

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



**EL DESEMPEÑO FINANCIERO Y SU INCIDENCIA EN EL NIVEL DE  
RENTABILIDAD DE UNA ENTIDAD QUE PRESTA SERVICIOS DE  
ADMINISTRACIÓN Y MANTENIMIENTO DE EDIFICIOS, DURANTE EL  
PERÍODO DEL 2019 AL 2021, EN EL MUNICIPIO DE GUATEMALA,  
DEPARTAMENTO DE GUATEMALA**

**LICENCIADA ELSA IRENE CONCEPCIÓN SALAZAR CALDERÓN**

**GUATEMALA, OCTUBRE 2022**

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



**EL DESEMPEÑO FINANCIERO Y SU INCIDENCIA EN EL NIVEL DE  
RENTABILIDAD DE UNA ENTIDAD QUE PRESTA SERVICIOS DE  
ADMINISTRACIÓN Y MANTENIMIENTO DE EDIFICIOS, DURANTE EL  
PERÍODO DEL 2019 AL 2021, EN EL MUNICIPIO DE GUATEMALA,  
DEPARTAMENTO DE GUATEMALA**

Informe final de trabajo profesional de graduación para la obtención del Grado de Maestro en Artes, con base en el "Instructivo para elaborar el trabajo profesional de graduación", Aprobado por 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, subincisos 4.2.1 y 4.2.2 del Acta 14-2018 de fecha 14 de agosto de 2018.

**AUTOR: LICDA. ELSA IRENE CONCEPCIÓN SALAZAR CALDERÓN**

**DOCENTE: MSc. JONNY HARÓN GARCÍA ORDOÑEZ**

**GUATEMALA, OCTUBRE 2022**

**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA**  
**FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS**  
**HONORABLE JUNTA DIRECTIVA**

Decano: Lic. Luis Antonio Suárez Roldán  
Secretario: Lic. Carlos Roberto Cabrera Morales  
Vocal Primero: Dr. Byron Giovanni Mejía Victorio  
Vocal Segundo: MSc. Haydee Grajeda Medrano  
Vocal Tercero: Vacante  
Vocal Cuarto: P.A.E. Olga Daniela Letona Escobar  
Vocal Quinto: P.C. Henry Omar López Ramírez

**TERNA QUE PRACTICÓ LA EVALUACIÓN DEL TRABAJO PROFESIONAL DE**  
**GRADUACIÓN**

Coordinador: MSC. Mario Arriaza  
Evaluador: MSC. Luis Alfonso Cardona  
Evaluador: MSC. Tadeo Castro

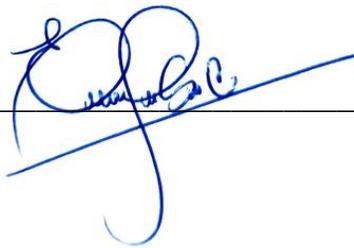
## DECLARACIÓN JURADA DE ORIGINALIDAD

YO: **Elsa Irene Concepción Salazar Calderón** con documento de identificación

CUI: **2189 16108 0101**

Declaro que, como autora, soy la única responsable de la originalidad, validez científica de las doctrinas y opiniones expresadas en el presente Trabajo Profesional de Graduación, de acuerdo al artículo 17 del instructivo para Elaborar el Trabajo Profesional de Graduación para Optar al Grado Académico de Maestro en Artes.

Autor: \_\_\_\_\_

A handwritten signature in blue ink is written over a horizontal line. The signature is stylized and appears to be 'Elsa Irene Concepción Salazar Calderón'.

**ACTA No. AF-PFS-B-013-2022 -MA-**

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 de la terna evaluadora, el 25 de septiembre de 2022, a las 11:20 horas para evaluar la presentación del informe del **TRABAJO PROFESIONAL DE GRADUACIÓN II** de la Licenciada Elsa Irene Concepción Salazar Calderón, carné No 201111217, 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: "EL DESEMPEÑO FINANCIERO Y SU INCIDENCIA EN EL NIVEL DE RENTABILIDAD DE UNA ENTIDAD QUE PRESTA SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN Y MANTENIMIENTO DE EDIFICIOS, DURANTE EL PERÍODO DEL 2019 AL 2021, EN EL MUNICIPIO DE GUATEMALA, DEPARTAMENTO DE GUATEMALA", dejando constancia de lo actuado en las hojas de factores de evaluación proporcionadas por la Escuela. La presentación del Trabajo Profesional de Graduación fue calificada con una nota promedio de **21 /30 puntos**, obtenida de las calificaciones asignadas por cada integrante de la Terna Evaluadora. La Terna Evaluadora hace las siguientes recomendaciones: Que el sustentante incorpore las enmiendas sugeridas por la Terna Evaluadora dentro de los 5 días hábiles comprendidos del 26 al 30 de septiembre de 2022.-----

En fe de lo cual firmamos la presente acta en la Ciudad de Guatemala, a los 25 días del mes de septiembre del año dos mil veintidós.



MSc. Mario Arriaza  
Coordinador



MSc. Luis Alfonso Cardona B  
Evaluador



MSc. Tadeo Castro  
Evaluador



Licenciada Elsa Irene Concepción Salazar Calderón  
Postulante



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

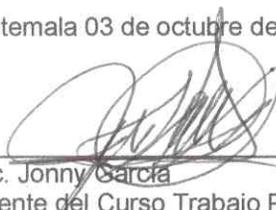
ADDENDUM

El Docente del Curso Trabajo Profesional de Graduación II Certifica la Licenciada Elsa Irene Concepción Salazar Calderón, Carné 201111217 incorporó los cambios y enmiendas sugeridas por cada miembro de la Tema Evaluadora dentro del plazo estipulado y obtuvo la calificación siguiente:

Punteo	
Zona:	49
Presentación Trabajo Profesional de Graduación II:	21
<b>Nota final:</b>	70

APROBADO

Guatemala 03 de octubre de 2022.

(F)   
MSc. Jonny García  
Docente del Curso Trabajo Profesional de Graduación II

## **AGRADECIMIENTOS**

### **A DIOS:**

Ser supremo, dueño de la vida. Gracias por cada día, por sostenerme cuando más lo necesito, por ayudarme, tu amor y tu bondad no tiene fin, me permites sonreír ante mis logros que son resultado de tu ayuda infinita.

### **A MIS PADRES:**

Miguel Salazar y Norma Calderón por su amor, comprensión, motivación y apoyo que siempre me han brindado para lograr cada una de mis metas.

### **A MI ESPOSO:**

Eddy García por creer siempre en mí, por su amor y apoyo incondicional, por siempre estar en las buenas y en las malas.

**A LA ESCUELA DE ESTUDIOS DE POSTGRADO:** Por la formación académica

**A LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA:** Por la oportunidad de pertenecer a tan prestigiosa universidad

# CONTENIDO

	<b>Página</b>
RESUMEN .....	i
INTRODUCCIÓN .....	iii
1. ANTECEDENTES.....	iii
1.1 Sector servicios.....	iii
1.1.1 Historia del mantenimiento .....	2
1.2 Entidad que presta servicios de administración y mantenimiento de edificios.....	4
1.3 Análisis financieros .....	6
1.4 Investigaciones realizadas sobre el análisis financiero de empresas de servicios .....	7
2. MARCO TEÓRICO .....	10
2.1 Sector servicios .....	10
2.2 Análisis financiero.....	10
2.3 Importancia del análisis financiero.....	11
2.4 Objetivos del análisis financiero .....	11
2.5 Administración financiera .....	12
2.6 Contabilidad .....	13
2.7 Estados financieros .....	13
2.7.1 Estados financieros proyectados.....	14

2.8	Finalidad de los estados financieros.....	14
2.9	Importancia de los estados financieros .....	14
2.10	Estado de situación financiera.....	15
2.11	Estado de resultados.....	15
2.12	Estado de flujo de efectivo .....	16
2.13	Métodos de análisis financiero .....	16
2.13.1	Método de análisis horizontal.....	17
2.13.2	Método de análisis vertical.....	17
2.14	Razones financieras .....	18
2.14.1	Categorías de las razones financieras .....	19
2.14.1.1	Razones de liquidez .....	20
2.14.1.2	Razones de actividad .....	21
2.14.1.3	Razones de endeudamiento.....	22
2.14.1.4	Razones de rentabilidad.....	22
2.15	Sistema Dupont.....	23
3.	METODOLOGÍA .....	24
3.1	Definición del problema .....	24
3.2	Delimitación del problema .....	25
3.2.1	Unidad de análisis .....	25
3.2.2	Periodo de investigación .....	25

3.2.3	Ámbito geográfico.....	25
3.3	Objetivos .....	25
3.3.1	Objetivo general .....	25
3.3.2	Objetivos específicos.....	25
3.4	Justificación.....	26
3.5	Método científico .....	26
3.5.1	Fases del método científico.....	26
3.5.2	Enfoque, diseño y alcance .....	27
3.6	Técnicas de investigación aplicadas .....	27
3.6.1	Técnicas de investigación documental.....	27
3.6.2	Técnicas de investigación de campo.....	27
4.	DISCUSIÓN DE RESULTADOS .....	28
4.1	Comportamiento del desempeño financiero.....	28
4.1.1	Estado de Resultados .....	28
4.1.2	Balance General.....	29
4.1.3	Flujo de efectivo .....	30
4.1.4	Análisis comparativo de la situación financiera .....	32
4.2	Políticas adecuadas a través de planes de acción.....	46
4.2.1	Plan de acción para nivelación en las ventas.....	46
4.2.2	Plan de acción para la reducción de gastos de operación .....	47

4.2.3	Plan de acción para recuperación de las cuentas por cobrar .....	47
4.2.4	Plan de acción para evaluación de impuestos .....	48
4.2.5	Plan de acción para creación de un fondo de ahorro para contingencias .....	49
4.2.6	Parámetros de medición a las propuestas en los planes de acción .....	50
4.3	Evaluación comparativa del desempeño financiero con la implementación de políticas, en los estados financieros proyectados .....	52
4.3.1	Estado de resultados proyectado .....	52
4.3.2	Balance general proyectado .....	55
	CONCLUSIONES.....	58
	RECOMENDACIONES .....	59
	BIBLIOGRAFÍA .....	60
	ANEXO.....	64
	ÍNDICE DE TABLAS .....	65

## RESUMEN

Con base a la información proporcionada por el Banco de Guatemala en las Memorias de Labores correspondientes (Banco de Guatemala, 2019), se observa que dentro de los factores económicos internos que han influenciado la economía, se encuentra el sector servicios que es uno de los sectores que más aporta a la producción del país, en 2018, representó un 65.3% del Producto Interno Bruto (PIB) de Guatemala. La transición hacia una economía más orientada hacia los servicios comenzó en el 2000 y se ha mantenido durante los últimos años, dentro de este sector predominaron los servicios privados que aportaron al PIB.

La empresa de administración y mantenimiento de edificios es parte del sector de servicios la cual fue utilizada como objeto de estudio. El tema de investigación se titula: «El desempeño financiero y su incidencia en el nivel de rentabilidad de una entidad que presta servicios de administración y mantenimiento de edificios, durante el período del 2019 al 2021, en el Municipio de Guatemala, Departamento de Guatemala». La empresa fue inscrita en 2017 en el Registro Mercantil, así como en la Superintendencia de Administración Tributaria (SAT), sus oficinas de operación comercial se ubican en zona 15 de la ciudad de Guatemala. El problema planteado en el presente estudio se enfoca en determinar la situación financiera de la compañía durante los periodos 2019, 2020 y 2021.

En la investigación realizada se aplicó el método científico en su enfoque cuantitativo, ya que se emplearon datos numéricos y estadísticos para aplicar un análisis de correlación, con el objeto de conocer su base e información histórica. El trabajo aborda el análisis financiero de la información compartida por la empresa administradora por medio de realización de análisis vertical, horizontal al balance general, estado de resultados y el flujo de efectivo, también fueron aplicados los indicadores financieros y el sistema Dupont. Con el objetivo de evaluar la situación financiera de la empresa.

Los estados financieros comprendidos de los años 2019, 2020 y 2021, reflejan la situación actual de la entidad y los cuales fueron utilizados para la aplicación de las

técnicas y la evaluación para los análisis correspondientes. Los resultados más importantes y principales conclusiones de la investigación se presentan a continuación:

La situación financiera de la compañía para los años 2019, 2020 y 2021 reveló deficiencias, siendo el año más afectado el 2021 a causas de la pandemia. Inicialmente la empresa cobraba una cuota de \$ 2.70 por metro cuadrado, a raíz de la pandemia la empresa se vio obligada a bajar la cuota a \$ 2.35 sin embargo esta disminución no fue suficiente y se realizó nuevamente disminución y la cuota llegó a tener un costo de \$ 1.95 para 2021. Por tal motivo para el 2020 disminuye la ganancia fue de Q 291,029.42 y perjudica al 2021 terminando con pérdida significativa de Q 496,660.09

Para dicho análisis se propuso planes de acción, acompañado de objetivos claros, metas y tácticas y estos fueron aplicados a estados financieros proyectados para revelar cambios favorables enfocada en la situación financiera de la compañía, generando eficiencia en sus operaciones, en los ingresos, la buena gestión de cobro y de presentación de impuestos.

El resultado combinado con los planes de acción también mejora los ingresos debido a que se propone nivelar las cuotas de mantenimiento para 2022 y 2023 incrementando 13% a la cuota que se tenía en 2021. El resultado es positivo disminuye la pérdida para el primer año proyectado y para el año 2023 se refleja resultado positivo de Q 15,099.31. Lo cual son cambios favorables para la empresa Administradora de Edificios.

La aplicación de los planes de acción traerá para la entidad mejoras en la gestión financiera y administrativa; además le ayudará para el cumplimiento de objetivos futuros y satisfacer necesidades.

## INTRODUCCIÓN

A nivel mundial todas las empresas ejecutan sus actividades buscando utilizar y explotar de manera eficiente y eficaz todos los recursos que intervienen en sus operaciones, sin lugar a duda uno de los puntos claves representan los recursos financieros gracias a ello se ejecutan los movimientos con normalidad en el círculo del negocio, de ahí que los estados financieros son el reflejo más claro de la realidad en la que se encuentran las empresas, como es normal no todas las cuentas permanecen constantes sino que presentan alteraciones a cada instante y merecen un estudio del análisis financiero que permite evaluar, examinar e interpretar los resultados de los estados financieros.

Para la aplicación de los métodos de análisis financiero se tomó como base los estados contables culminados de los años 2019 al 2021 pertenecientes a una empresa dedicada a la prestación de servicios de administración, al realizar el estudio, se aplicó una serie de pasos metodológicos para lograr los objetivos planteados en la investigación, a fin de obtener resultados precisos que ayuden a predecir una acertada toma de decisiones.

En el capítulo uno, se incluyen los antecedentes de la investigación, información que contiene una breve descripción de la unidad de estudio, se menciona también el sector servicios, se enlista una serie de actividades de servicios que aportan más al PIB, se describen datos del surgimiento del mantenimiento, el origen de los análisis financieros, así como también se incluye un ítem que contiene la descripción de algunas investigaciones que se han llevado a cabo en Guatemala sobre el tema de análisis financiero realizado a diferentes empresas.

El capítulo dos, contiene el Marco Teórico, en el cual se describen temas y conceptos de análisis financiero, la importancia y sus objetivos en el área empresarial. Además, se describen conceptos de cada uno de los estados financieros en los cuales se enfatiza que las finalidades de cada concepto descrito sirven para la toma de decisiones de las entidades.

Capítulo tres, Metodología, en esta sección se detalla la definición y planteamiento del problema, sus respectivos subtemas, la unidad de análisis, el periodo de la investigación

que en este caso comprende del 2019 al 2021, llevado a cabo en la ciudad de Guatemala. Se describe también el objetivo general y los objetivos específicos. Así como el método científico que se utiliza y las fases correspondientes, además se hace referencia de las técnicas de investigación aplicadas.

Capítulo cuatro, Discusión de Resultados, en dicho capítulo se presenta el análisis de cada uno de los estados financieros por medio de análisis horizontal, vertical, razones financieras y el método Dupont. Se incluyen estados financieros proyectados vinculados a los objetivos de cada uno de los planes de acción aplicados para realización de mejoras a la empresa de Administración y Mantenimiento de edificios.

En el apartado final se incluyen las conclusiones y recomendaciones de la investigación, las cuales resumen el alcance de los objetivos planteados sobre el desempeño financiero de la entidad objeto de estudio.

Adicionalmente se encuentra la bibliografía que son todas las referencias consultadas para la elaboración del trabajo profesional de graduación y una hoja de anexos que muestra las fórmulas para la elaboración de las razones financieras.

## **1. ANTECEDENTES**

El presente capítulo abarca aspectos generales los cuales está sustentando la investigación con el objetivo de evaluar análisis financiero de una entidad que presta servicios de administración y mantenimiento de edificios en Guatemala, por lo que es interesante conocer las generalidades, componentes y fundamentos.

### **1.1 Sector servicios**

El sector servicios es el área comercial que más aporta a la producción del país, aunque durante mucho tiempo fue considerado como un sector improductivo que no generaba beneficios a la economía, sin embargo, en el transcurso del siglo XIX y principalmente a partir de mediados del siglo XX, se empezó a considerar el sector servicios como productivo para las economías. El sector servicios es el que comprende todas las actividades que no producen de una forma directa bienes materiales, sino servicios que satisfacen las necesidades de la población. El sector servicios está compuesto por el comercio, el transporte, la educación y el turismo. (López y Muñoz 2016)

Con base a la información proporcionada por el Banco de Guatemala en las Memorias de Labores correspondientes (Banco de Guatemala, 2019), se observa que dentro de los factores económicos internos que han influenciado la economía, se encuentra el sector servicios que es uno de los sectores que más aporta a la producción del país, en 2018, representó un 65.3% del Producto Interno Bruto (PIB) de Guatemala. La transición hacia una economía más orientada hacia los servicios comenzó en el 2000 y se ha mantenido durante los últimos años, dentro de este sector predominaron los servicios privados que aportaron al PIB total un 15.9%, el comercio al por mayor y al por menor, 12.0%, el alquiler de vivienda con un 9.9%, el transporte, almacenamiento y comunicación 10.5%, y la intermediación financiera, seguros y actividades auxiliares con un 6.3%.

El sector terciario, incluye todas aquellas actividades que no producen una mercancía en sí, pero que son necesarias para el funcionamiento de la economía, por lo cual son considerados como sectores productivos. Está constituido por todas las actividades

económicas cuyo propósito es la producción de los servicios que demanda la población, por esa razón también se conoce como sector servicios. (Morales y Morales 2011).

El sector servicios es en el que se invierten los beneficios que genera la industria y la agricultura y que no es posible invertir en la propia industria porque descendería la productividad. Su flexibilidad es tal que es capaz de absorber los beneficios que genera el propio sector, creando servicios nuevos. (Fernández, 2020).

A pesar de que el sector servicios es dominante en todo el mundo, incluso en la mayoría de los países pobres, no en todos ellos tiene una estructura similar. En los países ricos los servicios son muy especializados, de calidad, estables y muy diversificados. En los países pobres los servicios se parecen más a los presentes en los primeros tiempos de la revolución industrial". (Romero, 2019).

La economía de Guatemala al igual que el resto de los países de la región centroamericana se aleja de una mayor participación de las actividades primarias en la producción y cada terreno a las actividades del sector terciario vinculado a diferentes servicios. (Álvarez, 2019)

El compromiso, la dedicación y la calidez en la prestación del servicio, sumado al profesionalismo y espíritu innovador de los empresarios generan el ambiente propicio para la inversión y el desarrollo de nuevas empresas de diversos tipos de servicios en Guatemala.

### **1.1.1 Historia del mantenimiento**

La palabra mantenimiento se emplea para designar las técnicas utilizadas para asegurar el correcto y continuo uso de equipos, maquinaria, instalaciones y servicios. Para los hombres primitivos, el hecho de afilar herramientas y armas, coser y remendar las pieles de las tiendas y vestidos, cuidar la estanqueidad de sus piraguas, etc. (Muñoz, 2021).

Durante la revolución industrial el mantenimiento era correctivo, los accidentes y pérdidas que ocasionaron las primeras calderas y la apremiante intervención de las aseguradoras

exigiendo mayores y mejores cuidados, proporcionaron la aparición de talleres mecánicos.

Muñoz (2020) comenta que, a partir de 1925, se hace patente en la industria americana la necesidad de organizar el mantenimiento con una base científica. Surge el pensamiento en favor de la conveniencia de reparar antes de que se produzca el desgaste o la rotura, para evitar interrupciones en el proceso productivo, con lo que surge el concepto del mantenimiento preventivo.

A partir de los años sesenta, con el desarrollo de la industria electrónica, espacial y aeronáutica, aparece en el mundo anglosajón el mantenimiento predictivo, por el cual la intervención no depende actualmente del tiempo de funcionamiento sino del estado o condición efectiva del equipo o sus elementos y de la fiabilidad determinada del sistema. (Hernández 2014)

El mantenimiento afronta lo que se podría denominar como su tercera generación, con la disponibilidad de equipos electrónicos de inspección y de control, sumamente fiables, para conocer el estado real de los equipos mediante mediciones periódicas o continuas de determinados parámetros: vibraciones, ruidos, temperaturas, análisis fisicoquímicos, tecnografía, ultrasonidos, etc., y la aplicación al mantenimiento de sistemas de información basados en ordenadores que permiten la acumulación de experiencia empírica y el desarrollo de los sistemas de tratamiento de datos. (Porfiri, 2020)

El desarrollo, conducirá en un futuro al servicio de mantenimiento a la utilización de los sistemas expertos y a la inteligencia artificial, con amplio campo de actuación en el diagnóstico de averías y en facilitar las actuaciones de mantenimiento en condiciones difíciles.

Muñoz (2012) Agrega, que existen cambios en las políticas de mantenimiento marcados por la legislación sobre Seguridad e Higiene en el Trabajo y por las presiones de Medio Ambiente, como dispositivos depuradores, plantas de extracción, elementos para la limitación y atenuación de ruidos y equipos de detección, control y alarma.

Se predice que los costos de mantenimiento sufrirán un incremento progresivo, esto induce a la fabricación de productos más fiables y de fácil mantenimiento.

Limas (2015) indica que el mantenimiento se puede definir como el control constante de las instalaciones o de los componentes, así como el conjunto de trabajos de reparación y revisión necesarios para garantizar el funcionamiento regular y el buen estado de conservación de un sistema general.

Por lo tanto, las tareas de mantenimiento se aplican sobre las instalaciones fijas y móviles, sobre equipos y maquinarias, sobre edificios industriales, comerciales o de servicios específicos, sobre las mejoras introducidas al terreno y sobre cualquier otro tipo de bien productivo.

Energiza (2021) indica, El objetivo final del mantenimiento industrial se puede sintetizar en evitar, reducir y en su caso, reparar los fallos sobre los bienes. Disminuir la gravedad de los fallos que no se lleguen a impedir, con el fin de frenar accidentes o incidentes, aumentando la seguridad para las personas. Un mantenimiento adecuado, tiende a prolongar la vida útil de los bienes, a obtener un rendimiento aceptable y a reducir el número de inconvenientes.

## **1.2 Entidad que presta servicios de administración y mantenimiento de edificios**

La entidad evaluada pertenece al sector antes mencionado porque presta servicios de administración y mantenimiento de edificios en Guatemala y nace de una propiedad horizontal. Recinos (2019), define que la propiedad horizontal, es el conjunto de niveles en un mismo plano, dentro de los cuales se ubican áreas sujetas de propiedad individual y áreas comunes que comparten los propietarios.

Sequera (2019), expone que se conoce como propiedad horizontal el derecho que ejerce sobre uno o más pisos, viviendas locales de un edificio, que han sido adquiridos por distintos propietarios en forma separada pero que tienen ciertos derechos y obligaciones en común. La propiedad horizontal, por lo tanto, es la institución jurídica vinculada a la división y organización de los inmuebles resultantes de la segregación de una construcción común.

En Guatemala es común que los propietarios designan su representación a la Junta Directiva de Propietarios, que son propietarios de unidades dentro del edificio que deben velar porque el edificio sea bien administrado, conservado y su mantenimiento el adecuado, es a través de ellos que se determinan las decisiones que conlleven la correcta administración. La ejecución de la administración de un edificio es designada de acuerdo con nuestro actual código civil a una persona natural o jurídica que lo administre. Anualmente los propietarios conforme al informe que determina la administración y a través de la rendición de cuentas de la administración, deben decidir y proveer los gastos que se consideren para cubrir las reparaciones, mantenimiento, provisiones que se consideren necesarias para el edificio.

La administración tiene la obligación de cumplir con las siguientes funciones:

1. Cuidar los bienes de dominio común
2. Ejecutar actos de administración y conservación, y los de carácter
3. Cobrar y recaudar los gastos comunes
4. Velar por el cumplimiento de leyes de la copropiedad
5. Representar en juicio, activa y pasivamente, a los copropietarios
6. Citar a reunión a la asamblea
7. Pedir al tribunal competente que aplique los apremios o sanciones a quienes incumplan el reglamento de copropiedad.
8. La facultad de efectuar el corte del suministro eléctrico a aquellos morosos
9. Representar a la asamblea de copropietarios, con el Presidente del Comité de Administración, en la suscripción de los actos y contratos por los que se enajenen, den arrendamiento o graven bienes de dominio común, en los casos en que sea procedente
10. Certificar la claridad de copropietario para votar en asambleas
11. Confeccionar presupuestos estimativos de gastos comunes para facilitar su cobro

### 1.3 Análisis financieros

El origen e historia se remonta a la revolución industrial ya que por la alta demanda de diversos productos se buscaba proyectar al futuro, aminorar costos y evitar pérdidas de ingreso por algún motivo fortuito, por lo que siempre se realizan análisis de diferentes tipos para evaluar las variables. (Wade, 2007).

El interés de las empresas se centraba en la emisión de acciones y obligaciones, siendo el problema básico la obtención de fondos y sus fuentes de financiamiento; era lógico que comenzará a desarrollarse nuevas herramientas, que permitieran apreciar a los bancos el potencial del inversionista, la capacidad de endeudamiento de sus clientes, su estructura financiera, su posición de cobertura y su riesgo a largo plazo.

Arias (2020) agrega que los estados financieros, también denominados estados contables, informes financieros o cuentas anuales son informes que utilizan las instituciones para informar de la situación económica y financiera y los cambios que experimentan la misma a una fecha o periodo determinado. Esta información resulta útil para la Administración, gestores, reguladores y otros tipos de interesados como los accionistas, acreedores o propietarios.

“El objetivo del análisis financiero es evaluar el desempeño de una empresa en relación con los objetivos declarados, la estrategia y los de la competencia” (Vishwanath y Krishnamurti, 2009, p. 119).

Se debe analizar las cifras de los estados financieros y establecer relaciones entre estas, para que los usuarios, dueños de la información, puedan evaluar su posición financiera. En este sentido, existen diversas herramientas para encontrar el significado de los datos de los estados financieros, enfatizar la importancia comparativa y relativa de las cifras presentadas y valorar la posición de la empresa.

“Antes de analizar los números, lo primero es intentar entender bien el negocio. Solo si entendemos el negocio seremos capaces de analizar los estados financieros, que, al final, son un reflejo de las políticas y el comportamiento de la empresa” (Martínez, 2013, p. 2).

El interés por la función financiera se hizo crítico cuando fue crucial en generar, ordenar, planificar y distribuir los recursos necesarios para mantener en movimiento los subsistemas de producción y venta, y cuando las rutinas contables de información y análisis, en términos monetarios, del conjunto de transacciones y actividades de la empresa resultaron insuficientes (Pérez,1997).

Horne (2020) confirma que: “La función financiera tiene un origen contable, pues nace asociada al apunte monetario de las transacciones de la empresa que se remonta a finales del siglo XIV. Ahora bien, las finanzas como disciplina autónoma de la Economía y orientada hacia la empresa se inician a principios del siglo XX en los países capitalistas o con economía de mercado”.

#### **1.4 Investigaciones realizadas sobre el análisis financiero de empresas de servicios**

La realización de las investigaciones se llevó a cabo en el departamento de Guatemala y de las cuales se pueden mencionar a continuación:

Pérez (2010) realizó la investigación sobre el análisis financiero para la toma de decisiones en una empresa maquiladora dedicada a la confección de prendas de vestir, el problema planteado se refiere a la falta de una herramienta de análisis financiero para la toma de decisiones, que permita realizar una correcta evaluación a los estados financieros y explicar la situación financiera. El objetivo del estudio planteado es realizar un análisis financiero que permita medir los resultados por medio de indicadores financieros y emitir opinión acerca de cada una de las condiciones y recomienda aplicar herramientas de análisis que incluya indicadores de liquidez, solvencia y rentabilidad para brindar información para la toma de decisiones.

También recomienda realizar análisis periódicos sobre la evolución financiera de la empresa, con el fin de evaluar de manera continua los resultados obtenidos e incorporar las medidas correctivas que se consideren necesarias para alcanzar los resultados deseados.

Mijangos (2007), en la investigación realizada sobre el análisis de estados financieros de una distribuidora de línea blanca, aplicando el valor agregado (EVA). Se presenta y ejemplifica las ventajas y desventajas que conlleva el realizar una comparación entre la evaluación de los estados financieros tradicionales y la utilización de la fórmula EVA, además de aplicarlo a los resultados del proceso productivo de la empresa objeto de análisis.

Concluye que hay algunas diferencias entre un análisis financiero por el método de razones financieras, y la fórmula de EVA, sin embargo, el trabajo ha servido para demostrar que existe una marcada correlación entre dos metodologías y a la vez se complementan mutuamente, para tener un mejor panorama analítico de una empresa, la ventaja del EVA es que obliga a los directivos y administradores a no preocuparse únicamente por alcanzar volúmenes de ventas o cifras de utilidades, sino también de los activos que administran, por sus índices de endeudamiento y por las expectativas de rendimiento de los accionistas.

Según García (2011), en su tesis analizada, acerca del Análisis e interpretación de estados financieros de una cooperativa productora y exportadora de café oro. Concluye que el análisis e interpretación de estados financieros es una de las herramientas más sólidas con que cuenta el Contador Público y Auditor en el ejercicio de la profesión, para conocer el desenvolvimiento que haya tenido una empresa, ya sea dentro de un ejercicio determinado o en términos comparativos, o en varios ejercicios. El informe del trabajo realizado debe hacerse con independencia de criterio para que sea aceptado por los interesados, con la confianza de que está presentando la imagen financiera de la empresa y los resultados de la eficiencia de los administradores.

El análisis de estados financieros es un componente indispensable para la toma de decisiones por los inversionistas o terceros que se encuentren interesados de la situación financiera y económica de la empresa.

(Aquino, 2018) realizó la investigación sobre análisis financiero de pequeñas empresas de bisutería en Guatemala para obtención de financiamiento bancario, entre sus objetivos indica establecer la importancia de revisar las tendencias de las empresas para el análisis

en la obtención de financiamiento bancario y reflejando sus principales índices que puedan incidir en el otorgamiento de un crédito.

El análisis o diagnóstico financiero constituye la herramienta más efectiva para evaluar el desempeño económico y financiero de una empresa a lo largo de un ejercicio específico y para comparar los resultados con los de otras empresas del mismo ramo.

## **2. MARCO TEÓRICO**

En el Marco Teórico se expone, investigaciones previas y consideraciones teóricas que fundamentan la investigación, además permite la interpretación de los resultados y la formulación de conclusiones relacionada con el análisis financiero de una entidad que presta servicios de administración y mantenimiento de edificios en Guatemala.

### **2.1 Sector servicios**

“El sector terciario son las actividades que tienen que ver con los servicios no productores o transformadores de materias primas. Son las actividades que sirven para satisfacer las necesidades de la población. Es un sector que se basa en dirigir, organizar y facilitar las producciones del sector primario y secundario”. (Aguirre, 2018)

### **2.2 Análisis financiero**

Roldan (2022) afirma que “es el estudio e interpretación de la información contable de una empresa u organización con el fin de diagnosticar su situación actual y proyectar su desenvolvimiento futuro” (p. 1).

El análisis financiero es una serie de técnicas y procedimientos, su objetivo principal es el analizar la información contable de cualquier compañía obteniendo una visión clara y objetiva de la situación actual y de la proyección a evolucionar en el futuro.

Barreto (2020) ha presentado otro argumento “El análisis financiero es una evaluación que realiza la empresa tomando en consideración los datos obtenidos de los estados financieros con datos históricos para la planeación a largo, mediano y corto, resulta útil para las empresas ya que permite saber sus puntos exánimes y de esta manera corregir desviaciones aprovechando de manera adecuada las fortalezas. (p.130)

Dentro del análisis se puede resaltar la comparación del desempeño de las empresas de un mismo giro, de un mismo periodo, evaluar el histórico de años anteriores reflejando así la toma de decisiones.

Metcalf (2018), afirma que los gerentes y dueños de negocios deben tener en cuenta las consideraciones financieras con cada decisión importante que tomen para su empresa. (p.130)

Es necesario resaltar que la información financiera es utilizada principalmente para evaluar el impacto financiero, tomar decisiones de inversión y apoyar la gestión actual.

### **2.3 Importancia del análisis financiero**

Permanece en el proceso del estudio de los estados financieros y en la utilización de técnicas e instrumentos que nos permitan evaluar la condición financiera, el desempeño y tendencias generales y específicas para una adecuada toma de decisiones.

La realización de un análisis financiero sirve para la toma de decisiones internas, pero también tiene aplicaciones externas que pueden contribuir al crecimiento de la organización, como son: los clientes, proveedores, acreedores, dependencias gubernamentales y especialmente a los inversionistas. (Murillo y Coronel, 2019, p.63)

Lavalle (2014) menciona que: “Radica en conseguir sobre las decisiones financieras el cual permitirá conservar la rentabilidad de la entidad, fundamentándose solo en la información compensada por ella misma, y con soporte de los datos financieros comprendidos en los estados de situación financiera” (p. 7).

Domínguez (2006) considera que el análisis que se realiza a los estados financieros de la empresa es un proceso cuyo fin es evaluar el estado actual y pasado de la empresa y de los resultados de sus operaciones, con la única finalidad de determinar de la mejor manera posible.

### **2.4 Objetivos del análisis financiero**

Es importante analizar los estados financieros para la toma de decisiones y para conocer el estado actual en el que se encuentra la empresa. Para ello es substancial conocer los siguientes objetivos:

Evaluar la situación real y financiera de la empresa, como: solvencia y liquidez, conocer el origen de los recursos financieros de la empresa, de donde provienen los fondos, en donde se invierten y cuál es la rentabilidad que se esperan de ellos.

Verificar si los estados financieros reflejan la situación real económica y financiera de la empresa. Y por último tomar decisiones adecuadas para la inversión y crédito, con el fin de que se mantenga o aumente la rentabilidad tanto económica y financiera. (Hernández, 2008).

## **2.5 Administración financiera**

“Se refiere a las tareas del gerente financiero de la empresa” (Gitman, 2012, p.3). Los administradores financieros atienden los asuntos financieros de todas clases de empresas financieras y no financieras, grandes o pequeñas, desempeñando una variedad de tareas financieras, tales como: planeación, prorrogas de crédito a los clientes, hacer una evaluación de todos los gastos propuestos y la consecuencia de dinero para financiar las operaciones.

Brigham y Houston (2007), consideran que la administración financiera es el manejo de los fondos disponibles de una organización y la gestión necesaria para buscar una alternativa viable que permita obtener los mejores resultados de su gestión. De las tres áreas que se interrelacionan con las Finanzas (mercados e instituciones financieras, inversiones y servicios financieros, y la administración financiera), se toman decisiones como: condiciones de crédito, inventario que debe conservarse, disponibilidad de efectivo, adquisición de otras firmas y la proporción de las utilidades para reinvertir o pagar dividendos.

Tener una herramienta financiera es la ayuda idónea para el proceso de analizar e interpretar todo tipo de indicador financiero de manera más simple, pero es preciso aclarar que dicho análisis debe ser regido por principios establecidos para ejecutar una contabilidad empresarial.

## **2.6 Contabilidad**

Granados (2019) Afirma: “Es una serie de procesos continuos que registran las operaciones de una empresa, clasificándolas según su naturaleza y observando la técnica contable, con el fin de producir información financiera” (p. 47)

La contabilidad es una técnica que tiene como propósito registrar transacciones de naturaleza financiera, realizadas por una entidad para suministrar información financiera estructurada para efectuar una base que sea útil y de fácil comprensión. La contabilidad es una fuente de información que proporciona a los interesados el funcionamiento de la empresa.

Hornigren y Harrison (1991) describe que la contabilidad es el sistema que mide las actividades del negocio, procesa esa información convirtiéndola en informes y comunica estos hallazgos a los encargados de tomar las decisiones.

Meigs (1992) agrega que la contabilidad es el arte de interpretar, medir y describir la actividad económica.

## **2.7 Estados financieros**

Según la Norma de Contabilidad 1 indica que: “Los estados financieros constituyen una representación estructurada de la situación financiera y del rendimiento financiero de una entidad”

Según Moreno (2005) nos dice que los estados financieros tienen como objetivo primordial informar sobre la situación económica y financiera de la empresa de un ejercicio económico y los resultados obtenidos de dichas operaciones y el comportamiento del efectivo en dicho periodo.

Pacheco (2013) menciona que: “El estado financiero establece un perfil de la situación financiera y sobre la ventaja monetario de un ente y además expone las derivaciones sobre el procedimiento elaborado por parte del directivo con relación al capital el cual fueron asignados” (p. 147).

Mendoza y Ortiz (2016) Indican “Una entidad de elaborar distintos estados financieros, lo cual establecen primordialmente un plan sobre el cálculo financiero, se precisan a fin de que el resumen sobre el procedimiento bancario. El estado es hecho para estar al tanto del entorno financiero, así como la derivación económica en consecuente sobre los movimientos por un tiempo explícito” (p. 40)

### **2.7.1 Estados financieros proyectados**

Pretenden mostrar los resultados y la situación financiera basada en proyectos o fenómenos que se suponen se realizan como planes o proyectos futuros, o simplemente la proyección de las tendencias observadas (Gutiérrez y Ruiz 2012).

La información proyectada contribuye a que los usuarios de los estados de los estados básicos cuenten con una herramienta que les permite observar la perspectiva de los objetivos que la entidad propone.

### **2.8 Finalidad de los estados financieros**

Los estados financieros constituyen una representación estructurada de la situación financiera y del rendimiento de una entidad. El objetivo de los estados financieros es suministrar información acerca de la situación financiera, el rendimiento financiero y de los flujos de efectivo de una entidad, que sea útil a una amplia variedad de usuarios a la hora de tomar decisiones económicas.

Marcotrigiano (2013) afirma que “Es de suministrar informaciones que sean ventajosos hacia las decisiones sobre los interesados; demostrar informaciones el cual proporcionan los exámenes a los interesados por medio de la relación al saldo, rentabilidad y financiamiento del ente; asimismo los interesados lograrán estar en todo, la consecuencia de la diligencia de políticas y operaciones, con el objetivo de ordenar las operaciones de la entidad y emplear correctores en el proceso si es necesario” (p. 51)

### **2.9 Importancia de los estados financieros**

Buenfil (2013) menciona que: “Es un instrumento importante para la evaluación de la entidad, ayuda no solamente a examinar el pasado, si no a estudiar sobre este con el

propósito de mejorar el período siguiente. Va a permitir comprender de modo transparente, así como infalible en el cual se reservó y cuanto se gastó”. (p.1)

Moreno (2017) afirma que: “La ventaja de tener en cuenta por medio de un buen análisis respecto a los estados financieros bien sea interno o externo la prestación, proporcionará autonomía para modificar a tiempo algún ambiente que ponga en riesgo la entidad e inclusivamente conseguirá prevenir por medio de decisiones con respecto al negocio en el tiempo oportuno”. (p. 1)

## **2.10 Estado de situación financiera**

Mendoza y Ortiz (2016) sostienen que: “El estado de situación financiera expone de modo consistente el entorno sobre la entidad en un plazo explícito. Revela la correlación que existe en las posesiones, préstamos, la manera que estuvieron capitalizados. El balance se compone con dos columnas; el activo y el pasivo y el patrimonio. (p.43)

“El balance general presenta un estado resumido de la situación financiera de la empresa en un momento específico. El estado sospeza los activos de la empresa (lo que posee) contra su financiamiento, que puede ser deuda (lo que debe) o patrimonio (lo que aportan los dueños)” (Gitman, 2012, p. 56)

## **2.11 Estado de resultados**

Moreno (2014) menciona que: “Es presentado por las entidades productivas y es compuesto esencialmente por los elementos de ingresos; costos; egresos; utilidad o pérdida netas y el estado de actividades el cual es expuesto con miras no lucrativas en el cambio neto de la propiedad contable” (p. 13)

Gitman (2012) indica que: “El estado de pérdidas y ganancias o estado de resultados proporciona un resumen financiero de los resultados de operación de la empresa durante un periodo específico. Los más comunes son los estados de pérdidas y ganancias que cubren un periodo de un año que termina en una fecha específica, generalmente el 31 de diciembre del año calendario. Sin embargo, muchas empresas grandes operan en un

ciclo financiero de 12 meses, o año fiscal, que termina en una fecha distinta del 31 de diciembre” (p. 53)

Los autores Berk y Demarzo (2008), concuerdan en indicar que es el detalle ordenado de ingresos y egresos que una organización tiene en un periodo de tiempo determinado o ejercicio contable; está compuesto por cuentas nominales, transitorias o de resultados, de ingreso, gasto y costo; los montos corresponden a los indicadores en el libro mayor y sus auxiliares. Una cuenta de resultados es el resumen de los ingresos y gastos (operativos y no operativos), durante un tiempo específico, explican la generación de beneficio o pérdida. Su análisis proporciona información sobre la rentabilidad y como se relaciona con el valor de las acciones.

### **2.12 Estado de flujo de efectivo**

Moreno (2014) menciona que: “El flujo de efectivo, está presentado en proporción por las entidades productivas, asimismo las que poseen designios no lucrativos, este estado está conformado por elementos fundamentales que son el inicio y aplicación de recursos” (p.13).

El estado de flujos de efectivo es un resumen de los flujos de efectivo de un periodo específico. El estado permite comprender mejor los flujos operativos, de inversión y financieros de la empresa, y los reconcilia con los cambios en su efectivo y sus valores negociables durante el periodo.

El estado de flujo de efectivo explica las variaciones que tiene el efectivo. Sin duda el efectivo es una magnitud mucho más fácil de comprender que el concepto de capital circulante.

### **2.13 Métodos de análisis financiero**

Angulo (2018) señala que son los procedimientos utilizados para simplificar, separar o reducir los datos descriptivos y números que integran los estados financieros, con el objeto de medir las relaciones en un solo periodo y los cambios presentados en varios ejercicios contables.

Para conocer mejor sobre el tema del análisis financiero, es necesario comprender y manejar los siguientes conceptos:

- a. Rentabilidad: es el rendimiento que generan los activos puestos en operación,
- b. Tasa de Rendimiento: es el porcentaje de utilidad en un periodo determinado
- c. Liquidez: es la capacidad que tiene una empresa para pagar sus deudas oportunamente.

### **2.13.1 Método de análisis horizontal**

Reyes y Vassolo (2018) sostienen que el método de análisis horizontal: “Es una técnica el cual evidencia cómo se modifican las cuentas de una entidad a través de una etapa, y en relación a un período. Esta técnica, de igual forma es denominado exámenes dinámicos, facilita examinar la predisposición transitoria sobre los cálculos unipersonales acerca de un determinado estado financiero, posibilitando la tipificación sobre el cual son adquirido un progreso propicio y perjudicial” (p.1)

Prieto (2010) indica que: “El análisis horizontal se ocupa de los cambios en las cuentas individuales de un periodo a otro, por lo tanto, requiere de dos o más estados financieros de la misma clase, presentados para periodos diferentes” (p. 56)

El análisis dinámico, se ocupa del cambio o movimiento de cada cuenta de uno a otro periodo, el mecanismo para llevar a cabo este análisis es determinar cuáles son las variaciones o que cifras merecen especial interés y cuáles no, entonces se debe centrar en los cambios extraordinarios o significativos, en cuya determinación es fundamental tomar en cuenta las variaciones absolutas como relativas.

### **2.13.2 Método de análisis vertical**

Según Baena (2014) afirma que: “Consiste en establecer el valor correspondiente (en porcentaje) el cual posee internamente sobre el estado financiero examinado como el activo, pasivo, así como el patrimonio. Lo que permitirá comprobar la elaboración, así como la organización sobre los estados financieros” (p.105).

Reyes y Vassolo (2018) mencionan que: “Es un procedimiento con el propósito de examinar la ejecución financiero, así como la maniobra sobre la entidad; es el análisis vertical. Esta técnica afecta a los cálculos sobre el estado financiero explícito internamente al mismo tiempo del estado, así como del mismo modo del estado contable. Durante el estado sobre los resultados se manifiesta los diferentes cálculos conforme al porcentaje por la cesión. Asimismo, se denomina de igual forma análisis estático, dado cuanto contrasta los cálculos entre otros durante un lapso, así como trimestre. Se aplica al estado de resultados, el examen el cual permitirá examinar la eficacia el cual se convierten los comercios sobre el margen bruto, así como las utilidades” (p.1)

Prieto (2010) indica que “El análisis vertical es una de las técnicas para sencillas del análisis financiero consiste en tomar un solo estado financiero (puede ser un balance general o un estado de pérdidas y ganancias) y relacionar cada una de sus partes como un total determinado, dentro del mismo estado, el cual determinamos cifras base” (p. 49).

El método de análisis vertical es un análisis estático porque estudia la situación financiera en un momento determinado, sin tener en cuenta los cambios ocurridos a través del tiempo. Si se toma el balance general, se puede realizar análisis vertical de la parte del activo como del pasivo. Dentro el activo se puede tomar cada uno de los rubros individuales y calcular a que porcentaje corresponde sobre el total del activo. En lo que respecta al estado de pérdidas y ganancias, también se le puede aplicar el mismo sistema de análisis, tomando como base, el valor de las ventas y encontrando el porcentaje de los demás rubros respecto a su base.

## **2.14 Razones financieras**

Rodríguez (2016) menciona que “Los indicadores o razones financieras, aunque son más que indicadores sobre la situación financiera de una entidad. Con estas se puede examinar otras áreas de las finanzas de la entidad, desde el inicio sabe con cuánta capital cuenta la entidad de esta manera rápida, incluso que importe máximo puede la entidad endeudarse de un modo seguro” (p.1)

Gitman (2012) afirma: “Incluye métodos de cálculo e interpretación de razones financieras para analizar y supervisar el desempeño de la empresa” (p. 61).

Gitman (2012) también considera las siguientes precauciones al calcular las razones financieras: las razones revelan importantes desviaciones que indican síntomas de un problema; una sola razón no proporciona suficiente información para evaluar el rendimiento general; las razones que se comparan deben calcularse usando estados financieros con un periodo de tiempo determinado, el índice de la inflación puede distorsionar los resultados ocasionados que los valores en libros de inventarios y activos depreciables difieran de sus valores verdaderos.

Morales (2007) considera que es uno de los instrumentos más usados para el análisis financiero ya que pueden medir en un alto grado la actividad y comportamiento institucional al presentar una perspectiva más amplia de su situación financiera, los resultados son comparables con empresas que se encuentran en el mismo sector.

#### **2.14.1 Categorías de las razones financieras**

Las razones financieras se pueden clasificar en cinco diferentes grupos y cada grupo pretende evaluar el elemento de la estructura financiera de la empresa: razones de liquidez, razones de actividad, razones de endeudamiento, razones de rentabilidad, razones de mercadeo. (Gómez, 2020).

Según Brigham y Houston (2007), indican que el verdadero valor de las razones es predecir las ganancias y dividendos futuros, es la esencia del análisis de los estados financieros al convertirse en punto inicial para planear las actividades que optimizaran el desempeño en la empresa.

La información que genera una empresa puede ser de particular interés para dos diferentes grupos. El primer grupo formado por los proveedores y acreedores de corto plazo, siempre mostrarán un particular interés para conocer principalmente la liquidez de la empresa. El segundo grupo formado por inversionistas y poseedores de bonos que tienen una relación más a largo plazo con la empresa, a este grupo le interesa conocer

sobre la rentabilidad de la misma, así como su estabilidad financiera y los riesgos a los cuales está sujeto.

#### **2.14.1.1 Razones de liquidez**

Gitman (2012) afirma: “La liquidez de una empresa se mide por su capacidad para cumplir con sus obligaciones de corto plazo a medida que estas llegan a su vencimiento” (p. 65). La liquidez se entiende como la facilidad con la que la empresa puede pagar sus cuentas. Amant (2017) menciona que: “Ratios brindan información acerca de la solvencia de una entidad de un breve plazo. Con el propósito de examinar la fluidez sobre la entidad el cual tienen en consideración ratios sobre la liquidez, así como tesorería, recursos, los fondos sobre maniobra referente a las ventas, así como los activos”. (p.13)

Existen dos medidas básicas para medir la liquidez; La liquidez corriente y la liquidez rápida (prueba del ácido).

La liquidez corriente mide la capacidad para cumplir con obligaciones de corto plazo; cuanto más alta es la liquidez corriente significa que mayor liquidez tiene la empresa. Se toma en cuenta que, si el resultado es menor a 1, se podría catalogar por tener activos líquidos insuficientes; en el caso de que es mayor a 2, existe un exceso de liquidez, cayendo en una pérdida de rentabilidad o costo de oportunidad.

La razón rápida o también llamada prueba del ácido, es similar a la razón de liquidez corriente, con la única excepción de excluir el inventario. Mide la capacidad más inmediata que posee una empresa para enfrentar sus compromisos a corto plazo; se le resta el inventario que comúnmente es un activo corriente menos líquido.

Gitman, afirma que la baja liquidez del inventario generalmente se debe a dos factores primordiales:

a. Muchos tipos de inventario no se pueden vender fácilmente porque son productos parcialmente terminados, artículos con una finalidad especial o algo por el estilo; y

b. el inventario se vende generalmente a crédito, lo que significa que se vuelve una cuenta por cobrar antes de convertirse en efectivo.

#### **2.14.1.2 Razones de actividad**

Blas (2014) señala que estas razones también son conocidas como indicadores de rotación, son las que miden el grado de eficiencia con el cual una empresa emplea las diferentes categorías de activos que poseen o utiliza en sus operaciones, teniendo en cuenta su velocidad de recuperación, expresando el resultado mediante índices o número de veces.

Las razones de actividad miden la eficiencia del manejo de los activos; es decir qué tan rápido las diferentes cuentas se convierten en ventas o efectivo. Existen varios índices para la medición de la actividad, entre las más importantes se pueden encontrar los inventarios, cuentas por cobrar y por pagar. También permite evaluar la eficiencia del uso total de activos.

La rotación de inventarios mide la actividad o número de veces que se usan los inventarios en un periodo determinado; se puede convertir fácilmente en edad promedio de inventarios al dividir 365. Para que el resultado tenga significancia se debe comparar con las de otras empresas de la misma industria o con la rotación pasada de los inventarios.

El período promedio de cobro es útil para evaluar las políticas de crédito y cobro. El criterio de aceptación depende del sector o entidad, cuanto más pronto se recupere la cartera, mejor será el nivel de liquidez. Generalmente el periodo es de 30 días.

El tiempo promedio que se requiere para cobrar las cuentas se le conoce como periodo promedio de cobro y se calcula dividiendo el saldo de las cuentas por cobrar entre las ventas diarias promedio.

Las ventas diarias promedio se calcula dividiendo las ventas anuales dentro de 365 días.

Para calcular el periodo promedio de pago se debe estimar las compras anuales o utilizar un porcentaje específico del costo de los bienes vendidos con anterioridad. El resultado

es significativo al relacionar las condiciones de crédito autorizadas. Para calcular el periodo promedio de pago se realiza de la misma manera que el periodo promedio de cobro. Gitman y Zutter (2012) Afirma: “Por lo general, cuanto mayor es la rotación de los activos totales de una empresa, mayor es la eficiencia con la que se han usados sus activos”

#### **2.14.1.3 Razones de endeudamiento**

Ricra (2013) menciona: “Son aquellos el cual miden la capacidad de la entidad a fin de manufacturar fondos y resguardar sus compromisos: intereses financieros, desembolso sobre la principal, costo sobre los créditos a mediano o largo tiempo” (p. 1).

“En la relación a la estructura de financiación, las entidades poseen importantes necesidades de financiación como resultado de las inversiones por el activo no corriente y circulante el cual precisan para poner en funcionamiento sus actividades” (Amat, 2017, p. 14)

Gitman y Zutter (2012) indican que la posición de endeudamiento de una empresa indica el mundo del dinero de otras personas que se usa para generar utilidades. El grado de endeudamiento mide el monto de la deuda con otras cifras significativas del balance general. Una medida común del grado de endeudamiento es el índice de endeudamiento.

La capacidad de pago de deudas refleja la capacidad de una empresa para realizar los pagos requeridos de acuerdo con los programado durante la vigencia de una deuda. Cuanto mayor es el índice, mayor es el monto del dinero de otras personas que se usa para generar utilidades.

#### **2.14.1.4 Razones de rentabilidad**

Ricra (2013) señala: “Que estas ratios calculan la capacidad el cual la entidad tiene con el propósito de generar ganancias y la eficiencia acerca de sus operaciones por un determinado periodo” (p. 1).

Por lo que se determina que la rentabilidad de las empresas se calcula mediante el empleo de razones financieras tales como rotación de activos y margen de ganancias.

El estado de pérdidas y ganancias de tamaño común es una de las herramientas más utilizadas para evaluar la rentabilidad respecto de las ventas. Estos son de gran utilidad para comparar el desempeño a lo largo de los años. Existen tres índices de rentabilidad citados con frecuencia en el estado de pérdidas y ganancias:

- a) El margen de utilidad bruta
- b) El margen de utilidad operativa
- c) El margen de utilidad neta

El margen de utilidad bruta mide el porcentaje que queda de cada dólar de ventas después de que la empresa pagó sus bienes. El margen de utilidad operativa mide el porcentaje que queda de cada dólar de ventas después de que se dedujeron todos los costos y gastos, excluyendo los intereses, impuestos y dividendos de acciones preferentes.

El margen de utilidad neta se utiliza para medir el porcentaje que queda de cada dólar de ventas después de que se dedujeron todos los costos y gastos, incluyendo intereses, impuestos y dividendos de acciones preferentes. Cuanto más alto es el margen de utilidad neta de la empresa.

### **2.15 Sistema Dupont**

“El análisis Dupont constituye una técnica de investigación encaminada al hallazgo de las tareas administrativas responsables del desempeño financiero de la empresa tomando en consideración todos los elementos de las actividades financieras del negocio”. (Gitman, 2003, p. 173).

El sistema Dupont tiene como punto de partida la interrelación de ciertos indicadores financieros, cuya interrelación general el índice que mide la capacidad de la empresa para obtener sus utilidades, además es una herramienta que concreta indicadores financieros para un análisis integral de los resultados que esperan los inversionistas para un periodo científico, ayudando a la medición del comportamiento con base a la información real.

### **3. METODOLOGÍA**

Este capítulo detalla la metodología utilizada para la elaboración del trabajo de investigación, así como el uso de las técnicas de investigación para la recopilación de datos, identificación y análisis de los factores y variables que influyen en la aplicación de un análisis financiero de una entidad que presta servicios de administración y mantenimiento de edificios en Guatemala.

#### **3.1 Definición del problema**

La empresa analizada fue inscrita en el Registro Mercantil y en la Superintendencia de Administración Tributaria SAT en el año 2017. La actividad comercial de la empresa consiste en prestar servicios para la administración y mantenimiento de edificios. La visión organizacional se centra en ser una empresa líder a nivel nacional en la prestación de servicios de administración y mantenimiento para impulsar la innovación de la oferta y elevar la competitividad del sector inmobiliario.

Actualmente la empresa está ubicada en la zona 15 Municipio de Guatemala, Departamento de Guatemala y tiene a su cargo el mantenimiento y administración de un edificio que cuenta con 113 oficinas las cuales son utilizadas para servicios de mensajería, clínica dental, clínica médica, la mayor parte son de bufete de abogados. Adicional tiene capacidad para 513 parqueos y 13 bodegas. El edificio está conformado por 16 niveles y 4 sótanos.

La gestión administrativa, la situación económica actualmente y la competitividad que existe en las empresas provoca que no sea posible un solo procedimiento específico para realizar el desempeño financiero, sino que depende de varios factores, como el tiempo del proyecto, el ambiente, entorno de la empresa y el alcance de información. El problema de la investigación que se planteó a la entidad que presta servicios de administración y mantenimiento de edificios está relacionada con el desempeño financiero, debido a que no cuenta con herramientas para evaluar la capacidad de administración en la eficacia de la utilización de los recursos de la empresa, esto conlleva no tomar decisiones que resulten benéficas y no alcanzar la meta principal de la empresa.

La propuesta de solución que se plantea al problema de investigación es determinar políticas a través de planes de acción para mejorar el desempeño financiero y la rentabilidad de la entidad.

### **3.2 Delimitación del problema**

Considerando la importancia actual se realizó un análisis financiero de una entidad que presta servicios de administración y mantenimiento de edificios en Guatemala.

#### **3.2.1 Unidad de análisis**

Entidad que presta servicios de administración y mantenimiento de edificios.

#### **3.2.2 Periodo de investigación**

Información financiera de los años 2019, 2020 y 2021

#### **3.2.3 Ámbito geográfico**

Municipio de Guatemala, departamento de Guatemala.

### **3.3 Objetivos**

Estos son los resultados deseados que se esperan alcanzar en el presente trabajo de investigación relacionado con el diseño financiero y su incidencia en la rentabilidad de una entidad que presta servicios de administración y mantenimiento de edificios. Los objetivos que se plantearon para realizar dicho estudio son los siguientes:

#### **3.3.1 Objetivo general**

Analizar el desempeño financiero y su incidencia en el nivel de rentabilidad de una entidad que presta servicios de administración y mantenimiento de edificios, durante el período del 2019 al 2021, en el Municipio de Guatemala, Departamento de Guatemala.

#### **3.3.2 Objetivos específicos**

- Evaluar el comportamiento del desempeño financiero.

- Determinar las políticas adecuadas a través de planes de acción.
- Evaluar comparativamente el desempeño financiero con la implementación de políticas, en los estados financieros proyectados.

### **3.4 Justificación**

La entidad de administración y mantenimiento de edificios en los últimos años ha presentado deficiencias para evaluar el desempeño financiero y la capacidad de administración de los recursos, causado por falta de políticas que afectan la rentabilidad de la entidad y la toma de decisiones.

El trabajo tiene como fin explicar la importancia del desempeño financiero y los beneficios de determinar políticas a través de planes de acción para poder administrar de forma eficiente y lograr alcanzar la meta principal de la entidad.

### **3.5 Método científico**

La presente investigación dedicada a una entidad que presta servicios de administración y mantenimiento de edificios en el municipio de Guatemala, departamento de Guatemala se fundamentó en la aplicación del método científico, el enfoque de la investigación es cuantitativo, debido que se realizó el desempeño financiero de la entidad, de los años 2019, 2020 y 2021 justificando el planteamiento del problema.

#### **3.5.1 Fases del método científico**

La investigación se desarrolló en tres fases:

- a. Fase indagadora: Para esto se recopiló información de variables con el proceso de documentar la investigación se recopiló información de libros, textos, revistas, periódicos y leyes para conocer aspectos históricos del estudio a realizar, empleando herramientas como la inducción, la deducción, el análisis, la abstracción y la síntesis para la consecución de los objetivos formulados.
- b. Fase demostrativa: Para verificar la correlación existente entre los distintos indicadores y herramientas aplicadas.

- c. Fase expositiva: Los resultados y aportes del estudio se plasmaron en el informe final para que sirvan como referencia de consulta para futuras investigaciones.

### **3.5.2 Enfoque, diseño y alcance**

Se empleó el método científico en su enfoque cuantitativo, debido a que se realizó recolección de información para análisis a los estados financieros. El diseño de la investigación fue no experimental y seccional, el alcance documental, descriptivo y explicativo, permitiendo detallar y profundizar la situación actual de la empresa.

### **3.6 Técnicas de investigación aplicadas**

Las técnicas de investigación documental y de campo se presentan a continuación:

#### **3.6.1 Técnicas de investigación documental**

Las técnicas de investigación documental se enfocan en todos los procedimientos que requieren el uso eficiente de los recursos documentales disponibles en las funciones de información.

- a. Referencias bibliográficas: Principalmente de fuentes de consulta para la presente investigación (Incluyen libros, revistas, periódicos y tesis)
- b. Fichas de información electrónica, derivado del libre acceso al internet, se puede obtener cualquier tipo de material, teniendo el debido cuidado que las fuentes sean fidedignas.
- c. Tablas y gráficas estadísticas, con el fin de detallar la información y que la misma sea entendible en cualquiera de los aspectos.

#### **3.6.2 Técnicas de investigación de campo**

- a. Observación directa
- b. Análisis financiero
- c. Proyección de información financiera

## 4. DISCUSIÓN DE RESULTADOS

A continuación, se presentan los resultados de la investigación relacionada con el análisis de la situación financiera actual de la empresa de administración y mantenimiento de edificios por medio de análisis horizontal, vertical, razones financieras y el impacto financiero de la implementación del diseño de políticas a través de planes de acción con el objetivo de tener información clara y útil para la toma de decisiones.

### 4.1 Comportamiento del desempeño financiero

Se presenta el balance general, estado de resultados y flujos de efectivos, dicha información es proporcionada por el departamento contable de la empresa. La evaluación da inicio con análisis horizontal, vertical, razones financieras y método Dupont con el propósito de examinar los puntos débiles de la empresa de los años 2019, 2020 y 2021.

#### 4.1.1 Estado de Resultados

Se presenta el estado de resultados, el cual aporta información sobre las utilidades de la empresa, de los periodos 2019, 2020, y 2021, el cual enfrenta los ingresos y gastos en que incurrieron, con el fin de obtener y calcular la utilidad o pérdida para cada periodo.

#### Tabla 1

*Estado de resultados del año 2019 al 2021*  
*Cifras en quetzales*

Descripción	2019	2020	2021
Ventas netas	Q4,010,984.48	Q3,884,447.02	Q3,245,196.61
<b>Utilidad bruta</b>	<b>Q4,010,984.48</b>	<b>Q3,884,447.02</b>	<b>Q3,245,196.61</b>
Gastos de operación	Q3,314,346.16	Q3,486,563.82	Q3,742,891.19
<b>Utilidad operacional</b>	<b>Q 696,638.32</b>	<b>Q 397,883.20</b>	<b>-Q 497,694.58</b>
Otros ingresos	Q 10,687.86	Q 11,255.00	Q 13,150.49
Gastos financieros	Q 3,859.75	Q 675.86	Q 12,116.00
<b>Utilidad antes de impuestos</b>	<b>Q 703,466.43</b>	<b>Q 408,462.34</b>	<b>-Q 496,660.09</b>
Impuesto Sobre la Renta	Q 175,866.61	Q 102,115.59	Q -
<b>Utilidad después de impuestos</b>	<b>Q 527,599.82</b>	<b>Q 306,346.76</b>	<b>-Q 496,660.09</b>
Reserva legal	Q 26,379.99	Q 15,317.34	Q -
<b>Ganancia (pérdida) neta</b>	<b>Q 501,219.83</b>	<b>Q 291,029.42</b>	<b>-Q 496,660.09</b>

**Fuente:** Departamento de contabilidad de la empresa de administración y mantenimiento de edificios

Las ventas netas están integradas por todas las cuotas de mantenimiento de las oficinas en renta, no cuenta con costo de venta debido a que es una empresa que presta servicios, los gastos de operación de la empresa sirven para el desarrollo de las actividades diarias y en dicha cuenta se registran los salarios de la administradora y dos técnicos, gastos fijos por servicios para la utilización de los condóminos, compra de suministros que ayudan a la limpieza diaria de áreas comunes, terraza y sótanos, gastos de reparación y mantenimientos preventivos de elevadores, planta eléctrica, bombas de agua, etc. El Impuesto Sobre la Renta es calculado por el 25% según la Ley y la reserva legal corresponde al 5%.

#### 4.1.2 Balance General

El estado de situación financiera brinda información de los recursos que tiene la entidad para operar, llamados activos; y de las deudas y compromisos que tiene y debe cumplir a corto y largo plazo, denominados pasivos. Además, el estado financiero, presenta información que permite hacer análisis de la posición financiera y económica, el cual consiste en diagnosticar la estructura financiera y la liquidez de la compañía para determinados periodos.

**Tabla 2**

*Balance general del año 2019 al 2021*  
*Cifras en quetzales*

Descripción	2019	2020	2021
<b><u>Activo</u></b>			
<b>Corriente</b>			
Caja y bancos	Q 238,649.58	Q 472,081.81	Q 426,739.71
Cuentas por cobrar	Q 722,248.73	Q 820,499.26	Q 192,988.64
Impuestos por cobrar	Q 197,288.86	Q 72,630.37	Q 159,955.88
	<b>Q1,158,187.17</b>	<b>Q1,365,211.44</b>	<b>Q 779,684.23</b>
<b>No corriente</b>			
Mobiliario y equipo	Q -	Q 31,146.42	Q 35,810.71
(-) Dep. acumulada mobiliario y equipo	Q -	Q 5,501.95	Q 10,649.62
Equipo de computación	Q 20,433.43	Q 24,767.86	Q 41,115.22
(-) Dep. acumulada equipo de computación	Q 237.00	Q 8,255.13	Q 19,642.48
	<b>Q 20,196.43</b>	<b>Q 42,157.20</b>	<b>Q 46,633.83</b>
<b>Total activo</b>	<b>Q1,178,383.60</b>	<b>Q1,407,368.64</b>	<b>Q 826,318.06</b>

<u>Pasivo</u>			
<b>Corriente</b>			
Cuentas por pagar	Q 143,873.63	Q 209,938.52	Q 261,279.75
Anticipo sobre ventas	Q 70,300.00	Q 94,524.80	Q 21,313.71
Impuestos por pagar	Q 237,240.89	Q 69,589.48	Q 7,068.85
<b>Total pasivo</b>	<b>Q 451,414.52</b>	<b>Q 374,052.80</b>	<b>Q 289,662.31</b>
<u>Patrimonio</u>			
Capital autorizado	Q 23,503.00	Q 23,503.00	Q 23,503.00
Reserva legal	Q 35,173.00	Q 50,490.34	Q 50,490.34
Ganancia (pérdida) acumulada	Q 167,073.25	Q 668,293.08	Q 959,322.50
Ganancia (pérdida) del ejercicio	Q 501,219.83	Q 291,029.42	-Q 496,660.09
<b>Total patrimonio</b>	<b>Q 726,969.08</b>	<b>Q1,033,315.84</b>	<b>Q 536,655.75</b>
<b>Total pasivo y patrimonio</b>	<b>Q1,178,383.60</b>	<b>Q1,407,368.64</b>	<b>Q 826,318.06</b>

Fuente: Departamento de contabilidad de la empresa de administración y mantenimiento de edificios

El total del activo está integrado por activo corriente y activo no corriente, la cuenta caja y bancos está conformada por una caja chica por valor de Q 2,000.00 y el resto es saldo correspondiente a una cuenta bancaria en Quetzales, la entidad reconoce cuentas por cobrar en el momento que se genera el derecho a favor de la entidad, la cuenta impuestos por cobrar la integra el IVA, ISR e ISO. Del lado del pasivo, la entidad reconoce una cuenta por pagar en el momento que surge una obligación derivada de la compra de suministros y prestación de servicios. El capital autorizado es de Q 23,503 para los tres periodos.

#### 4.1.3 Flujo de efectivo

Se detalla el flujo de efectivo, en el cual se reflejan las variaciones de las entradas y salidas de efectivo para los periodos determinados, la información muestra la fortaleza y salud financiera de la empresa. El flujo de efectivo permite a la administración la buena y mejora gestión de las finanzas, la toma de decisiones para el futuro, el control de los ingresos y egresos para la buena rentabilidad de esta. A continuación se presenta el flujo de la empresa de administración y mantenimiento de edificios para los periodos 2019, 2020 y 2021.

**Tabla 3**

*Flujo de efectivo del año 2019 al 2021*  
*Cifras en quetzales*

	2019	2020	2021
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación</b>			
Utilidad (Pérdida) neta	Q 501,219.83	Q 291,029.42	-Q 496,660.09
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación</b>			
(Aumento) disminución en cuentas por cobrar	-Q 598,318.57	Q 26,407.96	Q 540,185.11
Aumento (disminución) en cuentas por pagar	Q 190,501.19	-Q 62,044.38	-Q 84,390.49
	-Q 407,817.38	-Q 35,636.42	Q 455,794.62
	Q 93,402.45	Q 255,393.00	-Q 40,865.47
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>			
Adquisición y construcción de activos	-Q 20,196.43	-Q 21,960.77	-Q 4,476.63
Efectivo neto usado en las actividades de inversión:	-Q 20,196.43	-Q 21,960.77	-Q 4,476.63
<b>Flujos de efectivo de las actividades de Financiamiento</b>			
Contratación de préstamos	Q -	Q -	Q -
Efectivo neto usado en las actividades de Financiamiento:	Q -	Q -	Q -
Cambio neto en efectivo	Q 73,206.02	Q 233,432.23	-Q 45,342.10
Efectivo neto al inicio del año	Q 165,443.56	Q 238,649.58	Q 472,081.81
<b>Saldo de efectivo al final del periodo</b>	<b>Q 238,649.58</b>	<b>Q 472,081.81</b>	<b>Q 426,739.71</b>

**Fuente:** Departamento de contabilidad de la empresa de administración y mantenimiento de edificios

El flujo de efectivo da inicio con las actividades de operación y estas reflejan la utilidad y pérdida neta de cada periodo. El 2019 y 2020 muestran un resultado positivo de Q 501,219.83 y Q 291,020.42 relativamente, el 2021 muestra un resultado negativo de Q 496,660.09. Las actividades de operación son semáforos de cada actividad económica de la empresa que han generado fondos suficientes para mantener la capacidad de la operación, se refleja disminución de las cuentas por cobrar para los años 2020 y 2021 de Q 26,407.96 y Q 540,185.11. Las cuentas por pagar también reflejan disminución para dichos años.

En las actividades de inversión se muestra la adquisición de activos no corrientes lo que es equipo de computación y mobiliario y equipo para el 2019 refleja un aumento de Q

20,196.43, para el 2020 incremento de Q 21,960.77 y para el periodo 2021 únicamente adquisición por Q 4,476.63.

No se reflejan actividades de financiamiento, por lo que quiere decir que la empresa está libre de deudas bancarias para los tres periodos de estudios. El saldo de efectivo al final de cada periodo refleja montos positivos, para el 2019 es de Q 238,649, para el 2020 el saldo final fue de Q 472,081.81 y Q 426,739.71 para el último año, lo cual permite estar al día con las obligaciones a los proveedores y tener seguridad económica.

Los estados financieros de los periodos 2019, 2020 y 2021 fueron presentados sobre la situación actual de la empresa y los cuales fueron tomados para la aplicación de las técnicas y evaluación para los análisis correspondientes con el fin de examinar y proponer mejoras que contribuyan a la buena salud de la empresa.

#### **4.1.4 Análisis comparativo de la situación financiera**

Se presenta el análisis comparativo del estado de resultados y balance general que se realizó para los periodos 2019, 2020 y 2021 de la empresa como estrategia ampliamente utilizada para la explicación de diferencias y proceso crítico de evaluación de la posición financiera de la empresa, basada en resultados de cada una de las operaciones en periodos determinados.

##### **4.1.4.1 Análisis horizontal**

El análisis horizontal permite llevar a cabo la comparación de los estados financieros generados durante los años 2019, 2020 y 2021, su fin es determinar la capacidad de administración, variación de las cuentas que hayan sufrido las operaciones de la empresa y determinar cuál fue el crecimiento o decrecimiento de una cuenta en un periodo determinado.

**Tabla 4**

*Análisis horizontal al estado de resultados del año 2019 al 2021*  
*Cifras en quetzales*

Descripción	2019	2020	2021	Análisis Horizontal			
				Variaciones 2020 - 2019		Variaciones 2021 - 2020	
					%		%
Ventas netas	4,010,984.48	3,884,447.02	3,245,196.61	-Q 126,537.46	-3%	-639,250.41	-16%
<b>Utilidad bruta</b>	<b>4,010,984.48</b>	<b>3,884,447.02</b>	<b>3,245,196.61</b>	<b>-Q 126,537.46</b>	<b>-3%</b>	<b>-639,250.41</b>	<b>-16%</b>
Gastos de operación	3,314,346.16	3,486,563.82	3,742,891.19	Q 172,217.66	5%	256,327.37	7%
<b>Utilidad operacional</b>	<b>696,638.32</b>	<b>397,883.20</b>	<b>497,694.58</b>	<b>-Q 298,755.12</b>	<b>-43%</b>	<b>-895,577.78</b>	<b>-225%</b>
Otros ingresos	10,687.86	11,255.00	13,150.49	Q 567.14	5%	1,895.49	17%
Gastos financieros	3,859.75	675.86	12,116.00	-Q 3,183.89	-82%	11,440.14	1693%
<b>Utilidad antes de impuestos</b>	<b>703,466.43</b>	<b>408,462.34</b>	<b>496,660.09</b>	<b>-Q 295,004.09</b>	<b>-42%</b>	<b>-905,122.43</b>	<b>-222%</b>
Impuesto Sobre la Renta	175,866.61	102,115.59	-	-Q 73,751.02	-42%	-102,115.59	-100%
<b>Utilidad después de impuestos</b>	<b>527,599.82</b>	<b>306,346.76</b>	<b>496,660.09</b>	<b>-Q 221,253.07</b>	<b>-42%</b>	<b>-803,006.85</b>	<b>-262%</b>
Reserva legal	26,379.99	15,317.34	-	-Q 11,062.65	-42%	-15,317.34	-100%
<b>Utilidad Neta</b>	<b>501,219.83</b>	<b>291,029.42</b>	<b>496,660.09</b>	<b>-Q 210,190.41</b>	<b>-42%</b>	<b>-787,689.51</b>	<b>-271%</b>

Fuente: Elaboración propia con base a información relevada de la unidad de análisis

Se determinó mediante el análisis horizontal que las ventas tuvieron una disminución del 3% para el año 2020 con relación al año anterior el cual representa Q 126,537.46 y para el año 2021 refleja nuevamente disminución comparado con el año 2020 del 16%. El 2020 se vio afectado por la pandemia COVID19, debido al cierre del país y la baja en la demanda de los servicios, la pandemia también fue causante de la disminución de los ingresos del periodo 2021. La cuota de mantenimiento inicialmente tiene un monto de \$ 2.70 por metro cuadrado, en el 2020 nadie contaba con la situación de la pandemia, por tal motivo el consejo administrativo decide realizar una rebaja de \$ 0.35 por metro cuadrado que equivale al 13%, quedando la cuota en un costo de \$ 2.35. Dada la situación de la pandemia en el 2021 realizan nuevamente rebaja al costo de mantenimiento de \$ 0.40 por metro, es decir para el 2021 la cuota fue de \$ 1.95 por metro cuadrado representando un 17%, por tal motivo la disminución marcada en los ingresos.

Por el contrario, los gastos de operación crecieron 5% en el año 2020 respecto al 2019 y aumentan Q 256,327.37 para el 2021 lo cual representa un 7% en comparación del año 2020. Dicho crecimiento se debe a que por decisión administrativa y en conjunto con el departamento contable se determinaron cuentas incobrables como gasto, debido a que gran porcentaje de clientes tenían cuotas pendientes de cancelar de los años 2018 y de las cuales decidieron ya no cobrar. Los gastos de operación son gastos fijos que no se pueden dejar de cubrir por lo tanto se vuelven obligatorios y necesarios para la entidad.

El rubro de otros ingresos muestra incremento del 5% para el 2020 y equivale a Q 567.14 y 17% de crecimiento para el año 2021 es decir Q 1,895.49. En cuanto los gastos financieros se refleja una reducción significativa para el año 2020 de Q 3,183.89 representada por un 82% y para el año 2021 un exagerado crecimiento del 1693% la cual equivale a Q 11,440.14.

Las operaciones locales generaron el Impuesto Sobre la Renta, para el año 2020 se refleja disminución del 42% que equivale a Q 73,751.02 en comparación del año 2019. El año 2021 no refleja impuesto debido a la pérdida del periodo, por tal motivo refleja como disminución el 100% lo cual equivale a Q 102, 115.59 monto de impuesto del año 2020.

La reserva legal para el 2019 es de Q 26,379.99 y para el 2020 es de Q 15,317.34 teniendo una diferencia de Q 11,062.65 que representa una disminución del 42%. Para el año 2021 no se refleja valores debido a que la empresa obtuvo pérdida del ejercicio, marcando como diferencia los Q 15,317.34 reflejando el 100%.

La utilidad neta a consecuencia de los ingresos y gastos de cada año se ve afectada, para el 2019 terminó con Q 501,219.83, para el año 2020 la utilidad reflejada es de Q 291,029.42 obteniendo una disminución de Q 210,190.41 que representa el 42% de disminución de un año con otro. El año 2021 demuestra una pérdida en comparación a los 2020 y 2019.

**Tabla 5**

*Análisis horizontal al balance general del año 2019 al 2021*  
*Cifras en quetzales*

Descripción	2019	2020	2021	Análisis Horizontal			
				Variaciones 2020 - 2019	%	Variaciones 2021 - 2020	%
<b><u>Activo</u></b>							
<b>Corriente</b>							
Caja y bancos	238,649.58	472,081.81	426,739.71	233,432.23	98%	- 45,342.10	-10%
Cuentas por cobrar	722,248.73	820,499.26	192,988.64	98,250.53	14%	- 627,510.62	-76%
Impuestos por cobrar	197,288.86	72,630.37	159,955.88	- 124,658.49	-63%	87,325.51	120%
	<b>1,158,187.17</b>	<b>1,365,211.44</b>	<b>779,684.23</b>	<b>207,024.27</b>	<b>18%</b>	<b>- 585,527.21</b>	<b>-43%</b>
<b>No corriente</b>							
Mobiliario y equipo	-	31,146.42	35,810.71	31,146.42	0%	4,664.29	15%
(-) Dep. acumulada mobiliario y equipo	-	5,501.95	10,649.62	5,501.95	0%	5,147.67	94%
Equipo de computación	20,433.43	24,767.86	41,115.22	4,334.43	21%	16,347.36	66%
(-) Dep. acumulada equipo de computación	237.00	8,255.13	19,642.48	8,018.13	3383%	11,387.35	138%
	<b>20,196.43</b>	<b>42,157.20</b>	<b>46,633.83</b>	<b>21,960.77</b>	<b>109%</b>	<b>4,476.63</b>	<b>11%</b>
<b>Total activo</b>	<b>1,178,383.60</b>	<b>1,407,368.64</b>	<b>826,318.06</b>	<b>228,985.04</b>	<b>19%</b>	<b>- 581,050.58</b>	<b>-41%</b>
<b><u>Pasivo</u></b>							
<b>Corriente</b>							
Cuentas por pagar	143,873.63	209,938.52	261,279.75	66,064.89	46%	51,341.23	24%
Anticipo sobre ventas	70,300.00	94,524.80	21,313.71	24,224.80	34%	- 73,211.09	-77%
Impuestos por pagar	237,240.89	69,589.48	7,068.85	- 167,651.41	-71%	- 62,520.63	-90%
<b>Total pasivo</b>	<b>451,414.52</b>	<b>374,052.80</b>	<b>289,662.31</b>	<b>- 77,361.72</b>	<b>-17%</b>	<b>- 84,390.49</b>	<b>-23%</b>
<b><u>Patrimonio</u></b>							
Capital Autorizado	23,503.00	23,503.00	23,503.00	-	0%	-	0%
Reserva Legal	35,173.00	50,490.34	50,490.34	15,317.34	44%	-	0%
Ganancia (pérdida) acumulada	167,073.25	668,293.08	959,322.50	501,219.83	300%	291,029.42	44%
Ganancia (pérdida) del ejercicio	501,219.83	291,029.42	- 496,660.09	- 210,190.41	-42%	- 787,689.51	271%

<b>Total patrimonio</b>	<u>726,969.08</u>	<u>1,033,315.84</u>	<u>536,655.75</u>	<u>306,346.76</u>	<u>42%</u>	<u>- 496,660.09</u>	<u>-48%</u>
<b>Total pasivo y patrimonio</b>	<u>1,178,383.60</u>	<u>1,407,368.64</u>	<u>826,318.06</u>	<u>228,985.04</u>	<u>19%</u>	<u>- 581,050.58</u>	<u>-41%</u>

Fuente: Elaboración propia con base a información relevada de la unidad de análisis

Se puede observar que en caja y bancos se refleja un aumento para el año 2020 de Q 233,432.23 representando un 98% en relación con el año anterior, así mismo, el año 2021 muestra disminución del 10% comparado con el año 2020. Las cuentas por cobrar muestran también un aumento del 14% comparando los años 2020 y 2019, para el año 2021 refleja una inmensa disminución de Q 627,510.62 de los cuales Q 300,738.40 fueron pagos realizados por los clientes y se determinó que Q 326,772.22 fueron ajustados a gasto como cuentas incobrables, dicho ajuste debe de estar documentado por el sistema de gestión de cobranza administrativa que acredite los requerimientos de cobro hechos o de acuerdo con los procedimientos establecidos por medio de cartas o notas de requerimiento de cobro de la deuda debidamente identificada y los montos requeridos de pago con aviso o constancia de recepción, donde conste la fecha y hora de su entrega, dando certeza razonable de que se entregó al deudor en la dirección que hubiera señalado para ser localizado. En caso no cuente con la evidencia antes mencionada se tiene el riesgo de que el ente fiscalizador solicite la reclasificación como un gasto no deducible, teniendo impacto en el resultado del periodo.

Se puede mencionar que la cuenta impuestos por cobrar tuvo una disminución del 63% del año 2020 comparado un año anterior, sin embargo, vuelve a tener crecimiento del 120% para el año 2021. En la parte de activo no corriente, se refleja que para el 2019 únicamente se contaba con equipo de computación, para el año 2020 se realizó la compra de mobiliario y equipo y parte de equipo de computación que asciende a Q 4,334.43, en comparación del año 2021 se tuvo un incremento para la cuenta mobiliario y equipo y equipo de computación de Q 4,664.29 y Q 16,347.36 respectivamente, de igual forma crecimiento en sus respectivas depreciaciones. El activo total del año 2019 al 2020 tuvo una variación del Q 228,985.04

siendo este de forma porcentual un incremento de 19% y para el año 2021 se refleja una baja de 41% otorgando una variación de Q 581,050.58.

Los pasivos corrientes muestran aumento para el año 2020 en cuentas por pagar de Q 66,064.89 que representan 46% comparado con el año 2019 y para el 2021 crecimiento del 24%. La cuenta de anticipos sobre ventas refleja una subida del 46% para el año 2020 en comparación del 2019, así mismo muestra que baja Q 73,211.09 representando un 77% para el año 2021. La cuenta de impuestos disminuyó para el año 2020 en un 71% y para el año 2021 en 90% reflejando un monto de Q 62,520.63. Las cuentas del patrimonio específicamente el capital autorizado refleja el mismo monto para los años en mención, existe un crecimiento en la reserva legal de Q 15,317.34 para el año 2020 representado por un 44% en comparación del año 2019 y para el año 2021 no se refleja ningún crecimiento porque dicho monto se mantiene.

Para la cuenta de ganancia (pérdida) acumulada refleja montos crecientes de la siguiente forma: para el 2020 en comparación del 2019 Q 501,219.83 y para el 2021 Q 291,029.42 que representa un 300% y 44% respectivamente. Esto no sucede con la cuenta de ganancia (pérdida) del ejercicio debido a que para el año 2020 en comparación del 2019 existe un monto decreciente de Q 210,190.41 que representa el 42%, el año 2021 termina con pérdida por lo que se ve reflejando un monto a la baja de Q 787,689.51 y este representa el 271% respecto al 2020. El total del pasivo y patrimonio al igual que el pasivo para el año 2020 en comparación del año 2019 sufre una variación con tendencia baja de Q 228,985.04 que representa el 42% y para 2021 nuevamente se declina con una variación de Q 581,050.48 y este de forma porcentual refleja el 41%.

#### **4.1.4.2 Análisis vertical**

El análisis vertical es la apreciación de la estructura interna de los estados financieros, a fin de determinar la participación porcentual de cada grupo lo cual permite comprender el diseño financiero y estrategia de la empresa. A continuación se presenta información detallada para análisis y comparación de las cifras generadas en los siguientes estados financieros de los periodos 2019, 2020 y 2021.

**Tabla 6**

*Análisis vertical al estado de resultados del año 2019 al 2021*  
*Cifras en quetzales*

Descripción	2019	%	2020	%	2021	%
Ventas netas	3,010,984.48	100%	3,884,447.02	100%	3,245,196.61	100%
<b>Utilidad bruta</b>	<b>3,010,984.48</b>	<b>100%</b>	<b>3,884,447.02</b>	<b>100%</b>	<b>3,245,196.61</b>	<b>100%</b>
Gastos de operación	2,304,627.16	77%	3,486,563.82	90%	3,742,891.19	115%
<b>Utilidad operacional</b>	<b>706,357.32</b>	<b>23%</b>	<b>397,883.20</b>	<b>10%</b>	<b>- 497,694.58</b>	<b>-15%</b>
Otros ingresos	968.72	0%	11,255.00	0%	13,150.49	0%
Gastos financieros	3,859.75	0%	675.86	0%	12,116.00	0%
<b>Utilidad antes de impuestos</b>	<b>703,466.29</b>	<b>23%</b>	<b>408,462.34</b>	<b>11%</b>	<b>- 496,660.09</b>	<b>-15%</b>
Impuesto Sobre la Renta	175,866.57	6%	102,115.59	3%	-	0%
<b>Utilidad después de impuestos</b>	<b>527,599.72</b>	<b>18%</b>	<b>306,346.76</b>	<b>8%</b>	<b>- 496,660.09</b>	<b>-15%</b>
Reserva legal	26,379.99	1%	15,317.34	0%	-	0%
<b>Utilidad Neta</b>	<b>501,219.73</b>	<b>17%</b>	<b>291,029.42</b>	<b>7%</b>	<b>- 496,660.09</b>	<b>-15%</b>

**Fuente:** Elaboración propia con base a información relevada de la unidad de análisis

El estado de resultados evidencia que las ventas para el año 2019 fueron de Q 3,010,984.48 las cuales generaron una ganancia neta de Q 501,219.73 siendo un equivalente del 17% de las ventas netas. La ganancia neta para el año 2020 es del 7% de las ventas netas que asciende a Q 3,884,447.02 y para el año 2021 se refleja una pérdida neta representando el 15% de la ventas netas que fueron Q 3,245,196.61.

Los gastos de operación para el año 2019 representaron el 77% de las ventas netas el cual equivale a Q 2,304,627.16 para el año 2020 los gastos fueron Q 3,486,563.82 el cual representa un 90% de las ventas netas, sin embargo, para el año 2021 los gastos representaron un 115% superando las ventas.

La cuenta de otros ingresos y gastos financieros su representación es del 0% sobre las ventas netas en los tres años de estudio. Claramente se puede observar que los gastos de operación son los que más representación tienen dentro de las ventas netas y de los tres años el que sobre pasan en porcentajes las ventas es el año 2021.

**Tabla 7**

*Análisis vertical al balance general del año 2019 al 2021*  
*Cifras en quetzales*

Descripción	2019	%	2020	%	2021	%
<b>Activo</b>						
<b>Corriente</b>						
Caja y bancos	238,649.58	20%	472,081.81	34%	426,739.71	52%
Cuentas por cobrar	722,248.73	61%	820,499.26	58%	192,988.64	23%
Impuestos por cobrar	197,288.86	17%	72,630.37	5%	159,955.88	19%
	<b>1,158,187.17</b>	<b>98%</b>	<b>1,365,211.44</b>	<b>97%</b>	<b>779,684.23</b>	<b>94%</b>
<b>No corriente</b>						
Mobiliario y equipo	-	0%	31,146.42	2%	35,810.71	4%
(-) Dep. acumulada mobiliario y equipo	-	0%	5,501.95	0%	10,649.62	1%
Equipo de computación	20,433.43	2%	24,767.86	2%	41,115.22	5%
(-) Dep. acumulada equipo de computación	237.00	0%	8,255.13	1%	19,642.48	2%
	<b>20,196.43</b>	<b>2%</b>	<b>42,157.20</b>	<b>2%</b>	<b>46,633.83</b>	<b>6%</b>
<b>Total activo</b>	<b>1,178,383.60</b>	<b>100%</b>	<b>1,407,368.64</b>	<b>100%</b>	<b>826,318.06</b>	<b>100%</b>
<b>Pasivo</b>						
<b>Corriente</b>						
Cuentas por pagar	143,873.63	12%	209,938.52	15%	261,279.75	32%
Anticipo sobre ventas	70,300.00	6%	94,524.80	7%	21,313.71	3%
Impuestos por pagar	237,240.89	20%	69,589.48	5%	7,068.85	1%
<b>Total pasivo</b>	<b>451,414.52</b>	<b>38%</b>	<b>374,052.80</b>	<b>27%</b>	<b>289,662.31</b>	<b>35%</b>
<b>Patrimonio</b>						
Capital Autorizado	23,503.00	2%	23,503.00	2%	23,503.00	3%
Reserva Legal	35,173.00	3%	50,490.34	4%	50,490.34	6%
Ganancia (pérdida) Acumulada	167,073.25	14%	668,293.08	47%	959,322.50	116%
Ganancia (pérdida) del Ejercicio	501,219.83	43%	291,029.42	21%	496,660.09	-60%
<b>Total patrimonio</b>	<b>726,969.08</b>	<b>62%</b>	<b>1,033,315.84</b>	<b>73%</b>	<b>536,655.75</b>	<b>65%</b>
<b>Total pasivo y patrimonio</b>	<b>1,178,383.60</b>	<b>100%</b>	<b>1,407,368.64</b>	<b>100%</b>	<b>826,318.06</b>	<b>100%</b>

**Fuente:** Elaboración propia con base a información relevada de la unidad de análisis

Mediante el análisis vertical, el balance general muestra las comparaciones de las cuentas de activos, pasivos y patrimonio para los años 2019, 2020 y 2021 de los cuales se obtuvieron los siguientes efectos: Dentro del activo corriente para los años 2019 y 2020 la cuenta de mayor representatividad es cuentas por cobrar ya que reflejan el 61% y 58% respectivamente del total de activos. Sin embargo, para el año 2021 no se puede

decir lo mismo debido a que la cuenta de mayor representatividad es caja y bancos el cual refleja 52%.

La cuenta impuestos por cobrar representa el 17% para el 2019, para el año 2020 representa únicamente el 5% y para el año 2021 es del 19%, dichas cantidades aportan al activo corriente el cual para el año 2019 asciende a Q 1,158,187.17 representado un 98%, para el 2020 representa un 97% y la suma es de Q 1,365,211.44 y por último para el 2021 es de Q 779,684.23 y representa el 94%.

La suma del activo no corriente representa para el año 2019 el 2%, para el 2020 3% y 6% para el año 2021. Se puede observar también que en el año 2019 únicamente contaba con equipo de computación y este representa 2% de los activos totales. Para el año 2020 existe compra de mobiliario y equipo y aumento en equipo de computación el cual cada uno de estos activos representa el 2%. Para el 2021 aumenta nuevamente la cuenta de equipo de computación y sobre sale porque su representatividad para dicho año es del 5%.

Del lado del pasivo no cuenta con deudas a largo plazo por tal motivo solo se refleja pasivo corriente y se representan de la siguiente manera: cuentas por pagar representa el 12% para el año 2019, el 15% para el año 2020 y 32% para el año 2021, para el año 2019 la cuenta de mayor representatividad es impuestos por pagar con el 20% que asciende a Q 237,240.89. En los años 2020 y 2021 las cuentas por pagar tienen el mayor peso seguido de anticipo sobre ventas e impuestos por pagar.

El total del patrimonio se ve representado de la siguiente manera: el 62% para el año 2019, para el 2020 representa el 73% y para el año 2021 el 65%, del total de pasivo y patrimonio. La cuenta de mayor representatividad para el primer año es la ganancia del ejercicio ya que refleja el 43%, sin embargo para el año 2020 la ganancia acumulada refleja el 47% y esta para el año 2021 es del 116% teniendo pérdida del ejercicio que representa un -60%.

#### 4.1.4.3 Análisis por medio de razones financieras

La información detallada en los estados financieros debe ser interpretada y analizada para comprender el estado actual de la empresa. El análisis de las razones financieras reflejó la situación económica y financiera de la entidad, así como la capacidad para asumir sus obligaciones.

##### 4.1.4.3.1 Razón de liquidez

La razón de liquidez es usada para conocer la capacidad que tiene la empresa para enfrentar sus obligaciones a corto plazo, es decir la facilidad con la que un activo se puede convertir en efectivo o convertir los activos que tienen disponibles en recursos monetarios.

**Tabla 8**

*Razón de liquidez*

Razón	Periodo		Monto	Resultado
<b>Liquidez corriente:</b>	2019	=	<u>Q 1,158,187.17</u> Q 451,414.52	<b>2.57</b>
<u>Activo Corriente</u> Pasivo Corriente	= 2020	=	<u>Q 1,365,211.44</u> Q 374,052.80	<b>3.65</b>
	2021	=	<u>Q 779,684.23</u> Q 289,662.31	<b>2.69</b>

**Fuente:** Elaboración propia con base a información relevada de la unidad de análisis

La razón corriente expresa para el 2019 un resultado de 2.57, el cual indica que por cada unidad de pasivo a corto plazo la entidad tiene más del 2.5 para cubrir el pago de sus obligaciones. Para el año 2020 aumenta el resultado de la liquidez siendo esta 3.65 para cubrir los pasivos, sin embargo para el año 2021 el resultado de la razón disminuye en comparación del año 2020 pero todavía cubre sus obligaciones en 2.69. Según los resultados de la razón para los periodos de estudio la entidad pudo cubrir sus obligaciones a corto plazo sin ningún inconveniente, estos se reflejan resultados positivos.

#### 4.1.4.3.2 Razones de actividad

Las razones de actividad son utilizadas para medir la eficiencia que tiene la empresa con la utilización de sus recursos. Para la empresa es de mucha utilidad porque conocen la efectividad que tiene la empresa con sus recursos, el tiempo de cobro, de pago y la utilización de estos.

**Tabla 9**

*Razones de actividad*

<b>Razón</b>	<b>Periodo</b>	<b>Monto</b>	<b>Resultado</b>
<b>Período promedio de cobro:</b>			
$\frac{\text{Cuentas por cobrar}}{\text{Ventas diarias promedio}} =$	<b>2019</b>	$\frac{722,249}{10,989}$	<b>66</b>
	<b>2020</b>	$\frac{820,499}{10,642}$	<b>77</b>
	<b>2021</b>	$\frac{192,989}{8,891}$	<b>22</b>
<b>Compras diarias promedio:</b>			
$\frac{\text{Gastos de operación}}{365} =$	<b>2019</b>	$\frac{3,314,346}{365}$	<b>9,080</b>
	<b>2020</b>	$\frac{3,486,564}{365}$	<b>9,552</b>
	<b>2021</b>	$\frac{3,742,891}{365}$	<b>10,254</b>
<b>Período promedio de pago:</b>			
$\frac{\text{Cuentas por pagar}}{\text{Compras diarias promedio}} =$	<b>2019</b>	$\frac{143,874}{9,080}$	<b>16</b>
	<b>2020</b>	$\frac{209,939}{9,552}$	<b>22</b>
	<b>2021</b>	$\frac{261,280}{10,254}$	<b>25</b>

**Fuente:** Elaboración propia con base a información relevada de la unidad de análisis

En tabla 9, las razones de actividad, empezando por el promedio de cobro el cual le permite a la entidad analizar la capacidad que tiene los activos corrientes de convertirse en efectivo. Para el año 2019 refleja que la empresa tarda hasta 66 días para recuperar su cartera, para el año 2020 77 días y mejoro significativamente para el año 2021 ya que según resultada tardó 22 días para recuperar su cartera.

Por otro lado, las cuentas por pagar muestran el aprovechamiento del apalancamiento por medio de las cuentas por pagar, según se refleja, la compañía tarda hasta 25 días para pagar sus obligaciones tanto de servicios como los que abastecen de suministros.

#### 4.1.4.3.3 Razón de endeudamiento

Esta razón mide el porcentaje de la inversión de la entidad que es financiada a través de recursos ajenos, es decir, cuanto mayor es el índice, mayor es el monto del dinero de otras personas que es usado para generar utilidades.

**Tabla 10**

*Razón de endeudamiento*

<b>Razón</b>	<b>Periodo</b>	<b>Monto</b>	<b>Resultado</b>
<b>Índice de endeudamiento:</b>			
Total de pasivos	= 2019	= <u>451,415</u>	38%
Total de activos			
	= 2020	= <u>374,053</u>	27%
	= 2021	= <u>289,662</u>	35%

**Fuente:** Elaboración propia con base a información relevada de la unidad de análisis

El resultado de esta razón para el año 2019 refleja que el 38% de su actividad es financiado con recursos ajenos, para el año 2020 es de 27% y el 35% para el año 2021 lo que refleja que para la empresa la mayoría de sus activos son de total propiedad.

#### 4.1.4.3.4 Razón de rentabilidad

Es utilizada para medir la eficacia de la administración de la empresa, el cual se refleja en las utilidades obtenidas en un período determinado, es el resultado de las decisiones y políticas. Esta muestra el efecto de la liquidez, administración de deudas y activos sobre los resultados de operación.

**Tabla 11**

*Razón de rentabilidad*

<b>Razón</b>	<b>Periodo</b>	<b>Monto</b>	<b>Resultado</b>
<b>Margen utilidad operativa:</b>			
$\frac{\text{Utilidad en operación}}{\text{ventas}}$	<b>2019</b>	$\frac{501,220}{4,010,984}$	<b>0.12</b>
	<b>2020</b>	$\frac{291,029}{3,884,447}$	<b>0.07</b>
	<b>2021</b>	$\frac{-496,660}{3,245,197}$	<b>-0.15</b>

**Fuente:** Elaboración propia con base a información relevada de la unidad de análisis

En la tabla 11, se observa como la razón refleja la utilidad que obtiene la empresa después impuestos y reserva legal. Por lo cual significó que por cada Q 1 en ventas, la compañía ganó 0.12 para el año 2019, para el año 2020 ganó 0.07 y para el año 2021 refleja que perdió 0.15 siendo el año más afectado. El margen de utilidad de dicho año muestra que ha tenido movimiento a la baja y un impacto considerable debido a la pandemia.

#### 4.1.4.4 Análisis por medio del método Dupont

El sistema Dupont se caracteriza por informar por medio de una fórmula, el índice de rentabilidad de una empresa, permitiendo realizar un análisis para la toma de decisiones y saber el porcentaje real de utilidad; está basado en criterios de información contable.

Dicha técnica es un análisis financiero de la cual se tiene en cuenta el margen de utilidad neta entre las ventas, y éstas mismas entre el activo total, y éste entre el patrimonio. Estos datos se responsabilizan del crecimiento de la entidad, ya que, si se obtiene un buen índice de ventas, uso efectivo de los activos, optimización de recursos y costos, se conseguirá una utilidad mucho más eficiente, obteniendo una rentabilidad más alta.

**Tabla 12**

*Ecuación de Dupont*

<b>Ecuación de Dupont</b>		<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
Margen utilidad neta	=	12.50%	7.49%	-15.30%
Rotación de activos totales	=	3.40	2.76	3.93
Multiplicador de capital = Act Tot / Equity	=	1.62	1.36	1.54
<b>ROE</b>		<b>68.95%</b>	<b>28.16%</b>	<b>-92.55%</b>

**Fuente:** Elaboración propia con base a información relevada de la unidad de análisis

En tabla 12, se realizó el análisis por medio del método Dupont, el cual determina la rentabilidad de la entidad, utilizando la información del estado de resultados junto al balance general lo cual determina el rendimiento operativo de los activos y del capital en sus diferentes elementos.

El rendimiento sobre activos (ROE) de la empresa de Administración y Mantenimiento de Edificios para el año 2019 es de 68.95%, el 2020 representa el 28.16% y para el año 2021 es de -92.55%. Esto quiere decir que por cada Q 1 invertido por accionistas tienen 0.69, 0.28 y -0.93 respectivamente.

El ROE se ve afectado en el último período, se observa que el primer indicador es el margen neto de utilidad lo cual indica la eficiencia operacional de la compañía para generar ganancias en relación con sus gastos; el segundo es la rotación de activos totales donde el resultado muestra el poder para generar ganancias en relación los activos que dispone. Y como último punto refleja la eficiencia para administrar sus activos con relación al aporte que hacen los propietarios.

## 4.2 Políticas adecuadas a través de planes de acción

Implementar políticas financieras por medio de planes de acción, le permitirá a la empresa mejorar la situación financiera de manera eficiente. Cada propuesta, cuenta con un objetivo y para el cumplimiento de este, se estructuró el plan acompañado de propuestas, políticas, metas, tácticas, dar a conocer el impacto financiero y asignar el responsable.

### 4.2.1 Plan de acción para nivelación en las ventas

La propuesta de nivelación en las ventas ayudará a recuperar los ingresos del año 2022 e incremento para el año 2023. El único fin es mejorar los ingresos por medio del control mensual del cumplimiento de objetivos e ir acorde al contrato anual de cada condómino con ayuda de la gerencia administrativa. La tabla 13 muestra a detalle el objetivo por medio de dos propuestas.

**Tabla 13**

*Objetivo: Nivelar la cuota de mantenimiento*

No.	Propuesta	Política	Meta	Táctica	Impacto Financiero	Responsable
1	Nivelar la cuota de mantenimiento del año 2022 en un 13%	Fijar objetivo de facturación mensual	Recuperación de ingresos	Control mensual de cumplimiento de objetivos respecto a los ingresos	Mejorar los ingresos	Consejo Administrativo
2	Incremento del 13% para el año 2023	Cumplimiento de contrato	Mejora de los ingresos	Acorde de contrato anual de cada condómino	Mejorar los ingresos	Consejo Administrativo

**Fuente:** Elaboración propia con base a información relevada de la unidad de análisis

#### 4.2.2 Plan de acción para la reducción de gastos de operación

Buscar la reducción de los gastos de operación permitirá tener mejor rendimiento en los resultados en comparación con los años históricos de estudio. Para esto se debe negociar con proveedores para tratar las condiciones de pagos, precios y realizar al menos 3 cotizaciones de proveedores para obtener una mejor propuesta en los precios con el objetivo de mejorar la utilidad del ejercicio, tal como se observa en tabla 14.

**Tabla 14**

*Objetivo: reducción de gastos de operación*

No.	Propuesta	Política	Meta	Táctica	Impacto Financiero	Responsable
1	Renegociar los términos y condiciones de los contratos	Negociar con proveedores	Reducir gastos	Mejorar las condiciones de pagos, precios, etcétera	Mejorar la utilidad del ejercicio	Administradora
2	Buscar propuestas de proveedores alternativos	Realizar al menos 3 cotizaciones	Reducir gastos	Obtener una mejor propuesta del precios de la que actualmente se tiene	Mejorar la utilidad del ejercicio	Administradora

**Fuente:** Elaboración propia con base a información relevada de la unidad de análisis

#### 4.2.3 Plan de acción para recuperación de las cuentas por cobrar

Mantener y buscar siempre la buena gestión de cobro, con el objetivo de mejorar el flujo de caja y mantener los días de cobro. Para ello se requiere que la administradora establezca procesos de aprobación de créditos claros y concisos y cumplir con el envío de las facturas en los primeros cinco días del mes para que el condómino reciba lo antes posible la factura y realizar el pago correspondiente, tal como se observa en Tabla 15.

**Tabla 15***Objetivo: recuperación de las cuentas por cobrar*

No.	Propuesta	Política	Meta	Táctica	Impacto Financiero	Responsable
1	Establecer procesos de aprobación de créditos claros y concisos	Cumplimiento con los días de crédito	Recuperación favorable de la cartera	Gestión de cobro al día	Generar flujo de efectivo sano	Administradora
2	Facturación en tiempo	Cumplir con el envío de facturación los primeros 5 días hábiles del mes	Entrega de facturas	Entre más rápido reciba el condómino la factura, más rápido será el pago	Mejorar el flujo de efectivo	Administradora

**Fuente:** Elaboración propia con base a información relevada de la unidad de análisis

#### 4.2.4 Plan de acción para evaluación de impuestos

Realizar una evaluación constante en concepto de Impuesto Sobre la Renta de cada uno de los trimestres para evitar realizar pagos en exceso y salidas de efectivo innecesario, el cual es muy lenta su recuperación. También realizar verificación anual del vencimiento de ISO pagado en periodos anteriores para el adecuado aprovechamiento del impuesto y minimizar contingencias fiscales. Para llevar a cabo la evaluación se requiere del contador, el cual es la persona idónea para el cumplimiento de dicho objetivo, tal como se describe en tabla 16.

**Tabla 16***Objetivo: evaluación de impuestos*

No.	Propuesta	Política	Meta	Táctica	Impacto Financiero	Responsable
1	Evaluación trimestral del pago de ISR	Revisión trimestral de impuestos	Evitar pagos en exceso	Evitar realizar pagos en exceso y salidas de efectivo innecesarias, el cual es muy lenta su recuperación	Mejorar el flujo de efectivo	Contador
2	Verificación del vencimiento del ISO pagado en periodos anteriores	Revisión anual de ISO	Aprovechamiento adecuado de ISO	Planificación tributaria estratégica para optimizar flujos de efectivo y minimizar contingencias fiscales	Mejorar el flujo de efectivo	Contador

**Fuente:** Elaboración propia con base a información relevada de la unidad de análisis**4.2.5 Plan de acción para creación de un fondo de ahorro para contingencias**

De acuerdo con los datos descritos en tabla 17, se hace la sugerencia a la compañía, de contar con un fondo de ahorro con el fin de cubrir emergencias. El fondo de ahorro ayudará a la parte fundamental del flujo de la compañía. Evitará recurrir a deuda para solventar contingencias y se contará con el beneficio de ganar intereses mensualmente.

**Tabla 17***Objetivo: creación de fondo de ahorro para contingencias*

No.	Propuesta	Política	Meta	Táctica	Impacto Financiero	Responsable
1	Administrar fondo de ahorro para imprevistos y urgencias	El fondo de ahorro únicamente puede ser utilizado para cumplir con emergencias	Tener la capacidad de cubrir imprevistos	Construir el fondo conociendo que la finalidad del fondo es únicamente para llevar a cabo situaciones de emergencia.	Mejorar el flujo de efectivo	Administradora

**Fuente:** Elaboración propia con base a información relevada de la unidad de análisis

#### 4.2.6 Parámetros de medición a las propuestas en los planes de acción

Se definió métricas para evaluar cada plan de acción propuesto para mejorar el desempeño financiero de la entidad y sacar el máximo provecho de sus recursos. El fin de los parámetros es conocer la forma para lograr la meta y el avance de cada uno de los objetivos.

**Tabla 18**

*Parámetros de medición a las propuestas en los planes de acción*

OBJETIVOS	PERIODICIDAD DE LA MEDICIÓN	PONDERACIÓN	KPI	META	RESPONSABLE	NIVEL DE IMPORTANCIA
Incremento en las ventas	Mensual	25%	1. Envío de notificación por finalización del descuento en cuota de mantenimiento aplicados en el 2020	Nivelar la cuota de mantenimiento del año 2022 en un 13%	Gerencia Administrativa	Alto
	Mensual	20%	1. Envío de notificación por finalización del descuento en cuota de mantenimiento aplicados en el 2021	Incremento del 13% para el año 2023	Gerencia Administrativa	Alto
Reducción de gastos de operación	Mensual	10%	1. Cumplimiento de precios y contratos 2. Cumplimiento con la ejecución presupuestaria	Renegociar los términos y condiciones de los contratos	Administradora	Medio
	Mensual	10%	1. Gestión de proveedores 2. Realización de cotizaciones	Buscar propuestas de proveedores alternativos	Administradora	Medio
Recuperación de las cuentas por cobrar	Mensual	10%	1. Envío de correo con atentos recordatorios 2. Seguimiento a cobro mensual	Establecer procesos de aprobación de créditos claros y concisos	Administradora	Alto

	Mensual	10%	1. Envío de factura los primero 5 días del mes. 2. Sistematización para agilizar el envío de las facturas	Facturación en tiempo	Administradora	Alto
Evaluación de impuestos	Trimestral	5%	1. Control y revisión de pago de impuestos	Evaluación del pago de ISR	Contador	Bajo
	Trimestral	5%	1. Elaboración de integración de pagos de ISO realizados en periodos anteriores	Verificación del vencimiento de ISO pagado en periodos anteriores	Contador	Bajo
Creación de un fondo de ahorro para contingencias	Mensual	5%	1. Utilización para gastos emergentes	Administrar fondo de ahorro para imprevistos y emergencias	Administradora	Bajo
<b>Total</b>		<b>100%</b>				

**Fuente:** Elaboración propia con base a información relevada de la unidad de análisis

La tabla No. 18 muestra los objetivos de los planes de acción, la periodicidad de la medición mensual o trimestral según sea el caso, la ponderación es el peso que tiene cada meta, el KPI sirve de estrategia para que la entidad pueda llegar a la meta esperada y cada una de estas tiene un responsable, también se refleja el nivel de importancia ya que estos son ciclos de diferentes colores que ayudan a identificar y priorizar las metas. El color rojo determina un nivel de importancia alto, el color verde simboliza la importancia en un nivel medio y el color amarillo representa un bajo nivel de importancia.

### 4.3 Evaluación comparativa del desempeño financiero con la implementación de políticas, en los estados financieros proyectados

A continuación se presentan proyecciones del estado de resultados y balance general, según implementación y diseño de planes de acción con el propósito de evidenciar el impacto financiero para los años 2022 y 2023. Las proyecciones reflejarán de manera cuantitativa los beneficios de las políticas propuestas en cada uno de los planes de acción y servirán para tomar decisiones.

#### 4.3.1 Estado de resultados proyectado

Con el objetivo de dar a conocer los beneficios que obtendrá la empresa de administración y mantenimiento de edificios al implementar las políticas propuestas en los planes de acción realizados a los estados financieros proyectados para los años 2022 y 2023 unificando análisis horizontal y análisis vertical para llevar a cabo la rentabilidad y viabilidad futura.

**Tabla 19**

*Costo de mantenimiento por metro cuadrado años 2022 y 2023*

Descripción	2021	2022	2023	Variaciones		Variaciones	
				2022 - 2021	%	2023 - 2022	%
Costo de mantenimiento por metro cuadrado	\$ 1.95	\$ 2.20	\$ 2.49	\$ 0.25	13%	\$ 0.29	13%
Total de metros de oficinas para la cuota de mantenimiento: 18,100 m2							

**Fuente:** Elaboración propia con base a información relevada de la unidad de análisis

Para la proyección del estado de resultados para el año 2022 y 2023 se estima un incremento del 13% con respecto al año 2021, tomando como referencia datos históricos debido a que la cuota inicial por metro cuadrado en el año 2019 era de \$ 2.70 según contrato firmado con clientes, dicha cuota fue disminuyendo para el año 2020 por el tema de la pandemia en un 13% el cual fue notificado por medio de cartas según la administradora de la entidad, entonces el costo fue de \$ 2.35 por metro cuadrado y para

el año 2021 se redujo en un 17% quedando el costo en \$ 1.95 por metro cuadrado. Por tal motivo es razonable regresar progresivamente al costo inicial de la cuota de mantenimiento pactada antes de pandemia.

**Tabla 20**

*Estado de resultados proyectados años 2022- 2023*

*Cifras en quetzales*

Descripción	2021	Análisis Horizontal							
		2022	%	2023	%	Variaciones		Variaciones	
						2022 - 2021	%	2023 - 2022	%
Ventas netas	Q3,245,196.61	Q3,667,072.17	100%	Q4,143,791.55	100%	Q421,875.56	13%	Q476,719.38	13%
<b>Utilidad bruta</b>	<b>Q3,245,196.61</b>	<b>Q3,667,072.17</b>	<b>100%</b>	<b>Q4,143,791.55</b>	<b>100%</b>	<b>Q421,875.56</b>	<b>13%</b>	<b>Q476,719.38</b>	<b>13%</b>
Gastos de operación	Q3,742,891.19	Q3,930,035.75	107%	Q4,126,537.54	100%	Q187,144.56	5%	Q196,501.79	5%
<b>Utilidad operacional</b>	<b>-Q 497,694.58</b>	<b>-Q 262,963.58</b>	<b>-7%</b>	<b>Q 17,254.01</b>	<b>0%</b>	<b>Q234,731.00</b>	<b>47%</b>	<b>Q280,217.59</b>	<b>107%</b>
Otros ingresos	Q 13,150.49	Q 14,860.05	0%	Q 16,791.86	0%	Q 1,709.56	13%	Q 1,931.81	13%
Gastos financieros	Q 12,116.00	Q 12,479.48	0%	Q 12,853.86	0%	Q 363.48	3%	Q 374.38	3%
<b>Utilidad antes de impuestos</b>	<b>-Q 496,660.09</b>	<b>-Q 260,583.01</b>	<b>-7%</b>	<b>Q 21,192.01</b>	<b>1%</b>	<b>Q236,077.08</b>	<b>48%</b>	<b>Q281,775.02</b>	<b>108%</b>
Impuesto Sobre la Renta	Q -	Q -	0%	Q 5,298.00	0%	Q -	0%	Q 5,298.00	0%
<b>Utilidad después de impuestos</b>	<b>-Q 496,660.09</b>	<b>-Q 260,583.01</b>	<b>-7%</b>	<b>Q 15,894.01</b>	<b>0%</b>	<b>Q236,077.08</b>	<b>48%</b>	<b>Q276,477.01</b>	<b>106%</b>
Reserva legal	Q -	Q -	0%	Q 794.70	0%	Q -	0%	Q 794.70	0%
<b>Ganancia (pérdida) neta</b>	<b>-Q 496,660.09</b>	<b>-Q 260,583.01</b>	<b>-7%</b>	<b>Q 15,099.31</b>	<b>0%</b>	<b>Q236,077.08</b>	<b>48%</b>	<b>Q275,682.31</b>	<b>106%</b>

**Fuente:** Elaboración propia con base a información relevada de la unidad de análisis

El estado de resultados evidencia que las ventas netas tuvieron un crecimiento del 13% para los años 2022 y 2023 con relación al año 2021, dicho crecimiento es calculado por aumento al metro cuadrado de mantenimiento de oficina que para años proyectados equivale a \$ 2.20 y \$ 2.49 respectivamente con un promedio de metros cuadrados de oficinas de 18,100.

El crecimiento en montos para el año 2022 asciende a Q 421,875.56 en comparación del año 2021 dicho monto es significativo y contribuye a las metas de la empresa, para el año 2023 se refleja nuevamente crecimiento de Q 476,719.38. La propuesta de nivelar la cuota de mantenimiento es para obtener mejores resultados para el año 2022 y que la pérdida disminuya, según los datos proyectados para el año 2023 se refleja con utilidad, el respaldo de la nivelación de dichas cuotas será el contrato que el condómino firma cuando pactan la negociación.

Los gastos de operación crecen en un 5% para ambos años en comparación del año 2021, dicho porcentaje es considerado en la proyección de inflación. Este rubro representa para el año 2022 107% y para el 2023 el 100% respecto a las ventas. Obteniendo para el año 2022 una pérdida de Q 262,963.58 que representa el -7% de las ventas y un crecimiento del 107% para el año 2023 que incrementa Q 280,217.59 en comparación del año 2022. Para dicho año se refleja un monto positivo que contribuye al resultado de la operación.

Para la optimización de gastos es importante llevar el control por medio de un presupuesto que este acorde a las actividades de la empresa, que este sea presentado y autorizado por gerencia ya que será de guía mensual de acuerdo con lo ejecutado y lo que se pretende alcanzar.

La cuenta otros ingresos crecen de igual forma que las ventas en un 13% para ambos años respecto al año 2021 y los gastos financieros también se muestra un leve crecimiento con el año anterior de 3%. Respecto a las ventas no tiene significancia ya que representa el 0% para los años proyectados.

El resultado antes de impuestos para el año 2022 es de -7% debido a que dicho año se proyecta pérdida, claro está que es menor a la del año 2021 ya que se encuentra en periodo de recuperación. Para el caso del año 2023 su utilidad antes de impuesto es positiva por un total de Q 21,192.01 por tal motivo se le calcula el impuesto que asciende a Q 5,298.00.

### 4.3.2 Balance general proyectado

Con base al desempeño financiero y con la implementación de políticas, se realizó el balance general proyectado para los años 2022 y 2023.

**Tabla 21**

*Balance general proyectados años 2022- 2023*  
*Cifras en quetzales*

Descripción	2021	2022	%	2023	%	Análisis Horizontal				
						Variaciones 2022 - 2021	%	Variaciones 2023 - 2022	%	
<b>Activo</b>										
<b>Corriente</b>										
Caja y bancos	Q 426,739.71	Q 232,447.23	37%	Q 228,778.77	34%	-Q194,292.48	46%	-Q 3,668.46	-2%	
Cuentas por cobrar	Q 192,988.64	Q 305,589.35	48%	Q 345,315.96	51%	Q112,600.71	58%	Q 39,726.62	13%	
Impuestos por cobrar	Q 159,955.88	Q 67,426.71	11%	Q 90,696.71	13%	-Q 92,529.17	58%	Q 23,270.00	35%	
	<b>Q 779,684.23</b>	<b>Q 605,463.29</b>	<b>96%</b>	<b>Q 664,791.44</b>	<b>98%</b>	<b>-Q174,220.94</b>	<b>22%</b>	<b>Q 59,328.16</b>	<b>10%</b>	
<b>No corriente</b>										
Mobiliario y equipo	Q 35,810.71	Q 35,810.71	6%	Q 35,810.71	5%	Q -	0%	Q -	0%	
Dep. acum mobiliario y equipo	Q 10,649.62	Q 16,645.61	3%	Q 22,874.90	3%	Q 5,995.99	56%	Q 6,229.29	37%	
Equipo de computación	Q 41,115.22	Q 41,115.22	7%	Q 41,115.22	6%	Q -	0%	Q -	0%	
Dep. acum equipo de computación	Q 19,642.48	Q 33,394.81	5%	Q 38,843.38	6%	Q 13,752.33	70%	Q 5,448.57	16%	
	<b>Q 46,633.83</b>	<b>Q 26,885.51</b>	<b>4%</b>	<b>Q 15,207.65</b>	<b>2%</b>	<b>-Q 19,748.32</b>	<b>42%</b>	<b>-Q 11,677.86</b>	<b>-43%</b>	
<b>Total activo</b>	<b>Q 826,318.06</b>	<b>Q 632,348.80</b>	<b>100%</b>	<b>Q 679,999.09</b>	<b>100%</b>	<b>-Q193,969.26</b>	<b>23%</b>	<b>Q 47,650.30</b>	<b>8%</b>	
<b>Pasivo</b>										
<b>Corriente</b>										
Cuentas por pagar	Q 261,279.75	Q 327,502.98	52%	Q 343,878.13	51%	Q 66,223.23	25%	Q 16,375.15	5%	
Anticipo sobre ventas	Q 21,313.71	Q 23,445.08	4%	Q 32,354.21	5%	Q 2,131.37	10%	Q 8,909.13	38%	
Impuesto por pagar	Q 7,068.85	Q 5,328.00	1%	Q 11,800.00	2%	-Q 1,740.85	25%	Q 6,472.00	121%	

<b>Total pasivo</b>	<b><u>Q 289,662.31</u></b>	<b><u>Q 356,276.06</u></b>	<b>56%</b>	<b><u>Q 388,032.34</u></b>	<b>57%</b>	<b><u>Q 66,613.75</u></b>	<b>23%</b>	<b><u>Q 31,756.28</u></b>	<b>9%</b>
<b><u>Patrimonio</u></b>									
Capital autorizado	Q 23,503.00	Q 23,503.00	4%	Q 23,503.00	3%	Q -	0%	Q -	0%
Reserva legal	Q 50,490.34	Q 50,490.34	8%	Q 51,285.04	8%	Q -	0%	Q 794.70	2%
Ganancia (pérdida) acumulada	Q 959,322.50	Q 462,662.41	73%	Q 202,079.40	30%	-Q496,660.09	52%	-Q260,583.01	-56%
Ganancia (pérdida) del ejercicio	<u>-Q 496,660.09</u>	<u>-Q 260,583.01</u>	<u>-41%</u>	<u>Q 15,099.31</u>	<u>2%</u>	<u>Q236,077.08</u>	<u>48%</u>	<u>Q275,682.31</u>	<u>106%</u>
<b>Total patrimonio</b>	<b><u>Q 536,655.75</u></b>	<b><u>Q 276,072.74</u></b>	<b>44%</b>	<b><u>Q 291,966.75</u></b>	<b>43%</b>	<b><u>-Q260,583.01</u></b>	<b>49%</b>	<b><u>Q 15,894.01</u></b>	<b>6%</b>
<b>Total pasivo y patrimonio</b>	<b><u>Q 826,318.06</u></b>	<b><u>Q 632,348.80</u></b>	<b>100%</b>	<b><u>Q 679,999.09</u></b>	<b>100%</b>	<b><u>-Q193,969.26</u></b>	<b>23%</b>	<b><u>Q 47,650.29</u></b>	<b>8%</b>

**Fuente:** Elaboración propia con base a la información obtenida

Según balance general proyectado el monto para caja y bancos en el año 2022 es de Q 232,447.23 comparado con el año 2021 existe una disminución de Q 194,292.48 que representa el 46% y para el año 2023 únicamente el 2%. La cuentas por cobrar fueron calculadas según política de 30 días de crédito, únicamente se ven reflejados la facturación correspondiente al mes de diciembre para el año 2022 y de igual forma para el año 2023, dichas cuentas tienen crecimiento de Q 112,600.71 que representa el 58% respecto al año anterior debido que muchas cuotas de clientes fueron determinadas como incobrables, para el año 2022 y 2023 se está proponiendo que la gestión de cobro este al día y que la facturación sea entregada en tiempo debido que ayudará que la cartera sea recuperada lo antes posible.

La cuenta de impuestos por cobrar refleja una baja para el año 2021 del 58% sin embargo para el año 2022 aumenta en Q 23,270 que representa el 35%. Los cálculos fueron emitidos debido a proyección de las ventas y gastos y fueron tomados únicamente los que aplicarán para el caso del 2022 ISO debido a que pagará por el tema en el incremento de la cuota de mantenimiento reflejado en las ventas.

El total del activo no corriente refleja disminución para los años proyectados 2022 y 2023 de 42% y 43% respectivamente, debido a sus respectivas depreciaciones y que no se está estimando compra de equipo de cómputo y mobiliario y equipo. La suma del activo total para el año 2022 es de Q 632,348.80 que representa comparado con el 2021 disminución del 23% y para el 2023 disminución del 8% comparado con el 2022.

Del lado del pasivo, se estima que las cuentas por pagar crezcan para el año 2022 un 25% y para el año 2023 un 5%, debido a los gastos que crecerán por la inflación del país. La cuenta de impuestos por pagar disminuirá en un 25% para el año 2022 y se estima incremento del 121% para el año 2023 debido a las ganancias del periodo. El capital autorizado permanece para ambos años por tal motivo no se refleja cambios, la reserva legal crece un 2% para el año 2023 respecto a los años anteriores. Los resultados obtenidos a través de las proyecciones muestran mejoras en el desempeño financiero y en los niveles de rentabilidad para la empresa.

## CONCLUSIONES

1. Se logró evaluar el comportamiento del desempeño financiero de la empresa y de acuerdo con las cifras calculadas, indicadas por medio de las razones financieras, la liquidez demostró que tiene capacidad para enfrentar sus deudas a corto plazo. En las razones de actividad se reflejó una mejora en los días promedio de cobro para el año 2021 y en las cuentas por pagar muestra que la empresa tarda hasta 25 días para pagar sus obligaciones. La razón de endeudamiento indica que la mayoría de sus activos son de total propiedad. La razón de rentabilidad refleja la utilidad que obtiene la empresa después de impuestos y reserva legal. Por lo que significó que por cada Q 1 en ventas la empresa ganó para el año 2019 0.12 para el 2020 ganó 0.07 y para el año 2021 refleja un resultado negativo de -0.15 el cual este último año fue el más afectado.
2. La determinación de políticas adecuadas a través de planes de acción refleja cambios favorables para el desempeño financiero, debido a que los planes mencionan metas para nivelar los ingresos en el año 2022 y mantenerlos para el año 2023. Además, tácticas para reducir los gastos con el fin de mejorar la utilidad del ejercicio, mantener la buena gestión de cobros ya que el impacto directo es mejorar el flujo de efectivo, llevar a cabo evaluación de los impuestos, este es punto clave para no generar desembolso de efectivo innecesarios y por último creación de fondo para cubrir emergencias.
3. La evaluación comparativa del desempeño financiero con la implementación de políticas, en los estados financieros proyectados se muestra incremento en las ventas del 13% para el año 2022 y 2023, el fin es nivelar la cuota de mantenimiento progresivamente a como se tenía en el año 2019, debido a que en el 2020 por la pandemia empezaron a disminuir el costo por cuota de mantenimiento. Los gastos crecen en 5% debido a la proyección de inflación para dichos años, para el año 2022 la pérdida rebaja y el resultado del año 2023 es positivo, lo que quiere decir que refleja utilidad. Con la mejora de los ingresos ayudará a reducir la pérdida acumulada que empieza desde el 2020 y que disminuye para los futuros años.

## RECOMENDACIONES

1. Aplicar herramientas de análisis para la interpretación de la situación financiera por medio de la revisión del Balance General y Estado de Resultados de forma horizontal y vertical, con cada una de sus respectivas razones financieras. La revisión a detalle de las cuentas contables es un medio para conocer el movimiento de cada uno de los periodos y que estos sean constantes. Son formas para conocer y llevar mejor el control administrativo y financiero de la entidad y proporcionar información financiera útil para la toma de decisiones.
2. Implementar las políticas adecuadas a través de los planes de acción, buscando mejoras que permitan generar mayor beneficio administrativo y financiero para la entidad y basándose en los parámetros de medición que ayuden a llevar un adecuado seguimiento de las políticas para verificar su cumplimiento a mediano y largo plazo y de ser necesario hacer modificaciones que contribuyan para alcanzar los objetivos.
3. Evaluar comparativamente el desempeño financiero ayudará a la entidad a visualizar los cambios y mejorar las estrategias para que vayan de la mano con los objetivos esperados y alcanzar los resultados financieros proyectados para que la entidad mantenga una correcta situación financiera que contribuya a mejorar los niveles de rentabilidad de la entidad.

## BIBLIOGRAFÍA

### Libros

1. Baena, D. (2014). *Análisis financiero. Enfoque y proyecciones*. (2a ed.). Ecoe Ediciones.
2. Berk, J.; DeMarzo, P. (2008). *Finanzas Corporativas*. México. Pearson Educación. Primera Edición.
3. Besley, S., y Brigham, E. (2009). *Fundamentos de Administración Financiera*. México. Cengage Learning Editores, S.A. de C.V.
4. Brigham, E. y Houston, J. (2007). *Fundamentos de Administración Financiera*. México. Thomson Editores, S.A. de C.V. Décima edición.
5. Domínguez P. (2006). *Introducción a la Gestión Empresarial*. Fundamentos teóricos y aplicaciones prácticas. Eumed.
6. Gitman L. (2012). *Principios de administración financiera*. Decimosegunda edición. San Diego
7. Granados T. (2019). *El Manual del Contribuyente*. Ediciones Fiscales. Quinta Edición.
8. Hernández Sampieri, R.; Fernández Collado, C; y, Baptista Lucio, P. (2019). *Metodología de la investigación*. México. McGraw-Hill Interamericana. Sexta Edición.
9. Horngren, C. y Harrison, W. (2010). *Contabilidad*. Pearson Educación, México. Octava Edición.
10. Marcotrigiano, L. (25 de mayo de 2013). *Reflexiones acerca de la elaboración y presentación de estados financieros bajo ambiente VEN-NIF PYME*. Actualidad Contable. FACES.

11. Martínez, E. (2013). Finanzas para directivos, segunda edición, Madrid, España
12. Meigs, R. (1992). *Contabilidad – La base para decisiones gerenciales*. Bogotá, Colombia. Segunda Edición.
13. Mendoza, C., y Ortiz, O. (2016). *Contabilidad financiera para contaduría y administración*. Bogotá, Colombia: Ecoe Ediciones.
14. Morales, C. A., & Morales, C. C. (2011). *ECONOMÍA I*. Caldas, Colombia: Espacio Gráfico Comunicaciones.
15. Morales, M. (2007). *Administración financiera*. Universidad de San Carlos de Guatemala, Facultad de Ciencias Económicas. Guatemala
16. Moreno, J. A. (2014). *Contabilidad de la estructura financiera de la empresa*. D. F., México: Grupo Editorial Patria.
17. Pacheco, J. M. (2014). Análisis de estados financieros. Lima, Perú: Editorial Macro.
18. Ricra, M. M. (2014). Análisis financiero de la empresa. Lima, Perú: pacifico editores
19. Universidad de San Carlos de Guatemala. Facultad de Ciencias Económicas. Escuela de Estudios de Postgrado. (2009). Guía para la Elaboración del Trabajo Profesional de Graduación para optar al grado de Maestro en Artes.

### **Fuentes electrónicas**

20. Álvarez, L. (24 de Diciembre de 2019). *El Periódico*. Obtenido de <https://elperiodico.com.gt/noticias/economia/2019/12/24/actividades-de-servicios-aportan-mas-al-pib/>
21. Angulo, R. (25 de Junio de 2018). *Métodos y procedimientos del análisis económico-financiero*. Obtenido de <https://clickbalance.com/blog/contabilidad-y-administracion/analisis-economico-financiero/>

22. Arias, A. S. (16 de febrero de 2020). *Economipedia*. Obtenido de <https://economipedia.com/definiciones/estados-financieros.html>
23. Fernández, A. (20 de Marzo de 2020). Agexport. Obtenido de <https://export.com.gt/sector/servicios>
24. Gómez, G. (19 de Febrero de 2020). *Razones financieras para el análisis financiero*. Obtenido de <https://www.gestiopolis.com/razones-financieras-analisis-financiero/>
25. Hernández, J. L. (07 de Septiembre de 2008). Análisis Financiero. Obtenido de [www.gestiopolis.com/canales5/fin/anfinancier.htm](http://www.gestiopolis.com/canales5/fin/anfinancier.htm).
26. Horne, V. (22 de Marzo de 2020). *Adey Economía*. Obtenido de <https://blogs.udima.es/administracion-y-direccion-de-empresas/libros/introduccion-a-la-organizacion-de-empresas-2/unidad-didactica-4-el-sistema-de-financiacion-de-la-empresa/3-evolucion-historica-de-la-funcion-financiera-de-las-organizaciones/>
27. Lavalle, A. C. (2014). Análisis financiero. Recuperado de [https://play.google.com/books/reader?id=RuE2DAAAQBAJ&hl=es\\_419&pg=GBS.PT14.w.7.0.32](https://play.google.com/books/reader?id=RuE2DAAAQBAJ&hl=es_419&pg=GBS.PT14.w.7.0.32)
28. Limas, V. (2015). Slide Player. Obtenido de <https://slideplayer.es/slide/4059469/>
29. Luzardo, T. (18 de abril de 2014). Métodos del análisis de estados financieros Obtenido: <http://thanianalisisfinanciero.blogspot.com/2014/04/metodospara-el-analisis-de-estados.html>
30. Marsano, J. (27 de agosto de 2013). El análisis financiero y su importancia en la gestión de empresas turísticas. Cultura 27. Recuperado de [http://www.revistacultura.com.pe/revistas/RCU\\_27\\_1\\_el-analisis-financiero-y-su-importancia-en-la-gestion-de-empresas-turisticas.pdf](http://www.revistacultura.com.pe/revistas/RCU_27_1_el-analisis-financiero-y-su-importancia-en-la-gestion-de-empresas-turisticas.pdf)

31. Moreno, M. (18 de mayo de 2017). *La ventaja de un buen análisis de los estados financieros*. Recuperado de <https://www.ivc.es/blog/analisis-estados-financieros>
32. Muñoz, Belén (04 de Junio de 2021). *Mantenimiento Industrial*. Obtenido de [http://ocw.uc3m.es/ingenieria-mecanica/teoria-de-maquinas/lecturas/Mantenimiento Industrial](http://ocw.uc3m.es/ingenieria-mecanica/teoria-de-maquinas/lecturas/Mantenimiento%20Industrial).
33. Muñoz, M. (19 de Marzo de 2020). *Fundación Educacional Comeduc*. Obtenido de <http://jtd.politecnicojuanterrier.cl/cuartos/4A-mantenimiento>
34. Porfiri, J. M. (02 de Abril de 2020). *Mantenimiento Industrial*. Colombia. Recuperado de <http://www.eet476.edu.ar/documentos/Aula%20Virtual/PORIFIRI-MANTYEQUIPOS-ACTV1.pdf>
35. Reyes, T., y Vassolo. R. (31 de agosto de 2018). ¿Cómo hacer un análisis vertical de los estados financieros? [Mensaje en un blog]. Recuperado de <https://claseejecutiva.emol.com/articulos/roberto-vassolo/como-hacer-unanalisis-vertical-de-los-estados-financieros/>
36. Rodríguez, D. (30 de mayo de 2016). *Los indicadores o las razones financieras*. Recuperado de <https://contabilidad.com.do/indicadores-o-razones-financieras/>
37. Valotto, G. (02 de Febrero de 2011). *La Evolución En La Consideración Económica Del Sector Servicios*. Obtenido de <https://ideas.repec.org/a/erv/contri/y2010i2011-0216.html>
38. Vishwanath, S., & Krishnamurti, C. (2009). *Investment Management: A Modern Guide to Security Analysis and Stock Selection*. Nagpur India: Springer-Verlag Berlin Heidelberg.
39. Wade, N. (11 de Septiembre de 2007). *El País*. Obtenido de [https://elpais.com/diario/2007/09/12/futuro/1189548001\\_850215.html](https://elpais.com/diario/2007/09/12/futuro/1189548001_850215.html)

## ANEXO

## Fórmulas de razones financieras

No.	RAZÓN	FÓRMULA
1	Liquidez corriente	$\frac{\text{Activo Corriente}}{\text{Pasivo Corriente}}$
2	Periodo promedio de cobro	$\frac{\text{Cuenta por cobrar}}{\text{Ventas diarias promedio}}$
3	Ventas diarias promedio	$\frac{\text{Ventas anuales}}{365}$
4	Compras diarias promedio	$\frac{\text{Gastos de operación}}{365}$
5	Periodo promedio de pago	$\frac{\text{Cuentas por pagar}}{\text{Compras diarias promedio}}$
6	Rotación de activos totales	$\frac{\text{Venta}}{\text{Total de activos}}$
7	Razón de endeudamiento	$\frac{\text{Total de pasivos}}{\text{Total de activos}}$
8	Razón de rentabilidad	$\frac{\text{Utilidad en operación}}{\text{ventas netas}}$
9	Sistema Dupont	$\frac{\text{Utilidad neta}}{\text{Ventas netas}} \times \frac{\text{ventas netas}}{\text{activo total}} \times \frac{\text{activo total}}{\text{capital}}$

## ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 Estado de resultados del año 2019 al 2021.....	28
Tabla 2 Balance general del año 2019 al 2021 .....	29
Tabla 3 Flujo de efectivo del año 2019 al 2021 .....	31
Tabla 4 Análisis horizontal al estado de resultados del año 2019 al 2021 .....	33
Tabla 5 Análisis horizontal al balance general del año 2019 al 2021 .....	35
Tabla 6 Análisis vertical al estado de resultados del año 2019 al 2021.....	38
Tabla 7 Análisis vertical al balance general del año 2019 al 2021 .....	39
Tabla 8 Razones de liquidez .....	41
Tabla 9 Razones de actividad .....	42
Tabla 10 Razón de endeudamiento.....	43
Tabla 11 Razón de rentabilidad.....	44
Tabla 12 Ecuación de Dupont .....	45
Tabla 13 Objetivo: Nivelar la cuota de mantenimiento .....	46
Tabla 14 Objetivo: reducción de gastos de operación.....	47
Tabla 15 Objetivo: recuperación de las cuentas por cobrar.....	48
Tabla 16 Objetivo: evaluación de impuestos .....	49
Tabla 17 Objetivo: creación de fondo de ahorro para contingencias.....	49
Tabla 18 Parámetros de medición a las propuestas en los planes de acción .....	50
Tabla 19 Costo de mantenimiento por metro cuadrado años 2022-2023.....	52
Tabla 20 Estado de resultados proyectados años 2022-2023.....	53
Tabla 21 balance general proyectado años 2022-2023.....	55