	5.54%	185,736	4.77%
Equipo de Cómputo (Neto)	92,815	3.36%	96,704	2.91%	114,356	2.93%
Activos intangibles	4,453	0.16%	3,243	0.10%	3,112	0.08%
Terrenos	516,604	18.70%	705,108	21.22%	705,108	18.09%
Total activo no corriente	2,427,914	87.91%	3,037,475	91.41%	3,418,705	87.73%
ACTIVO TOTAL	2,761,875	100.00%	3,322,870	100.00%	3,896,969	100.00%
PASIVO Y PATRIMONIO NETO						
PASIVO						
Corriente						
Arrendamientos por pagar	94,015	6.27%	94,975	5.97%	107,170	6.60%
Impuestos por pagar	178,419	11.90%	169,775	10.68%	192,743	11.87%
Prestaciones laborales por pagar	102,227	6.82%	103,660	6.52%	107,678	6.63%
Otras cuentas por pagar	14,345	0.96%	17,269	1.09%	23,445	1.44%
Total pasivo corriente	389,006	25.95%	385,679	24.25%	431,036	26.55%
No Corriente						
Préstamos a largo plazo	419,151	27.96%	419,151	26.36%	419,151	25.82%
Provisión para indemnizaciones	240,620	16.05%	306,763	19.29%	327,211	20.16%
Depósitos de arrendamientos	450,094	30.03%	478,643	30.10%	446,004	27.47%
Total pasivos no corrientes	1,109,865	74.05%	1,204,557	75.75%	1,192,366	73.45%
PASIVO TOTAL	1,498,871	100.00%	1,590,235	100.00%	1,623,402	100.00%
CPATRIMONIO						
Capital	100,000	3.62%	100,000	3.01%	100,000	2.57%
Reserva legal	79,044	2.86%	102,526	3.09%	129,572	3.32%
Utilidad del periodo	479,390	17.36%	446,148	13.43%	513,886	13.19%
Utilidades retenidas	604,571	21.89%	1,083,961	32.62%	1,530,109	39.26%

Continúa en página siguiente

Viene de página anterior

DESCRIPCIÓN	AÑO 2017		AÑO 2018		AÑO 2019	
Total patrimonio	1,263,005	45.73%	1,732,634	52.14%	2,273,567	58.34%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	2,761,876	100.00%	3,322,869	100.00%	3,896,969	100.00%

Fuente: Información proporcionada por la unidad de análisis, año 2020.

En el estado de situación financiera de la empresa se puede determinar que la mayor parte de los activos corresponden a los activos no corrientes, los que representan el 87% de los activos para el 2017 y 2019 y el 91% para el 2018, los inmuebles representan el 59% corresponden a los inmuebles para el 2017, 62% para los años 2018 y 2019, estos inmuebles consisten en edificios que son propiedad de la organización los cuales se otorgan en arrendamientos, el resto está integrado por mobiliario y equipo, equipo de cómputo, activos intangibles y terrenos.

Los activos corrientes disminuyeron en 15% para el año 2018 con relación al año 2017, mientras que los pasivos disminuyeron únicamente un 1%, de la misma manera los saldos en cuentas bancarias y el efectivo disminuyó de Q. 81,381 a Q. 50,252 por lo que se puede indicar que la liquidez para el año 2018 fue inferior al año 2017, al tener un valor superior de activos corrientes y saldos en cuentas bancarias mientras que los pasivos corrientes se mantuvieron presentó poca variación, con relación al año 2019 los activos corrientes aumentaron un 67% con relación al año 2018 de la misma manera el saldo de las cuentas bancarias y efectivo aumentó a Q. 212,082 para el año 2019, mientras que los pasivos corrientes aumentaron únicamente un 11% durante ese periodo de tiempo, por lo que se puede indicar que la liquidez fue mejor para el año 2019 con relación a los años 2018 y 2017, debido a que el activo corriente aumentó en mayor proporción que los pasivos corrientes.

Los activos corrientes están integrados principalmente por créditos fiscales correspondientes a los pagos trimestrales del Impuesto Sobre la Renta realizados con anterioridad, el saldo de los clientes correspondiente a los arrendatarios que tienen pagos pendientes de realizar, es importante mencionar que, aunque la empresa tiene políticas de realizar cobros de los arrendamientos los primeros días del mes, algunos

arrendatarios tienen dos o tres meses de retraso en sus pagos, por tal motivo existe saldos por cobrar a los clientes y el saldo en cuentas bancarias.

Con respecto a los pasivos se puede observar que los que tienen mayor participación son los pasivos no corrientes y estos corresponden a los préstamos a largo plazo, provisión para prestaciones laborales y los depósitos de oficina que se reciben de los clientes, los cuales esta cuenta fue registrada en el pasivo no corriente debido a que la mayoría de arrendatarios firman contratos mayores a un año, por lo que se considera que al finalizar el contrato de arrendamiento se debe entregar los depósitos de oficinas a los arrendatarios; sin embargo, algunos arrendatarios firman contratos a un año, pero vuelven a firmar un nuevo contrato, es importante hacer mención que la mayor parte de estos depósitos de oficina que se reciben de los clientes, fueron utilizados para la adquisición de activos útiles para el desarrollo de la actividad económica.

Con relación a los pasivos corrientes se encuentran integrados por arrendamientos pendientes de pago de los inmuebles que se subarriendan, las prestaciones laborales que se les adeuda a los trabajadores correspondientes al aguinaldo y bono 14 pendientes de pago, algunos servicios pendientes de pago y los impuestos que quedaron pendientes de pago al 31 de diciembre de cada año.

El patrimonio ha ido incrementándose año con año, esto debido a que parte de las utilidades de cada periodo se han reinvertido, para adquirir activos necesarios para llevar a cabo la actividad económica de la empresa.

Reporte de antigüedad de saldos de clientes

A continuación, se presenta el reporte de antigüedad de saldos de los clientes presentada por la empresa inmobiliaria:

Tabla 2

Inmobiliaria A&T, Sociedad Anónima
Reporte de antigüedad de saldos de clientes
Al 31 de diciembre de cada año
(Cifras expresadas en quetzales)

VENCIMIENTO	2017		2018		2019	
Saldos de 5 a 30 días	41,123	42%	40,234	45%	39,867	38%
Saldos de 30 a 60 días	35,786	36%	33,451	37%	34,563	33%
Saldos mayores a 60 días	21,841	22%	15,969	18%	31,338	30%
TOTAL	98,750	100%	89,654	100%	105,768	100%

Fuente: Información proporcionada por la unidad de análisis, año 2020.

Como se puede observar en la tabla anterior los saldos vencidos de 5 a 30 días presenta mayor participación durante los tres años objeto de estudio, los clientes con saldos vencidos de 30 a 60 días representan el 36% para el 2017, 37% para el 2018 y el 33% para el 2019, esto obedece a que algunos clientes pagan sus arrendamientos antes de que finalice el mes, de la misma manera se puede observar que únicamente el 22% tiene saldos mayores a 60 días para el 2017, 18% para el 2018, este aumentó a 30% para el año 2019, esto se debe a que los arrendatarios con saldos mayores a 60 días realizan los pagos de las facturas con mayor vencimiento de tal manera que siempre mantienen una factura a 60 días.

4.1.3.2. Estado de resultados

A continuación, se presenta el estado de resultados de la empresa Inmobiliaria A&T, Sociedad Anónima, durante los periodos comprendidos del 01 de enero al 31 de diciembre de los años 2017, 2018 y 2019.

Tabla 3
Inmobiliaria A&T, Sociedad Anónima
Estado de resultados
Del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año
(Cifras expresadas en quetzales)

DESCRIPCIÓN	AÑO 2017		AÑO 2018		AÑO 2019	
Ingresos por arrendamientos	2,385,610		2,500,468		2,672,248	
Cuota de mantenimiento	509,122		516,694		534,450	
Otros ingresos	389,415		344,462		356,300	
Ingresos totales	3,284,146	100%	3,361,624	100%	3,562,997	100%
Gastos de operación						
Sueldos	943,367	28.72%	964,724	28.70%	1,007,808	28.29%
Bonificación incentivo	12,000	0.37%	12,600	0.37%	12,700	0.36%
Cuota patronal	122,268	3.72%	125,198	3.72%	129,336	3.63%
Aguinaldo	71,719	2.18%	74,189	2.21%	78,139	2.19%
Bono 14	78,614	2.39%	80,394	2.39%	83,984	2.36%
Vacaciones	39,338	1.20%	40,229	1.20%	42,026	1.18%
Indemnización	79,582	2.42%	81,893	2.44%	83,397	2.34%
Mantenimiento de edificio	178,327	5.43%	187,367	5.57%	161,941	4.55%
Arrendamientos inmuebles	600,000	18.27%	654,351	19.47%	700,350	19.66%
Seguros	22,479	0.68%	19,722	0.59%	16,349	0.46%
Energía eléctrica	255,863	7.79%	250,708	7.46%	260,889	7.32%
Agua potable	109,656	3.34%	107,446	3.20%	111,809	3.14%
Papelería y útiles	811	0.02%	1,129	0.03%	1,123	0.03%
Gastos generales	28,662	0.87%	28,321	0.84%	29,375	0.82%
Depreciaciones	58,161	1.77%	101,400	3.02%	111,734	3.14%
Total gastos de operación	2,600,848	79.19%	2,729,671	81.20%	2,830,959	79.45%
Resultado de operación	683,298	20.81%	631,953	18.80%	732,037	20.55%
Otros gastos y productos						
Gastos financieros	3,818	0.12%	900	0.03%	1,273	0.04%
Pérdidas cambiarias	6,652	0.20%	4,881	0.15%	9,522	0.27%
Resultados del ejercicio	672,828	20.49%	626,172	18.63%	721,243	20.24%
Impuesto Sobre la Renta	168,207	5.12%	156,543	4.66%	180,311	5.06%
Ganancia del ejercicio	504,621	15.37%	469,629	13.97%	540,932	15.18%

Fuente: Información proporcionada por la unidad de análisis, año 2020.

En la tabla anterior se puede observar que los principales ingresos corresponden a los arrendamientos, los cuales la empresa tiene disponible para oficinas un total de 3,500 metros cuadrados, a un precio de US\$. 7.00 por metro cuadrado más IVA, los cuales se facturan al tipo de cambio del día primero de cada mes; asimismo, las cuotas de

mantenimiento se facturan a un precio de Q. 15.00 por metro cuadrado, el día primero de cada mes.

Con relación a los otros ingresos, están integrados por el cobro de gastos administrativos que se realizan a los arrendatarios morosos; asimismo, en esa cuenta están incluidas los honorarios por el servicio de promoción de bienes inmuebles pertenecientes a otras personas ya sean individuales o jurídicas.

Los gastos que tuvieron mayor participación durante los años 2017, 2018 y 2019, se encuentran los sueldos que representan para los tres años objeto de análisis el 28% del total de ingresos, seguido por el costo de los bienes inmuebles dados en subarrendamiento que representan el 18% para el 2017 y 19% para los años 2018 y 2019 y los gastos de operación representan el 79%, 81% y 79% de los ingresos durante los años 2017, 2018 y 2019 respectivamente.

Con relación a la rentabilidad se puede observar que la empresa obtuvo una utilidad operativa de 20% para los años 2017 y 2019 y de 18% para el 2018, con relación a la utilidad neta, este indicador fue de 15% para los años 2017 y 2018, y para el 2019 disminuyó a 14% del total de los ingresos.

La utilidad neta generada para los años 2017 al 2019, fue reinvertida en la adquisición de activos fijos ya que para los años 2018 y 2019 fueron adquiridos equipos de cómputo, bienes inmuebles, mobiliario y equipo y terrenos, los cuales son utilizados para realizar la actividad operativa, debido a que según los accionistas de la empresa las utilidades se deberán reinvertir en la adquisición de activos fijos específicamente en bienes inmuebles con lo que prevén que al poner a disposición más oficinas, obtendrán mayores utilidades.

4.1.3.3. Estado de flujos de efectivo

A continuación, se presenta el estado de flujos de efectivo de la empresa Inmobiliaria A&T, Sociedad Anónima, durante los periodos comprendidos del 01 de enero al 31 de diciembre de los años 2017, 2018 y 2019.

Tabla 4

Inmobiliaria A&T, Sociedad Anónima
Estado de flujos de efectivo
Del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año
(Cifras expresadas en quetzales)

DESCRIPCIÓN	AÑO 2017	AÑO 2018	AÑO 2019
<u>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</u>			
Ganancia del ejercicio	504,621	469,629	540,932
Depreciaciones	58,161	101,400	111,734
Variación en cuentas por cobrar	(18,706)	9,096	(16,114)
Variación en cuentas por cobrar empleados	21,980	(2,015)	933
Variación en crédito fiscal	16,191	8,748	(17,826)
Variación en prestaciones laborales	(17,451)	67,575	24,468
Variación en depósitos de arrendamientos	(48,581)	28,549	(32,639)
Variación en cuentas por pagar	(32,326)	3,884	18,371
Variación en impuestos por pagar	27,852	(8,644)	22,968
Gastos pagados por anticipado	10,344	1,608	1,968
Efectivo neto aplicado a las actividades de operación	522,085	679,830	654,795
<u>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</u>			
Variación en equipo de computo	(14,773)	(24,503)	(24,728)
Variación en Inmuebles	(415,868)	(463,599)	(461,113)
Variación en mobiliario y Equipo	(17,518)	(34,352)	(7,122)
Variación en terrenos	(92,183)	(188,503)	0
Efectivo neto aplicado a las actividades de inversión	(540,341)	(710,958)	(492,964)
<u>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</u>			
Variación en préstamos a largo plazo	0	0	0

Continúa en página siguiente

Viene de página anterior

DESCRIPCIÓN	AÑO 2017	AÑO 2018	AÑO 2019
Efectivo neto aplicado a las actividades de financiamiento	0	0	0
AUMENTO O DISMINUCIÓN NETA DE EFECTIVO	(18,256)	(31,128)	161,831
(+) SALDO INICIAL	99,637	81,381	50,251
SALDO EFECTIVO NETO AL 31 DE DICIEMBRE	81,381	50,251	212,082

Fuente: Información proporcionada por la unidad de análisis, año 2020.

En la tabla anterior se pueden observar los flujos de efectivo que la empresa inmobiliaria obtuvo durante los años 2017, 2018 y 2019, en donde se puede apreciar que gran parte de sus recursos monetarios recibidos de las actividades de operación los invierte en la adquisición de activos fijos, tales como mobiliario y equipo, equipo de cómputo, inmuebles y la adquisición de terrenos, de la misma manera, se puede apreciar que los flujos por actividades de financiamientos no presentaron variación.

4.1.4. Análisis de la compañía a través de las razones financieras

La importancia del análisis de los estados financieros a través de las razones financieras radica en que a través de estos índices se pueden medir la eficiencia de la administración de los recursos financieros, así como el comportamiento de la empresa, por tal motivo, se presenta el análisis de las principales razones financieras de la empresa objeto de análisis.

4.1.4.1. Razones de liquidez

Dentro del análisis de razones de liquidez, se hace la observación que se realizaron los cálculos de la razón de liquidez inmediata y la razón de liquidez corriente y no se realizó la razón rápida o prueba del ácido debido a que la empresa se dedica a prestar un servicio que es el arrendamiento de oficinas y por tal motivo no cuenta con inventarios de mercaderías, a través de estas razones se determina la capacidad que tiene la empresa inmobiliaria en cumplir sus obligaciones a corto plazo.

Liquidez inmediata

La liquidez inmediata representa la capacidad que la empresa tiene para cubrir sus obligaciones a corto plazo utilizando únicamente el dinero en efectivo y cuentas bancarias, a continuación, se presenta la liquidez inmediata de la empresa inmobiliaria:

Tabla 5

Inmobiliaria A&T, Sociedad Anónima

Liquidez inmediata

Período 2017 - 2019

(Cifras expresadas en quetzales)

Descripción	2017	2018	2019
Caja y Bancos	81,381	50,252	212,082
Pasivo corriente	389,006	385,679	431,036
Liquidez inmediata	Q. 0.21	Q. 0.13	Q. 0.49

Fuente: Elaboración propia con base a la información proporcionada por la empresa, año 2020.

Esto indica que la empresa contaba con Q. 0.21 de fondos líquidos para cubrir Q. 1.00 de sus obligaciones a corto plazo, para el año 2018 disminuyó a Q. 0.13 por cada Q. 1.00 de deuda y para el 2019 este los fondos en caja y bancos disponibles fue de Q. 0.49 por cada Q. 1.00 de deuda a corto plazo.

Con lo que se puede observar que la empresa no contaba con un nivel adecuado de liquidez inmediata durante los años 2017 y 2018, para el 2019 este nivel aumentó, por lo que se considera que tenía un nivel aceptable para dicho año, debido a que podía cubrir el pago a sus proveedores principales.

Liquidez corriente

La liquidez corriente representa la capacidad con la que la empresa inmobiliaria logra cubrir sus obligaciones a corto plazo, tomando en cuenta aquellos activos que pueden convertirse al efectivo de una manera rápida.

A continuación, se presenta el cálculo de la liquidez corriente con base a los estados financieros proporcionados por la empresa:

Tabla 6
Inmobiliaria A&T, Sociedad Anónima
Razón corriente
Período 2017 - 2019
(Cifras expresadas en quetzales)

Descripción	2017	2018	2019
Activo corriente	333,961	285,395	478,264
Pasivo corriente	389,006	385,679	431,036
Razón corriente	Q. 0.86	Q. 0.74	Q. 1.11

Fuente: Elaboración propia con base a la información proporcionada por la empresa, año 2020.

En la tabla anterior se puede determinar que la empresa presenta una razón corriente o liquidez de Q. 0.86 para el año 2017 y Q. 0.74 para el 2018 y para el 2019 este indicador aumentó a Q. 1.11, de esta manera se puede interpretar que por cada quetzal que la empresa tiene como deuda a corto plazo la empresa tiene Q. 0.86 para el año 2017 y Q. 0.74 para el año 2018 y Q. 1.11 para el año 2019, en activos corrientes.

Para la empresa inmobiliaria objeto de estudio, se considera que una razón corriente con valor de 1 es considerada aceptable y razonable, para que la empresa puede hacer frente a sus obligaciones a corto plazo, de otra manera una razón corriente muy inferior a 1 indicaría que la empresa tiene problemas de liquidez y que no puede hacer frente a sus obligaciones a corto plazo, por el contrario, una razón corriente mucho mayor a 1.5 puede indicar que la empresa maneja altos niveles de efectivo y con ello este dinero

puede estar ocioso y su poca capacidad de circulación en la economía puede ser afectada por la inflación y perder su poder adquisitivo, de esta manera podría generar pérdidas financieras para la empresa.

Por lo expuesto anteriormente se puede determinar que la empresa presenta niveles cercanos a la óptima liquidez para los años 2017 y 2018 y para el año 2019 presenta un nivel óptimo de razón corriente, sin embargo, hay que tomar en cuenta que un alto porcentaje de las cuentas por cobrar, corresponden a arrendamientos que algunos clientes han venido arrastrando durante meses anteriores, por lo que se considera que no son de rápida realización al efectivo.

4.1.4.2. Razones de actividad

Una de las ventajas que ofrecen las razones de actividad es la medición de la rapidez con que diversas cuentas se convierten en efectivo, por tal motivo mide la eficiencia con la que opera la empresa, específicamente en la administración de los costos, gastos y la eficiencia con que la empresa utiliza sus activos.

Estas razones financieras permiten determinar si se cumplen las políticas instituidas por la empresa de manera que estas se puedan ajustar, de tal manera que permita una mejor liquidez en las actividades operativas.

Periodo promedio de pagos

La importancia de este indicador es determinar el tiempo en que la empresa inmobiliaria realiza sus pagos a sus proveedores, y a través del resultado que refleje se pueden crear políticas adecuadas de pagos, a continuación, se presenta el cálculo del periodo promedio de cobros de la empresa:

Tabla 7
Inmobiliaria A&T, Sociedad Anónima
Periodo promedio de pago
Período 2017 - 2019
(Cifras expresadas en quetzales)

Descripción	2017	2018	2019
Cuentas por pagar	108,360	112,244	130,615
Pago de arrendamientos diarios	3,276	3,422	3,512
Periodo promedio de pago	33.08	32.80	37.19

Fuente: Elaboración propia con base a la información proporcionada por la empresa, año 2020.

Como se muestra en la tabla anterior la empresa inmobiliaria realiza los pagos a los proveedores de bienes y servicios en un periodo promedio de 33 días para los años 2017 y 2018 y de 37 días para el 2019, esto obedece a que la empresa tiene la política del pago a sus proveedores el mes siguiente al que se le entrega la factura de compras, por lo que la empresa inmobiliaria tiene acuerdos con los proveedores de realizar los pagos en un periodo no mayor a 45 días, por lo que es evidente que en los últimos tres años la empresa inmobiliaria ha acelerado sus pagos.

Periodo promedio de cobros

Este indicador consiste en determinar el tiempo en que la empresa inmobiliaria realiza sus cobros a sus clientes, y a través del resultado que refleje se pueden crear políticas adecuadas de cobros.

A continuación, se presenta el cálculo del periodo promedio de cobros de la empresa:

Tabla 8
Inmobiliaria A&T, Sociedad Anónima
Periodo promedio de cobro
Período 2017 - 2019
(Cifras expresadas en quetzales)

Descripción	2017	2018	2019
Cuentas por cobrar	98,750	89,654	105,768
Ingreso por arrendamientos diarios	8,998	9,210	9,762
Periodo promedio de cobro	10.98	9.73	10.84

Fuente: Elaboración propia con base a la información proporcionada por la empresa, año 2020.

La tabla anterior presenta el periodo promedio en el cual la empresa realiza los cobros a sus clientes, el cual es de 11 días para el año 2017, para el 2018 a 10 días y 11 para el 2019, el periodo que presenta los años objeto de análisis es superior a las políticas de cobros de la empresa.

Por tal motivo la organización deberá buscar mecanismos eficientes que le permitan recuperar la cartera de los clientes, de tal manera que se respeten y se cumplan las políticas de cobros y créditos a los clientes, ya que estos indicadores demuestran una deficiencia en el proceso de cobro ya que existen clientes morosos a más de dos meses, el cual deberá ser corregido por la administración.

Rotación de cuentas por cobrar

A través de este indicador se puede determinar la eficiencia en el cobro de las cuentas por cobrar, debido a que mide rapidez y la eficiencia con que la empresa cobran sus facturas, a continuación se presenta el cálculo de la rotación de cuentas por cobrar:

Tabla 9
Inmobiliaria A&T, Sociedad Anónima
Rotación de cuentas por cobrar
Período 2017 - 2019
(Cifras expresadas en quetzales)

Descripción	2017	2018	2019
Días del año	365	365	365
Período promedio de cobro	10.98	9.73	10.84
Rotación de cuentas por cobrar	33.26	37.50	33.69

Fuente: Elaboración propia con base a la información proporcionada por la empresa, año 2020.

Como se puede observar en la tabla anterior, la empresa presenta niveles de rotación de cuentas por cobrar de 33 veces para el año 2017, 37 veces para el 2018 y 34 veces para el año 2019, por lo que se puede indicar que la empresa fue más eficiente en sus cobros durante el año 2018 en comparación con el 2017 y 2019.

Rotación de cuentas por pagar

A través de este indicador se puede determinar la rapidez con que la empresa paga el dinero adeudado a sus proveedores, a continuación se presenta el cálculo de la rotación de cuentas por cobrar:

Tabla 10
Inmobiliaria A&T, Sociedad Anónima
Rotación de cuentas por pagar
Período 2017 - 2019
(Cifras expresadas en quetzales)

Descripción	2017	2018	2019
Días del año	365	365	365
Periodo promedio de pago	33.08	32.80	37.19
Rotación de cuentas por pagar	11.04	11.13	9.81

Fuente: Elaboración propia con base a la información proporcionada por la empresa, año 2020.

Como se puede observar en la tabla anterior, la empresa presenta niveles de rotación de cuentas por pagar de 11 veces para los años 2017 y 2018 y 10 veces para el año 2019, por lo que se puede indicar que la empresa se ha mantenido constante en el periodo con el que paga a sus proveedores.

Rotación de activos totales

A través de este indicador se puede determinar la eficiencia con que la empresa inmobiliaria utiliza sus activos, ya que mide la capacidad de la administración en utilizar los activos de la empresa para generar ventas o ingresos, que para el caso de la empresa inmobiliaria se presenta la siguiente tabla:

Tabla 11

Inmobiliaria A&T, Sociedad Anónima

Rotación de activos totales

Período 2017 - 2019

(Cifras expresadas en quetzales)

Descripción	2017	2018	2019
Ingresos	3,284,146	3,361,624	3,562,997
Activos totales	2,761,875	3,322,870	3,896,969
Rotación de activos totales	1.19	1.01	0.91

Fuente: Elaboración propia con base a la información proporcionada por la empresa, año 2020.

Como se puede observar en la tabla anterior la rotación de activos para el año 2017 es de 1.19 veces, para el 2018 es de 1.01 veces y para el 2019 es de 0.91 veces lo cual significa que la organización tiene capacidad de generar ingresos en 119%, 101% y 91% para los años 2017, 2018 y 2019 respectivamente, con relación a los activos totales que esta posee.

Estos resultados, se considera razonable para la empresa inmobiliaria, debido a que la mayor parte de sus activos corresponden a bienes inmuebles que utiliza para generar sus principales ingresos que son los arrendamientos que es su actividad principal y los

ingresos por cobros de arrendamiento y mantenimientos de oficina durante los tres años analizados representan el 85% aproximadamente de los ingresos totales.

4.1.4.3. Razones de endeudamiento

A través de las razones de endeudamiento se puede determinar el nivel de apalancamiento que la empresa tiene con respecto a la estructura de su capital; asimismo a través de estas razones financieras se podrá determinar la capacidad que tiene la empresa de hacer frente a sus obligaciones.

Dentro de las principales razones de endeudamiento se encuentra el índice de endeudamiento y la razón del cargo de interés fijo, dichos análisis se presentan a continuación.

Índice de endeudamiento

Este indicador muestra la porción de activos que están financiados con pasivos, ya sean estos préstamos o pagos pendientes de realizar ya sean comerciales o no, a continuación, se presenta el cálculo del índice de endeudamiento de la empresa inmobiliaria:

Tabla 12
Inmobiliaria A&T, Sociedad Anónima
Índice de endeudamiento
Período 2017 - 2019
(Cifras expresadas en quetzales)

Descripción	2017	2018	2019
Total pasivo	<u>1,498,871</u>	<u>1,590,235</u>	<u>1,623,402</u>
Total activo	2,761,876	3,322,869	3,896,969
Endeudamiento	Q. 0.54	Q. 0.48	Q. 0.42

Fuente: Elaboración propia con base a la información proporcionada por la empresa, año 2020.

En la tabla anterior se puede observar que para el 2017 el 54% de los activos han sido financiados por cuentas por pagar, para el 2018 el financiamiento a través de pasivos disminuye a 48% y para el 2019 este financiamiento representa el 42%, por lo que se puede observar a través de estos resultados que al aumento de los activos año con año, esto debido a la reinversión de las utilidades para adquirir los activos no corrientes necesarios para realizar la actividad.

Razón de cargos de interés fijo

A través de este ratio financiero se puede determinar si la empresa tiene la capacidad de realizar los pagos de intereses contractuales, a continuación se presenta el cálculo de la razón de cargos de interés fijo de la empresa inmobiliaria:

Tabla 13

Inmobiliaria A&T, Sociedad Anónima
Razón de cargos de interés fijo
Período 2017 - 2019
(Cifras expresadas en quetzales)

Descripción	2017	2018	2019
UAI	683,298	631,953	732,037
Intereses	3,818	900	1,273
Razón de cargos de interés fijo	Q. 178.98	Q. 702.12	Q. 575.05

Fuente: Elaboración propia con base a la información proporcionada por la empresa, año 2020.

Como se puede observar en la tabla anterior la razón de cargo de interés fijo representa el Q. 178.98 para el año 2017, de Q. 702.12 para el 2018 y para el 2019 es de Q. 575.26, este resultado nos indica que para el 2017 la organización tiene Q. 178.98 para pagar Q. 1.00 en concepto de intereses, para el 2018 la empresa inmobiliaria contaba con Q. 702.12 para cancelar Q. 1.00 y para el 2019 contaba con Q. 575.05.

Estos resultados también indican las utilidades operativas de la empresa tiene un crecimiento a mayor ritmo que los gastos financieros; asimismo, se puede determinar

que la empresa se encuentra reinvertiendo sus utilidades y por tal razón está utilizando mayores recursos propios que recursos ajenos, y se considera que la empresa puede seguir solicitando préstamos para seguir aumentando sus operaciones.

4.1.4.4. Razones de Rentabilidad

Este tipo de índices financieros permiten evaluar el nivel de rendimiento de la organización a través del análisis de las ganancias generadas por la organización, dentro de las principales razones de rentabilidad se encuentran el margen de utilidad operativa, margen de utilidad neta, ganancia por acción y rendimiento sobre los activos totales.

Margen de utilidad operativa

El margen de utilidad operativa es un indicador que permite verificar la eficiencia de la administración en el control de sus gastos de operación; asimismo permite determinar el porcentaje de ingresos con el que la empresa cuenta para cubrir los gastos financieros y los impuestos. A continuación, se presenta el cálculo del margen de utilidad operativa de la empresa inmobiliaria objeto de estudio:

Tabla 14
Inmobiliaria A&T, Sociedad Anónima
Razón de margen de utilidad operativa
Período 2017 - 2019
(Cifras expresadas en quetzales)

Descripción	2017	2018	2019
Utilidad operativa	683,298	631,953	732,037
Ingresos	3,284,146	3,361,624	3,562,997
Rotación de activos totales	Q. 0.21	Q. 0.19	Q. 0.21

Fuente: Elaboración propia con base a la información proporcionada por la empresa, año 2020.

Como se puede observar en la tabla anterior este indicador presenta un 21% para el 2017 lo que indica que a la empresa le quedan Q. 21.00 por cada Q. 100.00 de ventas para cubrir los gastos financieros y la carga impositiva al que esta afecta, para el 2018 este indicador presenta un 19% y para el 2019 aumenta al 21% lo que significa que por cada Q. 100.00 de ventas a la empresa le quedan Q. 19.00 y Q. 21.00 para cubrir los gastos financieros y los impuestos para los años 2018 y 2019 respectivamente.

De la misma manera este indicador nos muestra que la administración de la empresa inmobiliaria fue más eficiente en el control de gastos de operación, lo que se refleja en el incremento de los márgenes de utilidad operativa.

Margen de utilidad neta

Este indicador permite medir el porcentaje de utilidad disponible para los accionistas. A continuación, se presenta el cálculo del margen de utilidad neta de la empresa objeto de estudio:

Tabla 15

Inmobiliaria A&T, Sociedad Anónima
Razón de margen de utilidad neta
Período 2017 - 2019
(Cifras expresadas en quetzales)

Descripción	2017	2018	2019
Ganancias disponibles para los accionistas	504,621	469,629	540,932
Ingresos	3,284,146	3,361,624	3,562,997
Margen de utilidad neta	Q. 0.15	Q. 0.14	Q. 0.15

Fuente: Elaboración propia con base a la información proporcionada por la empresa, año 2020.

El margen de utilidad neta de la empresa para los años 2017 y 2019 es del 15%, sin embargo, para el 2018 disminuyó a 14%, por lo cual se evidencia que la empresa ha presentado una buena gestión en el control de gastos operacionales y gastos

financieros, lo que ha permitido a la empresa tener un margen adecuado, lo que representa en mayores ganancias para los accionistas.

Ganancia por acción

Este es un indicador de rentabilidad que permite medir la porción de ganancia que la compañía asigna a cada una de sus acciones en circulación. A continuación, se presenta el cálculo de la ganancia por acción de la empresa:

Tabla 16

Inmobiliaria A&T, Sociedad Anónima
Ganancia por acción
Período 2017 - 2019
(Cifras expresadas en quetzales)

Descripción	2017	2018	2019
Ganancias disponibles para los accionistas	504,621	469,629	540,932
# Acciones en circulación	100	100	100
Ganancia por acción	Q, 5,046.21	Q. 4,696.29	Q. 5,409.32

Fuente: Elaboración propia con base a la información proporcionada por la empresa, año 2020.

La empresa cuenta con 100 acciones en circulación con un valor de portada de Q 1,000.00 cada una, por lo que según la tabla anterior la empresa está generando una utilidad de Q. 5,046.21 por acción que representa el 504.62% para el 2017, para el 2018 una utilidad Q. 4,696.29 por acción que representa 469.63% y para el 2019 una utilidad de Q. 5,409.32 que representa un 540.93% de utilidad por acción.

Rendimiento sobre los activos totales

Este indicador permite determinar la eficacia de la administración de la empresa inmobiliaria en generar utilidades a través de los activos con los que dispone. A continuación, se presenta el cálculo del rendimiento sobre los activos totales del periodo objeto de estudio:

Tabla 17
Inmobiliaria A&T, Sociedad Anónima
Rendimiento sobre activos totales
Período 2017 - 2019
(Cifras expresadas en quetzales)

Descripción	2017	2018	2019
Ganancias disponibles para los accionistas	504,621	469,629	540,932
Total de activos	2,761,876	3,322,869	3,896,969
Rendimiento sobre activos totales	Q. 0.18	Q. 0.14	Q. 0.14

Fuente: Elaboración propia con base a la información proporcionada por la empresa, año 2020.

Como se puede observar en la tabla anterior los activos generaron un rendimiento del 18% para el año 2017, 14% para el 2018 y 14% para el año 2019, esto debido a que las utilidades fueron reinvertidas por lo que el activo presentó aumento.

Rendimiento sobre el patrimonio

Este indicador es usado para determinar la eficacia de la administración en generar utilidades utilizando los recursos proporcionados por los accionistas, dicho en otras palabras, este ratio financiero mide la capacidad de la empresa inmobiliaria de generar beneficios en la administración de los recursos proporcionados por los accionistas. A continuación, se presenta el cálculo del rendimiento sobre el patrimonio de la empresa inmobiliaria:

Tabla 18
Inmobiliaria A&T, Sociedad Anónima
Rendimiento sobre el patrimonio
Período 2017 - 2019
(Cifras expresadas en quetzales)

Descripción	2017	2018	2019
Ganancias disponibles para los accionistas	504,621	469,629	540,932
Capital en acciones	100,000	100,000	100,000
Rendimiento sobre el patrimonio	Q. 5.05	Q. 4.70	Q. 5.41

Fuente: Elaboración propia con base a la información proporcionada por la empresa, año 2020.

Como se puede observar en el cuadro anterior la empresa está generando utilidades correspondientes al 505% 470% y 541% para los años 2017, 2018 y 2019 respectivamente, las ganancias disponibles para los accionistas van aumentando año con año, sin embargo, el capital invertido a través de acciones se mantiene constante por lo que el rendimiento sobre el patrimonio fue en aumento.

4.1.5. Razones de liquidez como herramienta para toma de decisiones

La importancia del estudio de las razones financieras radica en que es una herramienta que permitirá tomar las decisiones necesarias para poder afrontar alguna situación desfavorable que pueda afectar a la organización, tales como falta de liquidez que podría traducirse en el incumplimiento de pagos a proveedores, la falta de liquidez también puede representar pérdidas a la organización debido a que por falta de la misma no se puedan aprovechar descuentos ofrecidos por los proveedores por pronto pago.

De la misma manera un exceso de liquidez podría ocasionar efectos negativos para la empresa y esto también representaría una inadecuada administración de los recursos financieros y de esta manera una pérdida de recursos por falta de utilización ya que estos activos líquidos no generan una tasa de rendimiento al no estar circulando en la economía y de esta manera generando rendimientos para los inversionistas.

A través de los indicadores financieros se pueden determinar las decisiones de inversión, es decir que activos se deben adquirir para aumentar el rendimiento de las inversiones y generar mayores utilidades para los inversionistas, como por ejemplo compra de bienes inmuebles que pueden darse en arrendamientos los cuales generarán mayores ingresos y por lo tanto mayores rendimientos y mayores riquezas.

Asimismo, a través del análisis de los ratios financieros se puede determinar las decisiones de financiamiento, los cuales podrán ser a través de préstamos bancarios,

emisión de nuevas acciones, así como la implementación de políticas de pagos a proveedores y cobros a los clientes.

Todos estos aspectos son necesarios su análisis minucioso, con lo cual se obtendrán diferentes aspectos los que el administrador deberá elegir la mejor alternativa para corregir la situación que genera inconvenientes en la empresa y se pueda lograr alcanzar los objetivos preestablecidos, de tal manera que la organización pueda competir en el mercado.

Mecanismos que permitirán mejorar la liquidez

Dentro de los mecanismos para mejorar la liquidez constante de la empresa se puede mencionar:

Mejorar el sistema de cobros y pagos

- Hacer un análisis de la situación actual de nuestros clientes.
- Realizar un control de cobros eficientes, con el objetivo de evitar la morosidad de los clientes.
- Ajustar los plazos de cobro de conformidad con lo que indica el contrato de arrendamientos.
- Realizar los pagos según plazos establecidos con los proveedores.
- Se deberá negociar con los proveedores y acreedores con el objetivo de alargar los plazos de pagos, para el efecto es importante tener un historial crediticio intachable, de tal manera que el proveedor te reconozca como buen pagador, de tal manera que acepte un aumento en los plazos.
- Determinar la capacidad de endeudamiento de la empresa con el objetivo de determinar el nivel de endeudamiento y la posibilidad de solicitar préstamos a instituciones financieras.
- Solicitar préstamos a entidades financieras cuando la empresa tenga necesidad de cubrir obligaciones de manera inmediata.

Análisis de la razón corriente

Como se puede observar la razón corriente para los años 2017, 2018 y 2019 presentan 0.86, 0.74 y 1.11 respectivamente, los cuales según historial de la empresa están muy cercano a un nivel aceptable para los años 2017 y 2018, se espera que estos le permita cubrir sus obligaciones inmediatas, esperando el complemento de las mismas con los cobros realizados por concepto de arrendamientos a principios de cada mes; únicamente para el 2019 la empresa presentó un nivel óptimo, por lo que se deberán buscar estrategias en mantener el nivel de liquidez; sin embargo, es necesario considerar ciertos aspectos de las cuentas que integran el activo no corriente los cuales muchos de ellos no son realizables con mayor facilidad.

Por otro lado, el nivel de liquidez inmediata para los años 2017 y 2018 se consideran bajos, debido a que únicamente podrán cubrir el 21% y 13% de los pasivos a corto plazo para los años 2017 y 2018 respectivamente, para el 2019 este indicador presenta que la empresa tenía una capacidad de pagar el 49% de sus pasivos a corto plazo con los fondos de caja y bancos.

El ciclo de conversión del efectivo presenta el tiempo que la empresa necesita para realizar en efectivo los bienes o servicios que ofrece, para realizar este análisis es necesario del análisis de las razones de actividad, para ello se utiliza el periodo promedio de cobro que equivale al tiempo promedio que se requiere las cuentas por cobrar en convertirlos en efectivo.

De la misma manera se utiliza el periodo promedio de pago, este consiste en el periodo promedio que transcurre entre las compras y contrataciones de servicios útiles para el giro normal de la empresa arrendadora, que en este caso el servicio de arrendamientos de bienes inmuebles que se ofrecen en subarrendamientos a las empresas individuales o jurídicas que lo necesiten.

A continuación, se presenta el ciclo de conversión del efectivo de la empresa inmobiliaria:

Tabla 19

Inmobiliaria A&T, Sociedad Anónima
Ciclo de conversión del efectivo
Período 2017 - 2019
(Cifras expresadas en quetzales)

Descripción	2017	2018	2019
Periodo promedio de cobro	11	10	11
Periodo promedio de pago	33	33	37
Ciclo de conversión del efectivo	-22.10	-23.07	-26.36

Fuente: Elaboración propia con base a la información proporcionada por la empresa, año 2020.

Se hace la observación que para el cálculo del ciclo de conversión del efectivo es necesario tomar en cuenta el tiempo en el cual los inventarios se mantienen en bodegas de la empresa, sin embargo, para la realización del cálculo no se tomaron en cuenta los inventarios debido a que la empresa objeto de estudio se dedica a prestar un servicio que es el arrendamiento de oficinas y por tal motivo no cuenta con inventarios de mercaderías.

Como se puede determinar el periodo promedio de cobro para cada uno de los años objeto de análisis presentan datos negativos, esto significa que la empresa inmobiliaria realiza los cobros a los arrendatarios con mucha mayor anticipación que el pago que le hace a los propietarios de bienes inmuebles, por lo que se puede indicar que los propietarios de los bienes inmuebles financian el negocio.

Este resultado se debe a las políticas que se aplican en la empresa inmobiliaria consistente en hacer los cobros a los clientes durante los primeros cinco días del mes, esta política ha ayudado a que la mayor parte de los clientes no queden en situación morosa, sin embargo, esta política no se cumple a cabalidad, ya que según cálculos realizados el periodo promedio de cobros es de 11 días para el 2017, 10 días para el 2018 y 11 para el 2019, por lo que es necesario que la administración busque

estrategias adecuadas para evitar que los clientes queden morosos en sus pagos, tales como aumento de las tasas cobradas en concepto de mora y gastos administrativos.

Con relación al periodo promedio de pago se puede determinar que la empresa ha adelantado los pagos a sus proveedores con referencia a los acuerdos que tiene con ellos de realizar los pagos durante los 45 días de haber recibido la factura, con lo que no se está aprovechando al máximo el apalancamiento otorgado por los proveedores.

4.1.5.1. Niveles óptimos de liquidez

Los índices de liquidez son herramientas de gran utilidad para monitorear si la empresa tiene recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones a corto plazo, es decir menores a un año.

Según información presentada por la empresa se considera que el ratio de liquidez puede considerarse que presenta un valor óptimo cuando el nivel de liquidez presenta un resultado muy próximo a 1 y un nivel de liquidez inmediata de 0.5, debido a que cuando la empresa cuenta con saldos menores ha tenido necesidad de solicitar préstamos bancarios para cumplir sus obligaciones específicamente en aquellos momentos en los que la empresa tiene que cubrir con gastos imprevistos, sin embargo un nivel de liquidez como lo indicado anteriormente la empresa ha logrado cubrir sus costos y gastos urgentes e imprevistos.

A continuación, se presenta la tabla con los niveles de liquidez adecuados para la empresa inmobiliaria objeto de análisis:

Tabla 20
Inmobiliaria A&T, Sociedad Anónima
Nivel óptimo de liquidez corriente
(Cifras expresadas en quetzales)

	Descripción		Nivel aceptable
Liquidez inmediata	Caja y bancos	≥	0.5
	Pasivo corriente		
Liquidez corriente	Activo corriente	≥	1
	Pasivo corriente		

Fuente: Elaboración propia con base en el trabajo realizado, año 2020.

Con base con el trabajo realizado, se definieron como niveles aceptables para la liquidez inmediata con valor a 0.5 y liquidez corriente de 1, lo que significa que la empresa deberá contar con Q.0.50 en depósitos bancarios o efectivo por cada Q. 1.00 que la empresa tiene como obligación a corto plazo, con lo cual garantizará cubrir con sus obligaciones más inmediatas, de la misma manera se estableció un nivel de 1 con lo cual se garantiza que la empresa pueda realizar el pago a sus proveedores de servicios varios, pago de impuestos y pago por arrendamientos de bienes inmuebles.

Un nivel inferior podría ocasionar que la empresa deje de cumplir con estas obligaciones a corto plazo podría presentar problemas de negocio en marcha, sus proveedores dejarían de brindarle los servicios necesarios para que pueda desarrollar su actividad económica, de la misma manera los colaboradores dejarían de prestar su mano de obra para realizar las actividades necesarias de la empresa, por tal motivo la empresa se vería en serios problemas de negocio en marcha.

Por el contrario, si el resultado es superior a 1.5, indica que la empresa inmobiliaria tiene suficiente activo corriente y liquidez para cubrir con sus obligaciones más inmediatas; sin embargo, un resultado muy por encima de lo señalado indicaría un exceso de activos sin invertir y por lo tanto sin ser productivos, por lo que se considera que la empresa tendría recursos ociosos.

Cuando estos ratios financieros superan el nivel óptimo de liquidez podría tener fondos ociosos, por lo que es necesario utilizar estrategias evitando que esto suceda, para lo cual podrán invertir en activos fijos, así como realizar inversiones a corto plazo, con lo cual se podrán obtener buenos rendimientos, otra estrategia será el de cancelar préstamos a largo plazo lo cual implicará una disminución del activo corriente y el pasivo no corriente mientras que el pasivo corriente se mantiene, asimismo ese exceso de fondos innecesarios se podrán utilizar repartiendo dividendos a los accionistas y cancelar aportaciones realizadas por los socios disminuyendo de esta manera el activo corriente y el patrimonio neto.

4.1.5.2. Estrategias a implementar

Existen varias estrategias a implementar por la gerencia financiera de la empresa inmobiliaria, de tal manera que pueda mejorar la situación de la liquidez sin afectar la rentabilidad de la organización dentro de los cuales se analizarán las siguientes:

Políticas de crédito

Las políticas de crédito consisten en asegurar el correcto y oportuno cobro de las arrendamiento, mantenimiento y honorarios por servicios de promoción de oficinas de terceras personas.

Como se indicó anteriormente la empresa inmobiliaria tiene una política de crédito de 5 días, debido a que la empresa realiza la facturación de los servicios de arrendamiento el primer día hábil de cada mes y otorga un margen de 5 días para que los arrendatarios realicen los pagos correspondientes, tanto en concepto de arrendamientos, como pagos por concepto de cuotas de mantenimiento, sin embargo según cálculos efectuados los días de cobro fueron de 10 y 11 días por lo que la administración deberá:

- Velar por que se cumpla la política de cobro en los primeros cinco días del mes, de tal manera que aumenten el porcentaje de cobro de mora que actualmente se encuentre en 15 por millar, lo cual permitirá que los clientes que no quieran ser afectados por el pago de las tasas de interés realicen los pagos más rápido posible, esto permitirá que los saldos de los clientes se vuelvan líquidos lo más rápido posible.
- El cliente que por razones de falta de liquidez no pueda pagar durante el tiempo estipulado, deberá informar a la administración de su incapacidad de poder cumplir con los pagos, en todo caso la administración evaluará si se le otorga prorroga para el pago sin tener en cuenta el cobro por mora.
- Cuando el cliente deje de pagar por dos meses seguidos se le suspenderán los servicios de energía eléctrica, de tal manera que realice el pago lo más pronto posible.
- Si el cliente deja de pagar por tres meses seguidos se le suspenderá el servicio de arrendamiento de oficinas y se le negará la entrada a la oficina.
- Cuando el cliente con mora mayor a tres meses, que se les haya suspendido el servicio y así siguen sin pagar su deuda, su deuda se cobrará contra sus depósitos de oficina y será sancionado con la cancelación del contrato de arrendamiento.
- Cuando un cliente pague con cheque, y este fuera rechazado se le aplicará la sanción respectiva por cobro por cheque rechazado, si el cliente cometiera tres veces seguidas la misma acción se le indicará que los pagos los deberá realizar en efectivo, cheque de caja o a través de transferencia bancaria.

Políticas de cuentas por pagar

Las políticas de pago de cuentas por pagar comerciales o proveedores consiste en asegurar el correcto y oportuno pago de las obligaciones contraídas con los proveedores de bienes y servicios, lo que se busca con estas políticas es elevar al máximo el financiamiento otorgado por los proveedores ya que estas no tienen costos directos para la empresa, de la misma manera se busca obtener descuentos por pronto pago.

Como se determinó en las razones de actividad, el periodo promedio de pago a los proveedores de la empresa inmobiliaria es de 33 días para los años 2017 y 2018; y de 37 días para el 2019, según políticas de pagos de la empresa, las facturas de los proveedores se realizarán el mes siguiente de recibir la factura por parte del proveedor, según acuerdos con los proveedores se determinó que los pagos se deberán realizar a un plazo no mayor de 45 días, de esta manera se deberá seguir las siguientes estrategias:

- El área contable se encargará de la programación de pagos, bajo la revisión y firma de la dirección administrativa.
- Realizar los pagos de acuerdo con los plazos establecidos con los proveedores, en la actualidad se tienen acuerdos de 45 días contados a partir de la recepción de las facturas, se exceptúan aquellos que por tener regulaciones exigen el pago en fechas establecidas.
- Se deberá solicitar ampliación de plazos a aquellos proveedores en donde se tenga relación comercial durante un largo tiempo, siempre y cuando sea necesario y el consumo sea representativo.
- Los pagos a los proveedores únicamente se deberán realizar cuando estos hayan emitido y entregado la factura correspondiente.

- Aprovechamiento de descuentos por lo que es necesario que la gerencia financiera realice el análisis en la medida que lo permita su liquidez, aprovechar descuentos por pronto pago ofrecidos por los proveedores, siempre y cuando estos superen las tasas de rentabilidad ofrecidas por el mercado financiero.
- Diferenciar las cuentas por pagar por días de vencimiento con el reporte de antigüedad de saldos, de la misma manera pagar los saldos con mayor vencimiento evitando las sanciones por mora y perdida en la imagen comercial, es importante destacar que los ciclos extendidos de pago aseguran ciclos de efectivo menores.

Fuentes de financiamiento alternas

Como se puede observar según el índice de endeudamiento de la empresa inmobiliaria tenía financiado para el 2017 el 54% del total de sus activos a través de los pasivos, para el 2018 este porcentaje disminuyó en 48% y 42% para el 2019, tomando en cuenta que gran parte de los préstamos a largo plazo, corresponden a prestamos obtenidos a través de los accionistas, es factible el endeudamiento de la empresa inmobiliaria para solventar gastos urgentes; asimismo la razón de cargo de interés fijo para el año 2017 es de 178.98, para el 2018 es de 702.12 y para el 2019 es de 575,05.26, por lo que se puede determinar que la empresa tiene capacidad de realizar pagos por conceptos de gastos financieros.

Cabe resaltar que los préstamos bancarios son una de las principales fuentes de financiamiento a corto plazo sin garantías, por tal motivo es importante que la empresa inmobiliaria haga uso de los principales préstamos bancarios a corto plazo que podría inyectar liquidez a la empresa en temporadas de fuerte necesidad de financiamiento, las tasas de interés que ofrecen los bancos pueden ser fijas o preferenciales, cabe mencionar que generalmente los bancos ofrecerán tasas preferenciales a sus clientes.

➤ **Contrato de créditos continuos**

Este tipo de contratos también es conocido como revolvente y consiste básicamente en una línea de crédito garantizada, debido a que el banco garantiza a través de este tipo de financiamiento la disponibilidad de un monto específico sin importar que haya escases de dinero en circulación adicionalmente el banco cobrará una comisión por tener disponible los fondos en cualquier momento.

Dentro de los beneficios de utilizar un crédito revolvente se puede indicar los siguientes:

- Costo justo, debido a que solamente pagará intereses por la cantidad de dinero utilizado por el crédito y no sobre el total del límite de crédito concedido, por otro lado, si no se hace uso de este, el costo es mínimo.
- Rapidez, debido a que la disponibilidad del efectivo es inmediata, esto debido a que una vez el banco apruebe la línea de crédito, la empresa puede hacer uso del total de la línea de crédito, por otro lado, mientras se va pagando la deuda, el límite se volverá a restablecer, pudiendo utilizarse todas las veces que sea necesario, sin necesidad de la aprobación de la institución financiera.
- Ofrece flexibilidad de pagar la cantidad que sea posible cada mes, en función de los flujos de efectivo o el saldo de los recursos financieros con los que la empresa dispone a final de mes, con el fin de evitar el pago de intereses innecesarios.

Se recomienda liquidar los saldos por pagar lo antes posible debido a que este dinero estará disponible en cualquier momento y podrá usarse cuando la empresa presente un problema de pago.

Riesgos e impactos a nivel general de la eficiente gestión de liquidez

A continuación, se presenta los impactos y riesgos que conlleva una eficiente gestión de liquidez:

Tabla 21

Inmobiliaria A&T, Sociedad Anónima

Riesgos e impactos a nivel general de la eficiente gestión de liquidez

DESCRIPCIÓN	IMPACTO FINANCIERO	RIESGO
Gestión adecuada en el cobro	Rápida recuperación del efectivo	Pérdida de clientes actuales y potenciales
Mejora del periodo promedio de pagos	Utilización de los recursos financieros proporcionado por los proveedores	Los proveedores dejen de brindarle bienes y servicios a la empresa
Recuperación de la cartera morosa	Obtención de recursos financieros útiles para el uso de las actividades operativas	Pérdida de clientes actuales
Utilización fuentes de financiamiento externas	Recursos financieros disponibles en cualquier necesidad urgente de dinero	Utilización de recursos para gastos innecesarios.
Programación de pagos a proveedores	Realizar los pagos oportunos a los proveedores, aprovechar el máximo apalancamiento ofrecido por los proveedores	
Solicitud ampliación de plazo de pagos cuando sean necesario	Utilización de los recursos financieros por más tiempo, en periodos de mayor necesidad de financiamiento	Pago de intereses y mora por pago a un plazo mayor a los proveedores

Fuente: Elaboración propia con base en información de trabajo realizado, año 2020.

La gestión de la liquidez es de vital importancia para evitar situaciones de ausencia de efectivo o escenarios de posible impago, por tal motivo para hacer frente a pagos a corto plazo, que pueden ser las deudas por adquisición de bienes y servicios necesarios para poder llevar a cabo la actividad económica de la empresa.

4.1.6. Estados y razones financieras proyectados

Se realizaron proyecciones de los estados financieros, para la elaboración del estado de resultados se consideran los siguientes criterios:

- Aumento del 2% en el crecimiento de los arrendamientos para el 2020, esto debido a los efectos de la crisis sanitaria que permitirá únicamente este porcentaje de crecimiento, sin embargo, para el año 2021 se consideró un crecimiento del 5%, que es el crecimiento histórico que ha tenido la empresa durante los últimos tres años.
- Los gastos también tendrán un aumento para el 2% para el año 2020 y de 5% para el año 2021 a excepción de las depreciaciones, debido a que se tomó en cuenta los porcentajes indicados en la ley del Impuesto Sobre la Renta.
- Se prevé pago de gastos financieros, debido al uso de fuentes externas de financiamiento tales como líneas de crédito revolventes.

Con relación al estado de situación financiera proyectado se tomaron en cuenta los siguientes criterios para su elaboración:

- Aplicar políticas definidas para la recuperación del efectivo, se prevé una disminución en días de cuentas por cobrar a 8 días para al año 2020 y de 6 días para el año 2021.
- Se considera el aumento de cuentas por pagar en 40 días para ambos años, lo que permite aprovechar al máximo los recursos financieros proporcionados por los proveedores.
- Las cuentas por cobrar empleados se consideraron un 10% del sueldo de los trabajadores, que es el porcentaje histórico que los trabajadores solicitan como anticipos a la empresa.
- Los gastos anticipados corresponden a los pagos de seguros tanto de responsabilidad civil e incendios, debido a que se pagan en 6 pólizas mensuales, con cobertura para un año.
- Los créditos fiscales corresponden a los pagos trimestrales para cada año, del Impuesto Sobre la Renta.
- Se considera un incremento en activos fijos con lo cual se espera el crecimiento en el futuro de la empresa.

- Con relación a las prestaciones laborales por pagar se consideró que quedan pendientes de pago el aguinaldo correspondiente al mes de diciembre de cada año y bono 14 correspondiente a los meses de julio y diciembre de cada año.
- Los préstamos a largo plazo disminuyen ya que se prevé un pago de Q. 50,000 para cada uno de los dos años analizados.
- La provisión para indemnizaciones incrementó debido al cálculo de las indemnizaciones que quedaron pendientes de pago a diciembre de cada año.
- Los impuestos por pagar corresponden al ISR que queda pendiente de pago y el IVA pendiente de pago a diciembre de cada año.
- El saldo de las cuentas los arrendamientos por pagar y otras cuentas por pagar se calcularon con base a los días de crédito ofrecido por los proveedores.

4.1.6.1. Estado de resultados proyectados

A continuación se presenta el estado de resultados proyectados de la empresa inmobiliaria para los años 2020 y 2021:

Tabla 22
Inmobiliaria A&T, Sociedad Anónima
Estado de resultados proyectados
Del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año
(Cifras expresadas en quetzales)

DESCRIPCIÓN	AÑO 2020		AÑO 2021	
Ingresos por arrendamientos	2,725,693		2,861,977	
Cuota de mantenimiento	545,139		572,395	
Otros ingresos	363,426		381,597	
Ingresos totales	3,634,257	100%	3,815,970	100%
Gastos de operación				
Sueldos	1,027,964	28.29%	1,079,363	28.29%
Bonificación incentivo	12,954	0.36%	13,602	0.36%
Cuota patronal	131,923	3.63%	138,519	3.63%
Aguinaldo	79,702	2.19%	83,687	2.19%
Bono 14	79,702	2.19%	83,687	2.19%
Vacaciones	42,866	1.18%	45,009	1.18%

Continúa en página siguiente

Viene de página anterior

DESCRIPCIÓN	AÑO 2020		AÑO 2021	
Indemnización	85,065	2.34%	89,318	2.34%
Mantenimiento de edificio	165,180	4.55%	173,439	4.55%
Arrendamientos inmuebles	714,357	19.66%	750,075	19.66%
Seguros	16,676	0.46%	17,510	0.46%
Energía eléctrica	266,106	7.32%	279,412	7.32%
Agua potable	114,046	3.14%	119,748	3.14%
Papelería y útiles	1,145	0.03%	1,203	0.03%
Gastos generales	29,963	0.82%	31,461	0.82%
Depreciaciones	158,150	4.35%	174,347	4.57%
Total gastos de operación	2,925,798	80.51%	3,080,378	80.72%

Continúa en página siguiente...

...Viene de página anterior

DESCRIPCIÓN	AÑO 2020		AÑO 2021	
Resultado de operación	708,459	19.49%	735,592	19.28%
Otros gastos y productos				
Gastos financieros	1,298	0.04%	1,363	0.04%
Perdidas cambiarias	9,712	0.27%	10,198	0.27%
Resultados del ejercicio	697,448	19.19%	724,031	18.97%
Impuesto Sobre la Renta	174,362	4.80%	181,008	4.74%
Ganancia del ejercicio	523,086	14.39%	543,023	14.23%

Fuente: Elaboración propia con base en información de trabajo realizado, año 2020.

Con base a la información proporcionada por la empresa inmobiliaria, se prevé un crecimiento del 2% para el año 2020 debido al impacto de la emergencia sanitaria la empresa tiene un crecimiento pero menor al histórico, para el año 2021 se prevé un crecimiento del 5% que es el crecimiento que históricamente ha tenido la empresa, que corresponde a la inflación anual, con relación a los gastos para el año 2020 se prevé un aumento de 2% y para el 2021 un incremento de 5%, a excepción de las depreciaciones que se calculó con base al porcentaje establecido en la ley del Impuesto Sobre la Renta.

El estado de resultados refleja una utilidad operativa del 19% para ambos años, la ganancia operacional es del 14.39% para el 2020 y 14.23% para el 2021, aunque en porcentajes la utilidad es similar en valores absolutos la ganancia fue superior para el año 2021, con lo que se evidencia que la empresa vuelve a retomar un crecimiento.

4.1.6.2. Estado de situación financiera proyectado

Para la elaboración del estado de situación financiera proyectada de la empresa se tomaron las mejoras en la implementación de algunas políticas de la empresa inmobiliaria, con lo cual se espera la empresa presente mejores razones financieras. A continuación, se presenta el estado de situación financiera proyectado para los años 2020 y 2021:

Tabla 23

Inmobiliaria A&T, Sociedad Anónima
Estado de situación financiera proyectado
Al 31 de diciembre de cada año
(Cifras expresadas en quetzales)

DESCRIPCIÓN	AÑO 2020		AÑO 2021	
ACTIVO				
Corriente				
Caja y bancos	184,294	4.17%	221,936	4.37%
Clientes	79,655	1.80%	62,728	1.23%
Cuentas por cobrar empleados	17,210	0.39%	18,930	0.37%
Gastos anticipados	10,490	0.24%	11,539	0.23%
Créditos fiscales	174,362	3.94%	183,080	3.60%
Total activo corriente	466,010	10.53%	498,214	9.80%
No corriente				
Inmuebles (Neto)	3,035,819	68.61%	3,599,565	70.83%
Mobiliario y Equipo (Neto)	138,777	3.14%	172,829	3.40%
Equipo de Cómputo (Neto)	76,241	1.72%	105,306	2.07%
Activos intangibles	2,490	0.06%	1,280	0.03%
Terrenos	705,108	15.94%	705,108	13.87%
Total activo no corriente	3,958,435	89.47%	4,584,088	90.20%
ACTIVO TOTAL	4,424,445	100.00%	5,082,302	100.00%
PASIVO Y PATRIMONIO NETO				
PASIVO				
Corriente				
Arrendamientos por pagar	78,286	4.81%	82,200	4.73%
Impuestos por pagar	185,362	11.39%	195,080	11.23%
Prestaciones laborales por pagar	59,176	3.64%	62,135	3.58%
Otras cuentas por pagar	64,999	3.99%	68,249	3.93%
Total pasivo corriente	387,823	23.83%	407,664	23.48%
No Corriente				

Continúa en página siguiente

Viene de página anterior

DESCRIPCIÓN	AÑO 2020		AÑO 2021	
Préstamos a largo plazo	356,887	21.92%	306,887	17.67%
Provisión para indemnizaciones	414,778	25.48%	506,724	29.18%
Depósitos de arrendamientos	468,304	28.77%	515,134	29.67%
Total pasivos no corrientes	1,239,969	76.17%	1,328,745	76.52%
PASIVO TOTAL	1,627,792	100.00%	1,736,409	100.00%
PATRIMONIO				
Capital	100,000	2.26%	100,000	1.97%
Reserva legal	155,726	3.52%	183,188	3.60%
Utilidad del periodo	496,932	11.23%	521,778	10.27%
Utilidades retenidas	2,043,994	46.20%	2,540,927	50.00%
Total patrimonio	2,796,653	63.21%	3,345,894	65.83%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	4,424,445	100.00%	5,082,303	100.00%

Fuente: Elaboración propia con base en información de trabajo realizado, año 2020.

En la tabla anterior se presenta los estados de situación financiera proyectados para el 2020 y 2021, para la elaboración se tomó como base la disminución de días en cuentas por cobrar de 8 para el 2020 y de 6 para el 2021, por lo que el saldo de las cuentas por cobrar va en disminución.

Con relación a las cuentas por pagar se consideró un aumento en días de cuentas por pagar de 40 para los años 2020 y 2021, con el objetivo de aprovechar lo máximo posible los días de crédito que otorgan los proveedores, por lo cual el saldo va aumentando.

Se prevé incremento en los activos fijos, específicamente en inversión en inmuebles, lo cual con la reactivación económica podrá tener un crecimiento mayor en los años siguientes y únicamente se deberá mantener un nivel de efectivo adecuado y que represente un 0.5 de liquidez inmediata y liquidez corriente muy cercano a 1, con lo cual se espera poder hacer pagos urgentes los primeros cinco días de cada mes, tomando en cuenta que a partir de ese tiempo los arrendatarios empezarán a realizar los pagos.

4.1.6.3. Estado de flujos de efectivo proyectado

A continuación, se presenta el estado de flujos de efectivo proyectados de la empresa inmobiliaria A&T, Sociedad Anónima, durante los periodos comprendidos del 01 de enero al 31 de diciembre de los años 2020 y 2021.

Tabla 24

Inmobiliaria A&T, Sociedad Anónima
Estado de flujos de efectivo proyectado
Del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año
(Cifras expresadas en quetzales)

DESCRIPCIÓN	AÑO 2020	AÑO 2021
<u>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</u>		
Ganancia del ejercicio	523,086	543,023
Depreciaciones	158,150	174,347
Variación en cuentas por cobrar	26,113	16,927
Variación en cuentas por cobrar empleados	(1,565)	(1,721)
Variación en crédito fiscal	(39,129)	(8,718)
Variación en prestaciones laborales	39,064	94,905
Variación en depósitos de arrendamientos	22,300	46,830
Variación en cuentas por pagar	2,526	7,164
Variación en impuestos por pagar	(7,381)	15,934
Gastos pagados por anticipado	(954)	(1,049)
Efectivo neto aplicado a las actividades de operación	722,211	887,643
<u>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</u>		
Variación en equipo de computo	0	(67,180)
Variación en Inmuebles	(700,000)	(664,074)
Variación en mobiliario y Equipo	0	(68,746)
Variación en terrenos	0	0
Efectivo neto aplicado a las actividades de inversión	(700,000)	(800,000)
<u>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</u>		
Variación en préstamos a largo plazo	(50,000)	(50,000)

Continúa en página siguiente

Viene de página anterior

DESCRIPCIÓN	AÑO 2020	AÑO 2021
Efectivo neto aplicado a las actividades de financiamiento	(50,000)	(50,000)
AUMENTO O DISMINUCIÓN NETA DE EFECTIVO	(27,789)	37,643
(+) SALDO INICIAL	212,082	184,293
SALDO EFECTIVO NETO AL 31 DE DICIEMBRE	184,293	221,936

Fuente: Elaboración propia con base en información de trabajo realizado, año 2020.

En la tabla anterior se pueden determinar los flujos de efectivo proyectados que la empresa inmobiliaria se prevé obtengan durante los años 2020 y 2021, en donde se puede apreciar que los flujos de efectivo generados por las actividades de operación serán invertidos en la adquisición de activos fijos, principalmente en inmuebles que le servirá a la empresa inmobiliaria para realizar su actividad productiva, de la misma manera, también se determinó que la empresa podrá pagar el préstamo a los accionistas como estrategia de incentivo a los accionistas y que en los siguientes años, se pueda crear una política de pago de dividendos.

4.1.6.4. Razones financieras proyectadas

A continuación, se presentan los cálculos de las principales razones financieras de los estados financieros proyectados.

Razones de liquidez proyectadas

A continuación, se presentan los cálculos de las razones de liquidez proyectadas:

Tabla 25
Inmobiliaria A&T, Sociedad Anónima
Razones de liquidez proyectado
Período 2020 - 2021
(Cifras expresadas en quetzales)

Descripción	2020	2021
Liquidez inmediata		
Caja y bancos	184,294	221,936
Pasivo corriente	387,823	407,664
	= Q. 0.50	= Q. 0.50
Razón corriente		
Activo corriente	466,010	498,214
Pasivo corriente	387,823	407,664
	= Q. 1.20	= Q. 1.20

Fuente: Elaboración propia con base en información de trabajo realizado, año 2020.

Con base a los estados financieros proyectados, se determinó que los indicadores de liquidez son adecuados, la liquidez inmediata es equivalente a Q. 0.50 con lo cual se puede realizar los pagos inmediatos de los principales proveedores.

Con relación a la razón corriente el resultado es superior a Q. 1.00, con lo cual se considera que la empresa inmobiliaria es capaz de cumplir con sus obligaciones a corto plazo, sin tener dinero en efectivo en exceso, lo que podría generar pérdida de valor.

Razones de actividad

A continuación se presenta el cálculo del periodo promedio de pago y periodo promedio de cobro de la empresa inmobiliaria:

Tabla 26
Inmobiliaria A&T, Sociedad Anónima
Razones de actividad proyectado
Período 2020 - 2021
(Cifras expresadas en quetzales)

Descripción	2020		2021	
Periodo promedio de pago				
Cuentas por pagar	78,286	40	82,200	40
Pago de arrendamientos diarios	1,957		2,055	
Periodo promedio de cobro				
Cuentas por cobrar	79,655	8	62,728	6
Pago de arrendamientos diarios	9,957		10,455	

Fuente: Elaboración propia con base en información de trabajo realizado, año 2020.

Como se puede determinar en la tabla anterior, el periodo promedio de pago es de 40 días para ambos años, y el periodo promedio de cobro es de 8 días para el 2020 y de 6 días para el 2021, con ello se aprovechan al máximo a las políticas tanto de pagos como de cobros, y se logra aprovechar el apalancamiento al máximo que ofrecen los proveedores, así como evitar la morosidad de los clientes.

Razones de endeudamiento

A continuación se presenta el cálculo del índice de endeudamiento y la razón del cargo de interés fijo:

Tabla 27
Inmobiliaria A&T, Sociedad Anónima
Razones de endeudamiento proyectado
Período 2020 - 2021
(Cifras expresadas en quetzales)

Descripción	2020	2021
Índice de endeudamiento		
Total pasivos	$\frac{1,627,792}{3,958,435}$	$\frac{1,736,409}{4,584,088}$
Total Activos	= Q. 0.41	= Q. 0.38
Razón de interés fijo		
UAII	$\frac{708,459}{1,298}$	$\frac{735,592}{1,363}$
Intereses	= Q. 546	Q. 540

Fuente: Elaboración propia con base en información de trabajo realizado, año 2020.

La razón de endeudamiento se disminuye en 41% para el año 2020 y 38% para el 2021, por lo que se puede determinar que la empresa tiene capacidad de endeudarse en caso de iniciar un nuevo proyecto, asimismo, según la razón de interés fijo la empresa tiene capacidad de pagar los intereses por los préstamos tanto a largo como a corto plazo.

Razones de rentabilidad

A continuación se presentan las razones de rentabilidad de los estados financieros proyectados para los años 2020 y 2021 de la empresa inmobiliaria:

Tabla 28
Inmobiliaria A&T, Sociedad Anónima
Razones de rentabilidad proyectado
Período 2020 - 2021
(Cifras expresadas en quetzales)

Descripción	2020	2021
Margen de utilidad operativa		
Utilidad operativa	$\frac{708,459}{3,634,257}$	$\frac{735,592}{3,815,970}$
Ingresos	= Q. 0.19	= Q. 0.19
Margen de utilidad neta		
Ganancias disponibles para los accionistas	$\frac{523,086}{3,634,257}$	$\frac{543,023}{3,815,970}$
Ingresos	= Q. 0.14	= Q. 0.14
Rendimiento sobre activos totales		
Ganancias disponibles para los accionistas	$\frac{523,086}{3,958,435}$	$\frac{543,023}{4,584,088}$
Total de activos	= Q. 0.13	= Q. 0.12
Rendimiento sobre el patrimonio		
Ganancias disponibles para los accionistas	$\frac{523,086}{100,000}$	$\frac{543,023}{100,000}$
Capital en acciones	= Q. 5.23	= Q. 5.43

Fuente: Elaboración propia con base en información de trabajo realizado, año 2020.

Como se puede observar en la tabla anterior el margen de utilidad operativa y utilidad neta es la misma para los años 2019 al 2020, aunque el margen es el mismo, se puede evidenciar crecimiento en valores absolutos tanto en utilidad operativa como en utilidad neta, con relación al rendimiento sobre activos totales para el año 2021 disminuyo con relación al año 2020, esto debido a la inversión que se pretende realizar en la adquisición de activos fijos que aunque para el 2021 únicamente se prevé un crecimiento del 5%, en los próximos años podrá expandirse gracias a la adquisición de dichos inmuebles, el rendimiento sobre el patrimonio se observa un crecimiento, esto debido al aumento que se presentó en las utilidades netas, sin embargo, el capital en acciones se mantiene constante.

Conclusiones

1. De acuerdo con los resultados obtenidos, se concluye que la situación financiera de la liquidez de la empresa Inmobiliaria A&T, Sociedad Anónima, presenta niveles de liquidez inmediata bajos para los años 2017 y 2018, siendo el 2018 el más afectado, debido a que únicamente contaba con Q. 50,252.00 en caja y bancos, para cubrir Q. 365,679.00 de obligaciones a corto plazo, sin embargo, para el 2019 este indicador presenta un resultado más adecuado que se acerca a Q. 0.50, con relación a la liquidez corriente, este indicador presentó resultados de Q. 0.86 y Q. 0.74 para los años 2017 y 2018 respectivamente, esto indica que con sus activos corrientes la empresa podrá cumplir en un 86% y un 74% sus obligaciones a corto plazo, con relación al año 2019 el indicador presentó un resultado de Q. 1.11 con lo cual la empresa puede cumplir con sus obligaciones a corto plazo y le quedará un excedente del 11%.
2. El nivel óptimo de liquidez necesario para que la Empresa Inmobiliaria pueda desempeñarse adecuadamente es de liquidez inmediata en Q. 0.50 y liquidez corriente en Q. 1.00, con lo cual la empresa podrá cubrir sus obligaciones a corto plazo, la liquidez inmediata le servirá para cumplir con sus proveedores y acreedores, la empresa no deberá tener niveles muy superiores e inferiores a estos debido a que los niveles inferiores ocasionar que la empresa presente problemas de negocio en marcha, por otro lado, si el resultado fuera superior, puede indicar una administración inadecuada de los recursos financieros, debido a que tendrían recursos ociosos que no agregan valor a la empresa.
3. Al cumplir con las estrategias sugeridas, los estados financieros proyectados presentan mejores niveles de liquidez, presentando un nivel de liquidez inmediata de Q. 0.50 y de liquidez corriente de Q. 1.20 para los años 2020 y 2021 con lo cual se espera que con el nivel de liquidez presentado, la empresa podrá cumplir sus obligaciones a corto plazo, de la misma manera se cumplirá de mejor manera con las políticas de cobro a los clientes y pago a los proveedores y su nivel de endeudamiento será del 41% y 38% para los años 2020 y 2021.

Recomendaciones

1. Evaluar constantemente la liquidez de la empresa Inmobiliaria A&T, Sociedad Anónima, evitando que presente problemas de liquidez de manera que la empresa tenga capacidad de cumplir con sus obligaciones con los proveedores y acreedores, y no caer en sanciones por incumplimiento de pago, lo que ocasionará no solo la mala imagen crediticia de la empresa, sino también problemas de negocio en marcha por la imposibilidad de cumplir con sus obligaciones, no solo con los proveedores y acreedores, sino también, con el pago de sueldos y salarios que perjudicaría el desarrollando su actividades empresariales.
2. Mejorar el cumplimiento de las políticas de cobro a los clientes y pago a los proveedores, debido a que estos mejorarán el nivel de liquidez, con lo cual se evitará que la empresa tenga falta de liquidez y que esta no pueda cumplir con sus obligaciones a corto plazo, de la misma manera deberán evitar que cuenten con recursos monetarios ociosos que podrían provocar pérdida de valor de los recursos financieros, provocando que los recursos sean poco productivos.
3. Utilizar estrategias adecuadas tales como líneas de crédito que les permitirá obtener recursos inmediatos, para poder cubrir con sus obligaciones inmediatas, aumentando el plazo de las cuentas por pagar siempre que estos sean necesarios, recuperar la cartera de clientes y buscar mejores estrategias para evitar que los clientes caigan en estado moroso, mejorar el cumplimiento de las políticas de cuentas por cobrar, aprovechar al máximo el apalancamiento ofrecido por los proveedores.

Bibliografía

Libros

Andreu Calvo, A. (s.f). *Gestión Inmobiliaria*. Catalunya. Universitat Oberta Catalunya.

Allen, F. Myers S. Brealey R. (2010). *Principios de Finanzas Corporativas* (9ª. Ed). Mc Graw Hill Educación.

Besley, S. y Brigham, E. (2011). *Fundamentos de Administración Financiera*. (7ª. Ed). Pearson.

Besley, S. y Brigham, E. (2016). *Fundamentos de Administración Financiera*. (14ª. Ed). Pearson.

Berk, J. y Demazo, P. (2008). *Finanzas Corporativas*. (1ª. Ed) Pearson.

Brealey Richard A. (2007) *Fundamentos de Finanzas Corporativas*, (5ª: Ed).

Briseño Ramírez, H. (2006). *Indicadores Financieros Fácilmente Explicables*. Editorial Umbral.

Bueno, E. (2014). *Estrategias En el Mundo Inmobiliario*. (2ª. Ed). Ediciones Díaz de Santos, S.A.

Carl, S. y Revee, D. (2009). *Contabilidad Administrativa*. (10ª. Ed). Leange Learning.

Fernández, J. (2018). *Administración Financiera*. (1ª. Ed). Ediciones Usta.

Gitman, L. (2003). *Principios de administración financiera*. (3ª. Ed). Editorial Pearson.

Gitman, L. J. y Zutter, C. J. (2012). *Principios de Administración Financiera*. (12ª. Ed). Pearson, Educación Wesley.

Hernández Sampieri, R.; Fernández Collado, C.; y, Baptista Lucio, P. (2014). *Metodología de la Investigación*. (6ª. Ed). McGraw-Hill Interamericana.

Méndez, C. (2009). *Metodología, diseño y desarrollo del proceso de investigación con énfasis en ciencias empresariales*. (4ª. Ed). Limosa.

Moyer V. (2005). *Indicadores de Liquidez y Análisis Financiero*. (2ª. Ed). McGraw-Hill Interamericana.

Pareja C. (2004) *Gestión Inmobiliaria*. (1ª. Ed). Centro Nacional de Información y Comunicación Educativa.

Piloña G. (2002). *Guías Prácticas Sobre Técnicas de Investigación Documental y de Campo*. (1ª. Ed). GP Editores.

Universidad de San Carlos de Guatemala. Facultad de Ciencias Económicas. Escuela de Estudios de Postgrado. (2018). *Instructivo para elaborar el trabajo profesional de graduación para optar al grado académico de Maestro en Artes*. Guatemala.

Westerfield Jaffet R. (2012). *Finanzas Corporativas*. (9ª. Ed). Mc Graw Hill Educación.

Libros digitales

Bonsón, E., Cortijo, V., & Flores, F. (2009). *Análisis de Estados Financieros*. Pearson.
https://issuu.com/dorissalinas3/docs/analisis_de_estados_financieros_bos

Documentos oficiales

Carranza A. (2019). *Producto 1 Diagnostico sobre la composición del Sector de la MIPYME*. Ministerio de Economía. Recuperado de https://www.mintrabajo.gob.gt/images/gobiernoabierto/acances13/Medioverificacion/Hito3/Producto_1_Diagn%C3%B3stico_sobre_la_composici%C3%B3n_del_sector_de_la_MIPYME_web.pdf

Tesis

Andrade Marroquín, L. M. (2009). *Evaluación del control interno COSO, del ciclo de ingresos de una empresa inmobiliaria*. (Tesis de licenciatura). Universidad de San Carlos de Guatemala.

Castillo Suruy, Y. B. (2012). *Evaluación financiera de la liquidez en las empresas distribuidoras de productos farmacéuticos a través del ciclo de conversión del efectivo*. (Tesis de maestría). Universidad de San Carlos de Guatemala.

López Cifuentes, N. N. (2014). *La fuerza de ventas como una ventaja competitiva en una empresa inmobiliaria en la Ciudad Capital*. (Tesis de licenciatura). Universidad de San Carlos de Guatemala.

Morales Mérida, C. N. (2017). *Impacto financiero de la administración de la liquidez en sociedades financieras de Guatemala*. (Tesis de maestría). Universidad de San Carlos de Guatemala.

Página Web

Sanchez. C. (s.f.) *Normas APA actualizadas*. (7^a. Edición). Recuperado el 30 de septiembre de 2020 en <https://normas.apa.org/>

Anexo 1

BOLETA DE ENTREVISTA

Objetivo: La presente boleta de entrevista tiene como objetivo conocer las políticas de la empresa objeto de estudio para administrar sus recursos financieros y la liquidez que esta presenta, así como conocer los procedimientos utilizados por la empresa para el cobro de los clientes y pagos a los proveedores.

Datos generales de la empresa

Razón Social: _____

Nombre comercial: _____

Dirección: _____

Fecha de inscripción: _____

Datos de la persona entrevistada

Nombre: _____

Puesto que ocupa en la empresa: _____

Tiempo de laborar en la empresa: _____

1. ¿Cuál es la actividad principal de la empresa?

2. ¿Que actividades secundarias realiza?

3. ¿Cuál es el precio de los arrendamientos?

4. ¿Cuál es el precio de la cuota de mantenimiento?

5. ¿Cuál es el plazo ofrecido a los clientes para realizar los pagos de los arrendamientos?

6. ¿Realizan cobros por mora a los clientes que pagan los arrendamientos en fechas posteriores a las establecidas?

7. ¿Actualmente tiene clientes morosos?

8. ¿Cuál es el procedimiento de cobro de los arrendamientos?

9. ¿En caso de que un cheque recibido de los arrendatarios sea rechazado por el cliente cual es la sanción que se aplica?

10. ¿Cuántos días de crédito ofrecen sus principales proveedores?

11. ¿Cuál es el procedimiento de pago a los proveedores?

12. ¿A tenido problemas de liquidez la empresa?

13. ¿Cómo lo ha solucionado?

14. ¿Existen planes de contingencia para manejar la crisis de liquidez?

Anexo 2

BOLETA DE OBSERVACIÓN

Objetivo: La presente boleta de observación tiene como objetivo verificar el proceso de cobros de los servicios y manejo de los recursos financieros, así como el procedimiento de pagos a los proveedores.

Datos generales de la empresa

Razón Social: _____

Fecha de visita _____

Hora de visita _____

1. Procedimiento de cálculo y facturación de los servicios de arrendamientos

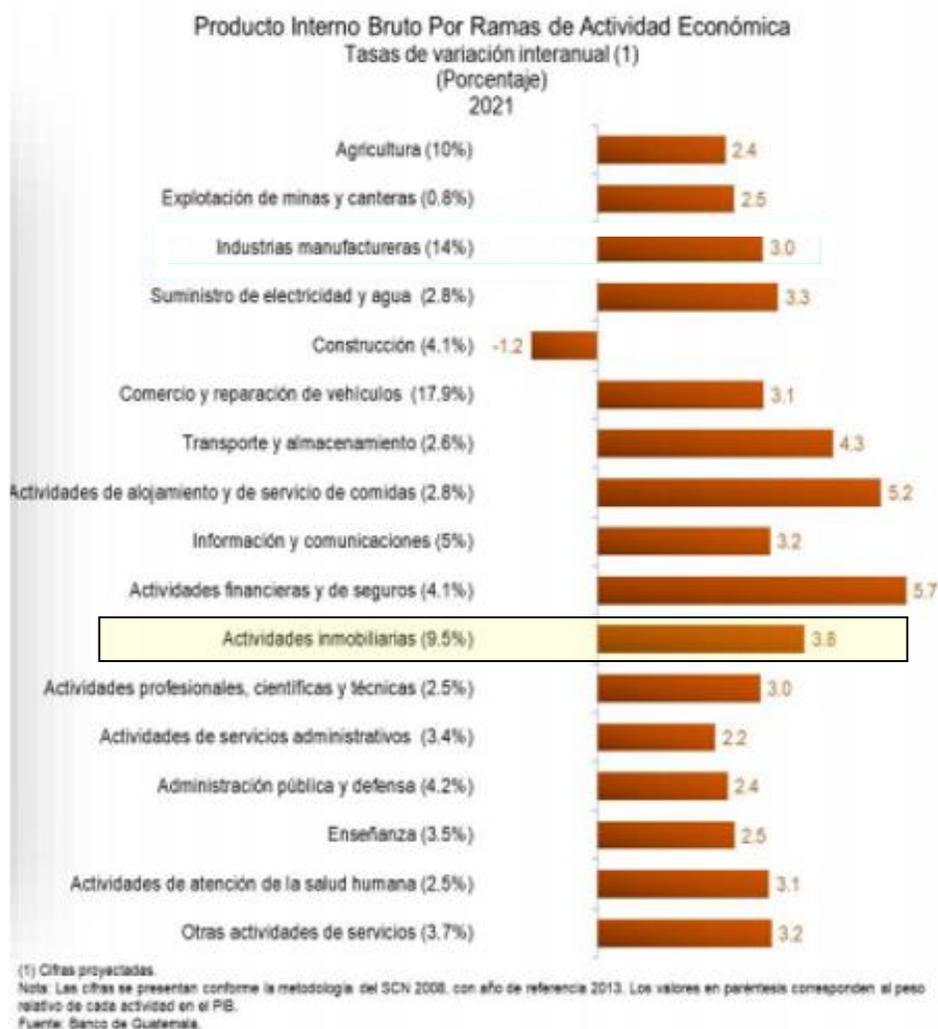
2. Procedimiento de cobro y manejo de los recursos financieros

3. Procedimiento de compra y adquisición de bienes y servicios

4. Procedimiento de pago a los proveedores y acreedores

5. Observaciones generales

ANEXO 3



Anexo 4

Inmobiliaria A&T, Sociedad Anónima

Ingresos obtenidos

Del 01 de enero al 31 de diciembre de cada año

(Expresado en quetzales)

DESCRIPCIÓN	2017	2018	2019
Ingresos por arrendamientos	2,385,610	2,500,468	2,672,248
Cuota de mantenimiento	509,122	516,694	534,450
Otros ingresos	389,415	344,462	356,300
Ingresos totales	3,284,146	3,361,624	3,562,997

Fuente: Elaboración propia con base en información del trabajo realizado, Año 2020.

CALCULO DEL CRECIMIENTO DEL AÑO 2018

$$\text{Crecimiento año 2018} = \frac{3,361,624 - 3,284,146}{3,284,146} * 100$$

$$\text{Crecimiento año 2018} = 2.36\%$$

CALCULO DEL CRECIMIENTO DEL AÑO 2019

$$\text{Crecimiento año 2019} = \frac{3,562,997 - 3,361,624}{3,361,624} * 100$$

$$\text{Crecimiento año 2019} = 5.99\%$$

Índice de Tablas

Número	Título	Página
1	Estado de situación financiera	43
2	Reporte de antigüedad de saldos de clientes	46
3	Estado de resultados	47
4	Estado de flujos de efectivo	49
5	Liquidez inmediata	51
6	Liquidez corriente	52
7	Período promedio de pago	54
8	Período promedio de cobro	55
9	Rotación de cuentas por cobrar	56
10	Rotación de cuentas por pagar	56
11	Rotación de activos totales	57
12	Índice de endeudamiento	58
13	Razón de cargo de interés fijo	59
14	Razón de margen de utilidad operativa	60
15	Razón de margen de utilidad neta	61
16	Ganancia por acción	62
17	Rendimiento sobre activos totales	63
18	Rendimiento sobre el patrimonio	63
19	Ciclo de conversión del efectivo	67
20	Nivel óptimo de liquidez corriente	69
21	Riesgos e impactos a nivel general de la eficiente gestión de liquidez	75
22	Estado de resultados proyectados	77
23	Estado de situación financiera proyectado	79
24	Estado de flujos de efectivo proyectados	81
25	Razones de liquidez proyectado	83
26	Razones de actividad proyectado	84
27	Razones de endeudamiento proyectado	85

Número	Título	Página
28	Razones de rentabilidad proyectado	86