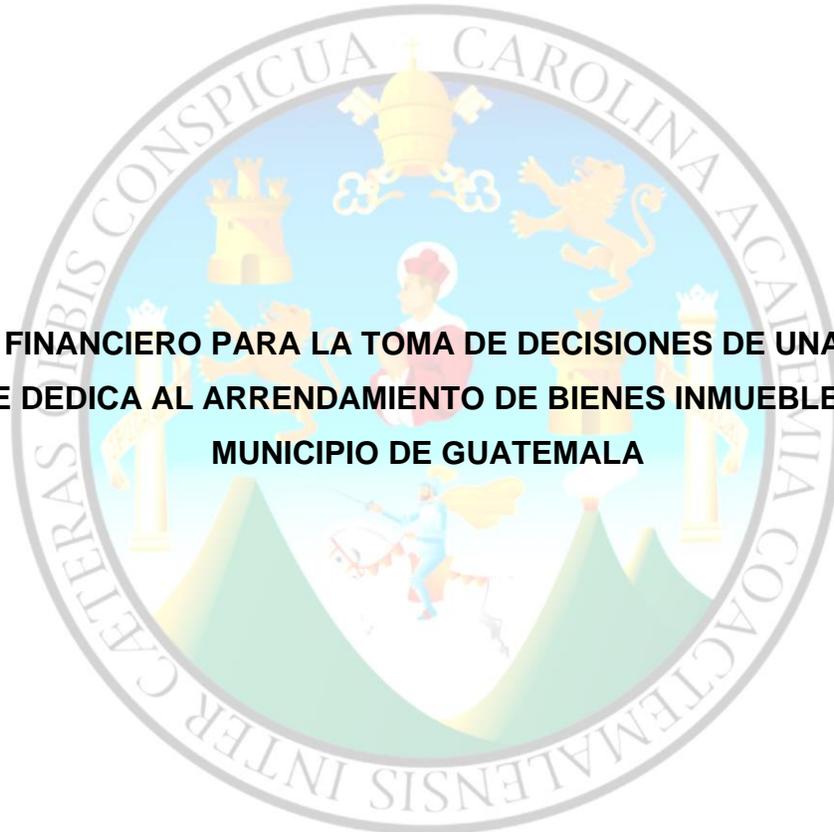


**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA**  
**FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS**  
**ESCUELA DE ESTUDIOS DE POSTGRADO**  
**MAESTRÍA EN ADMINISTRACIÓN FINANCIERA**



**ANÁLISIS FINANCIERO PARA LA TOMA DE DECISIONES DE UNA EMPRESA**  
**QUE SE DEDICA AL ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES EN EL**  
**MUNICIPIO DE GUATEMALA**



**AUTOR: LIC. JOSÉ LUIS BARRAZA YOL**

**GUATEMALA, OCTUBRE DE 2022**

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



**ANÁLISIS FINANCIERO PARA LA TOMA DE DECISIONES DE UNA EMPRESA  
QUE SE DEDICA AL ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES EN EL  
MUNICIPIO DE GUATEMALA**

Informe Final de Trabajo Profesional de Graduación para optar al Grado de Maestro en Artes, con base en el "Instructivo para Elaborar el Trabajo Profesional de Graduación para Optar al Grado Académico de Maestro en Artes", aprobado por la Honorable Junta Directiva de la Facultad de Ciencias Económicas, el 15 de octubre de 2015, según Numeral 7.8 Punto SÉPTIMO del Acta No. 26-2015 y ratificado por el Consejo Directivo del Sistema de Estudios de Postgrado de la Universidad de San Carlos de Guatemala, según Punto 4.2, sub- incisos 4.2.1 y 4.2.2 del Acta 14 2018 de fecha 14 de agosto de 2018.

DOCENTE: LIC. MSc. JUAN CARLOS GONZALEZ MENESES

AUTOR: LIC. JOSÉ LUIS BARRAZA YOL

GUATEMALA, OCTUBRE DE 2022

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA

FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS

HONORABLE JUNTA DIRECTIVA

Decano: Lic. Luis Antonio Suárez Roldan  
Secretario: Lic. Carlos Roberto Cabrera Morales  
Vocal I: Doctor. Byron Giovanni Mejía Victorio  
Vocal II: MSc. Haydee Grajeda Medrano  
Vocal III: Vacante  
Vocal IV: P.A.E. Olga Daniela Letona Escobar  
Vocal V: P.C. Henry Omar López Ramírez

TERNA QUE PRACTICÓ LA EVALUACIÓN DEL TRABAJO  
PROFESIONAL DE GRADUACIÓN

Coordinador: MSc. Víctor Manuel López Fernández  
Evaluador: MSc. César Ramírez  
Evaluador: MSc. Walter José Orozco Montenegro

## DECLARACIÓN JURADA DE ORIGINALIDAD

YO: **José Luis Barraza Yol** con número de carné universitario: **201316879**

Declaro que, como autor, soy el único responsable de la originalidad, validez científica de las doctrinas y opiniones expresadas en el presente Trabajo Profesional de Graduación, de acuerdo con el 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 black ink, appearing to be 'JL Barraza Yol', written over a horizontal line.

**ACTA No. AF-PFS-C-026-2022 -MA-**

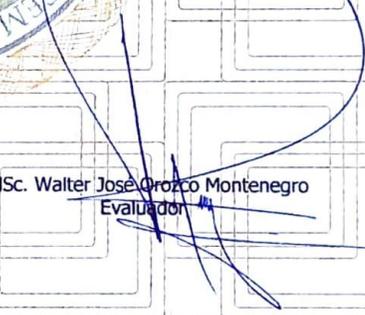
De acuerdo al estado de emergencia nacional decretado por el Gobierno de la República de Guatemala y a las resoluciones del Consejo Superior Universitario, que obligaron a la suspensión de actividades académicas y administrativas presenciales en el campus central de la Universidad, ante tal situación 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 23 de octubre de 2,022, a las 10:00 horas para evaluar la presentación del Informe del **TRABAJO PROFESIONAL DE GRADUACIÓN II** del Licenciado José Luis Barraza Yol, carné No 201316879, 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: "ANÁLISIS FINANCIERO PARA LA TOMA DE DECISIONES DE UNA EMPRESA QUE SE DEDICA AL ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES EN EL MUNICIPIO 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 **16 / 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 24 al 28 de octubre 2022.

En fe de lo cual firmamos la presente acta en la Ciudad de Guatemala, a los 23 días del mes de octubre del año dos mil veintidós.

  
MSc. Víctor Manuel López Fernández  
Coordinador

  
MSc. César Augusto Ramírez Castellanos  
Evaluador

  
MSc. Walter José Orozco Montenegro  
Evaluador

  
Licenciado José Luis Barraza Yol  
Postulante



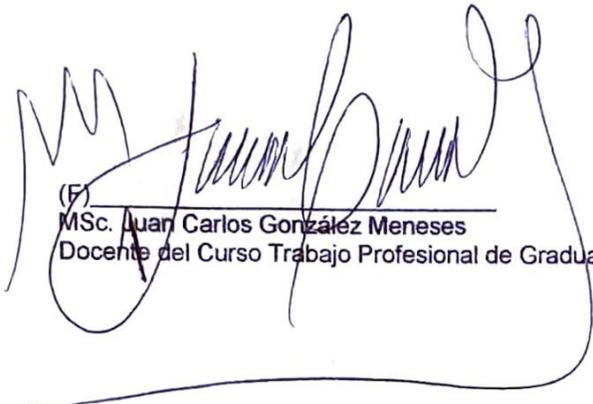
**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA**  
**FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS**  
**ESCUELA DE ESTUDIOS DE POSTGRADO**

**ADDENDUM**

El Docente del Curso Trabajo Profesional de Graduación II Certifica que, el Licenciado José Luis Barraza Yol, Carné 201316879 incorporó los cambios y enmiendas sugeridas por cada miembro de la Terna Evaluadora dentro del plazo estipulado y obtuvo la calificación siguiente:

<b>Punteo</b>	
Zona:	56
Presentación Trabajo Profesional de Graduación II:	14
<b>Nota final:</b>	<b>70</b>

APROBADO

  
(F)  
MSc. Juan Carlos González Meneses  
Docente del Curso Trabajo Profesional de Graduación II

Guatemala, 30 de octubre de 2,022

## **AGRADECIMIENTOS**

**A Dios:** Por darme la vida, la sabiduría y la fortaleza para seguir adelante y poder lograr mi objetivo.

**A mi padre:** Ramiro Barraza por sus enseñanzas y apoyo en todo momento y exhortarme a superarme cada día.

**A mis hermano:** Carlos Barraza por el apoyo que me ha brindado.

**A mis amigos:** Por los momentos compartidos en nuestra carrera.

**A la USAC:** Por ser la casa de estudios que me abrió sus puertas para brindarme educación de calidad, vivir momentos inolvidables y formarme como un profesional responsable y comprometido.

## CONTENIDO

RESUMEN .....	iv
INTRODUCCIÓN.....	vi
1 ANTECEDENTES.....	1
1.1 Antecedentes de los arrendamientos de inmuebles .....	1
1.2 Antecedentes del sector inmobiliario en Guatemala .....	3
1.2.1 Propiedades del mercado inmobiliario .....	5
1.2.2 Señalamientos primordiales del sector construcción .....	6
1.3 Antecedentes de la unidad objeto de estudio .....	6
1.4 Antecedentes del análisis financiero .....	7
2 MARCO TEÓRICO .....	9
2.1 Arrendamiento .....	9
2.1.1 El Contrato de arrendamiento .....	10
2.1.2 Obligaciones y derechos del arrendador.....	10
2.1.3 Derechos y obligaciones del arrendatario .....	11
2.1.4 Arrendamiento financiero .....	12
2.1.5 Arrendamiento puro de equipos e inmuebles.....	12
2.2 Empresas inmobiliarias .....	13
2.2.1 Tipos de Inmobiliarias .....	13
2.2.2 Actividad constructora-actividad inmobiliaria .....	14
2.2.3 Inmovilizaciones materiales .....	15
2.2.4 Inversiones Inmobiliarias.....	15
2.2.5 Fases de la actividad de empresas inmobiliarias.....	16
2.3 Estados financieros.....	17
2.3.1 Estado de Resultados .....	17
2.3.2 Estado de situación financiera .....	18
2.4 Análisis Financiero .....	20
2.5 Análisis vertical .....	20
2.6 Análisis horizontal .....	21
2.7 Razones financieras.....	22

2.7.1 Razones de liquidez.....	22
2.7.2 Razones de la gestión o actividad .....	24
2.7.3 Razones de solvencia, endeudamiento o apalancamiento .....	26
2.7.4 Razones de rentabilidad .....	28
2.8 Toma de decisiones .....	30
2.8.1 Decisiones financieras .....	30
3 METODOLOGÍA .....	31
3.1 Definición del problema.....	31
3.2 Objetivos .....	32
3.2.1 General ..	32
3.2.2 Específicos.....	32
3.3 Diseño de la investigación .....	33
3.3.1 Punto de Vista.....	33
3.3.2 Unidad de Análisis .....	33
3.4 Período Histórico .....	33
3.5 Ámbito Geográfico .....	33
3.6 Universo y Muestra .....	33
3.7 Métodos, Técnicas e Instrumentos .....	34
3.7.1 Método Científico .....	34
3.7.2 Técnicas.....	34
3.8 Enfoque, diseño y alcance de la Investigación .....	35
4 DISCUSIÓN DE RESULTADOS.....	36
4.1 Situación actual.....	36
4.2 Análisis comparativo de la situación financiera.....	39
4.3 Análisis horizontal .....	39
4.4 Análisis Vertical.....	43
4.5 Análisis de razones financieras.....	47
4.5.1 Razones de liquidez.....	47
4.5.2 Razones de actividad.....	49
4.5.3 Razones de endeudamiento .....	51
4.5.4 Razones de rentabilidad .....	52

4.6	Análisis general de los resultados de las herramientas financieras aplicadas ....	55
4.7	Herramienta financiera propuesta como apoyo en la toma de decisiones .....	55
4.8	Elementos de la herramienta financiera para la toma de decisiones .....	56
4.9	Estados financieros proyectados con la implementación de la herramienta .....	57
4.10	Análisis horizontal de estados financieros proforma .....	59
4.11	Análisis vertical de estados financieros proforma .....	62
4.12	Otras herramientas financieras propuestas .....	68
4.12.1	Implementación de presupuesto de ingresos y egresos .....	68
4.12.2	Software rastreador de gastos .....	69
4.12.3	Adopción de flujos de caja .....	69
4.13	Políticas actuales de la compañía y causas de la escasez de herramientas .....	69
4.14	Finalidad de la elaboración del análisis financiero y propuesta .....	73
	CONCLUSIONES.....	74
	RECOMENDACIONES .....	76
	BIBLIOGRAFÍA.....	77
	ANEXOS.....	80
	INDICE DE TABLAS.....	84

## RESUMEN

El análisis financiero busca de manera efectiva medir el desempeño de las operaciones de una empresa en un determinado periodo de tiempo, proporciona información útil para que accionistas, inversores, acreedores, proveedores y clientes tomen decisiones más acertadas. Proporcionado resultados que reflejan el desarrollo de las operaciones de una empresa, determinando la situación financiera en la que esta se encuentra.

Se realizó un análisis financiero para la toma de decisiones, en una empresa de arrendamientos de bienes inmuebles ubicada en el municipio de Guatemala. Con el principal objetivo de diagnosticar por medio de herramientas financieras, la situación actual de la compañía.

La administración no lleva un control minucioso a las cuentas financieras que indican la realidad de la entidad, derivado a que no se han aplicado herramientas de análisis a sus estados financieros desde su constitución; únicamente se han enfocado en el crecimiento operativo de la compañía, desconociendo la realidad financiera de esta y su entorno frente al mercado, limitando su crecimiento, ya que esta carece de profesionales en el área administrativa y financiera quienes no llevan a cabo este tipo de prácticas y herramientas financieras, que puedan ser consideradas para la toma de decisiones futuras. Esta situación representa un riesgo en la estabilidad financiera y afecta el correcto funcionamiento de las operaciones administrativas.

Con base al resultado de la evaluación se conoció la situación actual de la compañía, evidenciado una débil administración financiera y algunas carencias de generación de oportunidad y evaluación de información que permita la correcta toma de decisiones para optimizar las utilidades y el crecimiento de oportunidades.

Se realizó el análisis a la información que manejan en la actualidad y mediante el análisis horizontal realizado al estado de situación financiera, se determinaron las variaciones de

cada uno de sus componentes en los periodos correspondientes. En el estado de resultados se ven reflejados el aumento en los ingresos representado en un 24.07%, los costos por servicios aumentaron un 10.24% y los gastos de administración también muestran un leve incremento que representa un 0.30%, y con ello la obtención de una utilidad en operación del 78.20% para el periodo 2021. La utilidad neta creció muy favorablemente por Q.184,576 representado por el 97.74%

Según el análisis vertical realizado, el activo corriente para los años 2021 y 2020 representa el 79% y 64% respectivamente, siendo estos los más representativos del total de activo. Las cuentas principales que lo conforman son el rubro de caja y bancos con el 32% y 30% y las inversiones con el 33% y 22% las cuales se espera se conviertan en efectivo para la empresa. El activo no corriente para los años 2021 y 2020 representa un 21% y 36% respectivamente del total del activo, lo que demuestra que el mayor porcentaje de participación de la compañía se concentra en las cuentas del activo corriente.

En consecuencia a la carencia de herramientas financieras se realizó una propuesta de incremento al capital social por Q.5,000,000 con la finalidad de cumplir sus obligaciones y poder adquirir o construir nuevos complejos habitacionales para su arrendamiento y mejorar sus ingresos, teniendo en cuenta que la empresa presenta buenos índices de liquidez y rentabilidad, un apalancamiento relativamente bajo ya que se financia en su mayoría con capital propio, libre de deuda; además se proyectan los estados financieros para el año 2022, tomando como base datos históricos y algunos otros supuestos.

## INTRODUCCIÓN

Las actividades inmobiliarias contribuyen al crecimiento económico del país y de la región. Estas actividades comprenden, arrendadores, agentes o corredores inmobiliarios, que ejercen la compra o venta, el alquiler de bienes raíces o la prestación de otros servicios inmobiliarios. Se pueden realizar con bienes propios o arrendados, tales como edificios, oficinas, apartamentos y viviendas.

Además, cuando existen proyectos que aún están en construcción, los agentes inmobiliarios se dedican a la promoción de estos proyectos con el fin de que ya finalizados se puedan rentar como locales, apartamentos u oficinas. Estos procedimientos los realizan los agentes y corredores inmobiliarios que realizan una labor de intermediación en la compra, venta y alquiler de cualquier bien inmueble a cambio de una retribución o por medio de un contrato, además de la administración de estos y la tasación de los bienes asociados a la venta o alquiler de inmuebles.

El objetivo general de esta investigación es analizar financieramente una empresa que se dedica al arrendamiento de bienes inmuebles cuya ubicación se encuentra en el municipio de Guatemala.

Los objetivos específicos son: analizar financieramente cada uno de los rubros que integran los estados financieros de la empresa mediante el análisis horizontal, vertical y la determinación de razones financieras. Establecer los resultados de la evaluación financiera para compararlos con respecto a los periodos históricos 2021 y 2020, además plasmar una propuesta de análisis que sirva para tomar una decisión futura para la compañía.

El presente trabajo profesional de graduación consta de los siguientes capítulos: el capítulo uno, expone los antecedentes históricos de los arrendamientos, datos relevantes del sector inmobiliario en Guatemala y los antecedentes de la compañía.

En el capítulo dos se encuentra el marco teórico, este facilita la comprensión y enriquece el conocimiento del lector. En este capítulo se define la terminología propia de la industria inmobiliaria y el conjunto de conceptos financieros utilizados posteriormente.

En el capítulo tres se explica la metodología, técnicas e instrumentos utilizados para el desarrollo del presente informe, la problemática y los objetivos planteados en la investigación.

El capítulo cuatro contiene la evaluación del entorno actual de la empresa, el desarrollo del análisis financiero mediante la aplicación de herramientas y la propuesta financiera sugerida.

En las conclusiones se detallan los resultados financieros más relevantes obtenidos de la aplicabilidad de los análisis realizados en los rubros del estado de situación financiera y el estado de resultados. Las recomendaciones están enfocadas en seguir aplicando las herramientas financieras para el efecto y aplicar la propuesta para tener un panorama hacia el futuro si se llevan a cabo ciertas estrategias de capitalización.

El trabajo profesional de graduación busca dar a conocer la aplicación de análisis a los estados financieros, por medio del análisis horizontal, vertical y razones financieras de liquidez, actividad, rentabilidad y endeudamiento, con el fin de obtener información necesaria que refleje la situación financiera en la que se encuentra esta entidad.

# 1 ANTECEDENTES

En esta sección se describen datos históricos recopilados sobre el estudio de investigación, enfocados en el inicio y evolución del tema de estudio, con el objetivo de ampliar el conocimiento sobre el origen del arrendamiento de inmuebles y enfocarlo al punto de vista financiero.

## 1.1 Antecedentes de los arrendamientos de inmuebles

Inicialmente, el concepto de un servicio tiene origen basado en la idea romanista en sus figuras contractuales de *locatio rei*, *locatia operartum* y *locatio operaris fasciendi*; en sus inicios la locatio solamente se practicó en animales y esclavos. En Roma, el arrendamiento se trabucaba con la compraventa, la cual se realizaba mediante el intercambio por un tiempo determinado. Factores sociales como las conquistas, la inmigración y el auge comercial entre otros, cobraron valor para que adquiriera autenticidad este contrato en atención a la necesidad de vivienda para personas de escasos recursos. A principios del siglo II a.C. surgió la renta de tierras, posteriormente, durante la época del imperio romano se llevó a cabo la edificación de las primeras viviendas; de esta manera surge el arrendamiento de inmuebles.

En la antigüedad para el registro del arrendamiento se utilizaron tablillas de arcilla, con las cuales se testifican las transacciones de arrendamiento en la ciudad de Sumeria, datadas alrededor del año 2000 a.C.; dichas negociaciones se efectuaban para contratar la utilización de herramientas de agricultura, bueyes y otros animales. Otras civilizaciones, entre ellas los griegos y egipcios, utilizaron el arrendamiento como norma de financiación de ganado, equipo y terrenos. Los antiguos fenicios alquilaban sus navíos como arrendamiento de equipos, en la que se ofrecía al cliente la opción de arrendar en conjunto el navío con la tripulación o bien solamente el navío o la tripulación.

El italiano Antonio Giovanni Francesco Currao, conocido también como Giovanni Corrao, embajador de República de Venecia nella Corte romana a lo largo del pontificado de

Gregorio XIII, comunica dos de los rasgos que esquematiza la evolución de Roma en todo el siglo XVI (Vaquero, 1995):

- a) Incremento de la población.
- b) La ampliación del área urbana con el aprovechamiento económico a fin de impulsar la arquitectura a través de edificaciones de construcción reciente.

Aunque para fundamentar los datos en cuanto a obtener las dimensiones exactas de ambos fenómenos, el esclarecimiento histórico se encuentra ante considerables dificultades, por no contar con inscripciones oficiales que respalden los mismos, debido a que los censos y entrevistas fiscales se realizan en fechas posteriores, debido a orden municipal. Esta limitación obliga a la individualización de vías alternativas como descartar *a priori* la representación de un cuadro completo y exhaustivo en conjunto de la ciudad, cuando menos está la posibilidad de mostrar los perfiles generales del tema para conocer sus características sobresalientes. Si bien es el caso de los estudios demográficos, el análisis fundamental los representa las anotaciones y registros en libros parroquiales y los estados de las aimas (Sbrana, Traina, & Sonnino, 1977) lo cual corresponde a la expansión del caserío urbano y su coetánea revalorización económica, la atención se enfoca en el estatus social más alto, y conservados en archivos en perfecto estado sobre los numerosos establecimientos eclesiásticos existentes.

Stumpo (1986) menciona que un cálculo exacto se dificulta, ya que las iglesias, hospitales, conventos, archicofradías y restantes instituciones religiosas romanas que controlan gran parte de las viviendas y terreno *intra-muros*, además de otorgar el status de mayores recaudadores de rentas, también los convierte en intérprete de ellos *in primis* – en la fracción de la construcción residencial *privata* – del desasosiego y exigencias que provenían de la sociedad conforme a alojamientos. En consecuencia, a ello, es sencillo hablar de propiedad eclesiástica o de patrimonios eclesiásticos lo que supone efectuar una forzada reducción a una compleja realidad.

El usufructo del patrimonio inmobiliario no obtiene igual importancia en comparación a las instituciones religiosas por consiguiente predilección por medio de estrategia empresarial o gestión renunciataria; en el caso de la edificación situada dentro de la zona periférica, se consideraban propietarios principalmente de suelos vacíos que procedían a parcelar y a otorgar a terceros para su construcción, por otra parte los enclavados en barrios centrales, se encuentran dentro de los propietarios de edificios de fecha antigua que representan una realidad urbana hermética y completamente diferente; un pequeño número de individuos son propietarios solamente del suelo, mientras otros controlan el área de edificación, en cuanto a éstos, explotan en régimen la exclusividad el edificio, por lo que en otra situación los derechos sobre la vivienda se divide entre varias instituciones.

Por consiguiente, los representantes responsables de la iglesia española son eficazmente conscientes de la total hegemonía de los ingresos inmobiliarios durante el siglo XVI, ya que ésta era la forma de proclamar fortuna, en lo que concierne a otorgar estabilidad económica y garantía a sus perspectivas de expansión. En el año 1500, la asociación eclesiástica Santiago de los españoles poseía 38 inmuebles en renta; a mediados del mismo, la cifra de inmuebles arrendados incrementó a 78 y en el año 1600, dicha cifra superaba el centenar de inmuebles arrendados. Dado los positivos resultados observados por Santiago de los españoles durante el siglo XVI, en base al producto de una estrategia patrimonial, en base al efectivo uso de los contratos de arrendamiento de inmuebles, los cuales no eran solamente un expediente jurídico que reconocía derechos reales sobre la propiedad del inmueble, sino también un inconstante instrumento de gestión al que podían adecuarse distintas y variables necesidades financieras. (Braudel & Spooner, 1975).

## **1.2 Antecedentes del sector inmobiliario en Guatemala**

Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Guatemala (Municipalidad de Guatemala, 2006) hace referencia a que la ciudad de Guatemala mostró un incremento poblacional en los primeros diez años del siglo XXI más que en otra época, generalmente

el aumento de la población guatemalteca se ha desarrollado de manera descontrolada y en efecto pareciera acentuarse con el tiempo. Conforme a dicho acrecentamiento, desde hace treinta años se ha patentizado una creciente disgregación espacial dentro del área residencial ubicada primordialmente en las lejanías del área metropolitana entre otras actividades, tales como las comerciales que se ubican en el área central del municipio de Guatemala, esto provoca que la mayor parte de la población recorra largas distancias entre el centro de la ciudad y perímetro, lo que casusa distintos problemas sociales, económicos y ambientales, tanto como para el área metropolitana en general y la ciudad. Lo que demuestra dentro de la perspectiva financiera una inestable posición a mediano y largo plazo.

El plan de ordenamiento territorial (POT) es fundamental árbitro de las construcciones inmobiliarias en el municipio de Guatemala, el beneficio de los terrenos depende en amplia medida de la aplicación de las normas de construcción, porcentajes de permeabilidad, índices de edificabilidad, altura de edificios, entre otros.

Dentro de las instituciones que mayor influencia tiene dentro del sector inmobiliario a través del corporativo Anacovi, es la Cámara Guatemalteca de la Construcción (CGC), creada en el año 1966, como entidad modelo del sector de construcción de Guatemala, ésta organización busca suscitar el incremento de la participación e importancia del sector construcción en la economía nacional y su contribución en el Producto Interno Bruto (PIB) de manera sostenida y de esta forma contribuir al desarrollo del país. En el año 1999 fue creada la Asociación Centroamericana para la Vivienda (ACENVI), con el fin de fomentar los mecanismos adecuados para hallar soluciones al problema habitacional que afecta a la región, figuran los cinco países centroamericanos. Dicha Asociación tiene por objetivo promover el crecimiento de la vivienda para coadyuvar al desenlace del problema habitacional en la República de Guatemala, y en la región centroamericana, dentro de estas relaciones institucionales de las sociedades y organismos de financiamiento habitacional; la indagación de las fuentes de financiamiento para los programas correspondientes, y a la difusión y la forma de aprovechamiento de dichas fuentes. La ACENVI, está constituida por instituciones

públicas y privadas, que de una u otra forma componen parte del desarrollo inmobiliario, como entidades financieras, desarrolladores, proveedores de materiales de construcción, entre otros, con el objetivo de afianzar relaciones entre instituciones nacionales e internacionales enlazadas con la vivienda, para asistir con la mejora de las organizaciones administrativas y las políticas de trabajo.

Un grupo de empresarios emprendedores conforma la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios Guatemala (ADIG), en el año 2016, con el fin de afianzar la industria de la vivienda, por medio del acercamiento con sus socios, a su vez contribuir con el desarrollo del país dentro del ámbito inmobiliario, por medio de realización de eventos, tales como foros, capacitaciones y talleres, entre otros, esto establece conexión de comunicación entre los integrantes asociados para originar actividades para la perseverante modificación de las tendencias de mercado.

### **1.2.1 Propiedades del mercado inmobiliario**

Existen casos en que las opciones de uso de terrenos tienen la disposición para edificar bienes inmuebles de mayor altura, sin embargo, existen algunas limitantes para que el inmueble sea óptimo y funcional para el uso que se desea. Dentro de estas características restrictivas se encuentran:

- a) Las indicaciones del Plan de Ordenamiento Municipal (POT) (Municipalidad de Guatemala, 2006), se encargan de regular la construcción en distintos sectores de la ciudad, dichos sectores se identifican con zonas generales, que van desde zona G0 incluso a zona G5. Esta última zona se considera vital para construir edificios de mayor elevación, por tanto, se pueden erigir construcciones de hasta 64 metros de altura. Posteriormente está el G4, donde se pueden edificar hasta 32 metros de altura, mientras que, en el G3, se permiten construcciones de hasta 16 metros de altura. En efecto, el valor del suelo está profundamente ligado con este factor de altura de construcción y edificabilidad.

- b) Al momento de considerar construir un edificio funcional donde se aproveche la cumbre, se deben tomar en cuenta otros factores como: el área del terreno en cuestión, es decir, que sea pequeña.

### **1.2.2 Señalamientos primordiales del sector construcción**

El sector construcción representa una actividad primordial en el desarrollo de la economía del país, a lo largo de los últimos años dicho sector figura entre el dos y tres por ciento del producto interno bruto, no obstante, se ha mermado con respecto años anteriores, ya que desde el año 2012 expone estabilidad en 2.8%. Uno de los aspectos más primordiales en el sector construcción es el consentimiento de los permisos de construcción, en cuánto a la autorización de proyectos, la Municipalidad entre otras instituciones son las encargadas de aprobarlos, según sea el caso, suelen ser verificados por 13 instituciones y entre seis a 12 meses en proceso, por otra parte representa costo para los desarrolladores, se destaca la diferencia de licencias aprobadas entre el año 2010 y el periodo 2016, siendo el último en el cual se aprobaron menos proyectos inmobiliarios, debido al proceso burocrático.

Dentro del informe de la Cámara Guatemalteca de la Construcción (CGC) del 100% de la producción de financiamientos, el 7% es destinado al sector construcción, a pesar de ello en los años 2010 y 2011, se observó una disminución, debido a la relación con la inestabilidad política. (Cámara Guatemalteca de la Construcción, 2022).

### **1.3 Antecedentes de la unidad objeto de estudio**

Con el fin de brindar servicios habitacionales a la sociedad guatemalteca, dos socios con capacidades, conocimientos y visión a futuro tomaron la decisión de fundar una empresa dedicada al arrendamiento de bienes inmuebles. A inicios del año 2017 se inició en el campo de la compra y alquiler de bienes raíces y demás actividades relacionadas.

Posteriormente, en noviembre de 2018 en busca de un crecimiento, se forma una alianza estratégica con otras personas, dicha sociedad impulsó el progreso financiero de la

compañía, generando aún más confianza en sus accionistas y creando un vínculo más estrecho.

En 2020 se convierte en una compañía aún más conocida en el mercado, respaldada por alquiler de bienes raíces, tales como edificios, apartamentos, viviendas y la prestación de otros servicios inmobiliarios.

#### **1.4 Antecedentes del análisis financiero**

Dentro del estudio realizado su origen se remonta a la revolución industrial, ya que por la alta demanda de distintos productos se intenta proyectar hacia el futuro, mermar costos y evitar pérdidas de ingreso por algún motivo fortuito, por ende, se realizaban análisis de diferentes clases, para estimar las variables antes mencionadas. El objetivo que destaca el análisis financiero es, hasta la actualidad, lograr una visión clara y propia de la situación económica que debe poseer una empresa en un lapso, esto a su vez, le permite evolucionar en base a dichos análisis.

El análisis financiero, se conforma por una serie de pasos que permiten el estudio de cuentas anuales de una empresa para realizar una valoración de la situación económica y financiera actual. La interpretación de dichos datos obtenidos dentro del análisis permite a la empresa cuantificar su progreso al poder comparar los resultados empeñados con los previstos, revelando a su vez la capacidad de endeudamiento, fortaleza, debilidad y rentabilidad financiera. Por lo tanto, implica totalmente el análisis de la situación económica y financiera de la empresa de carácter importante en cuestión de toma de decisiones.

Cabe resaltar la importancia en ciertos países con mayor problema económico, donde se permite distintas prácticas de contabilidad creativa entre empresas foráneas por medio de especies de paraísos fiscales para decidir otro tipo de problemas, como el escaso ofrecimiento de empleo o la falta de inversiones productivas dentro del país. Por lo tanto, en sus criterios contables se evidencia mayor flexibilidad por lo que se transforma en un

elemento antagónico conforme a la razonabilidad y fiabilidad de la incidencia financiera (Ibarra, 2009).

Conforme a lo descrito, la situación financiera en su mayoría se debe a la evolución del pensamiento contable a comienzos del siglo XX orientado específicamente a señalar el historial económico de la empresa. Este giro evolucionó a nivel tecnológico dando nuevos enfoques de la actividad económica, con el objeto empresarial que maximiza el valor de la empresa. Por tanto, el objetivo se logra alcanzar en varias ocasiones por medio de la contabilidad creativa para alterar directamente el valor de las acciones. Esta circunstancia a su vez produce una presión profesional de alto impacto, tanto para el contador como para el auditor, a fin de indicar los resultados financieros más destacados de la empresa, dichas acciones cumplen a su vez con los criterios contables susceptibles de distintas interpretaciones.

Por su parte Ibarra (2013) refiere que en marzo de 1968 se dictaron las primeras normativas de contabilidad, y un establecimiento peculiar de cuentas, que, por su complejidad, se ha transformado en una clara rama del derecho que se denomina derecho contable. Para él, la norma divulgada por el jurista se guía inicialmente hacia aquellos que establecen las cuentas, con objetivo de proteger los intereses de quienes toman decisiones en base de las cuentas, sin embargo, aunque varios países aceptaron las reglas contables como herramienta para el control anual de cuentas, Alemania y otros países no estuvieron de acuerdo, por lo que hasta en 1978 se creó la cuarta directriz.

Desde otra perspectiva, la estructura contable de medición es defectuosa y se tergiversa aún más por la inflación, la variación de tasa de interés y devaluación de la moneda (Niessen, 1985). Dicha evidente circunstancia, se observa de manera perceptible ante las economías emergentes, la revelación y la reexpresión, son los únicos caminos que en la actualidad se desarrollan de forma sistemática lo cual mantiene al máximo la utilidad de los datos financieros en su momento, y utilizar dichos estados como base de datos para la consideración de ratios.

## 2 MARCO TEÓRICO

### 2.1 Arrendamiento

El arrendamiento es la “cesión temporal de la propiedad de algún bien a cambio de un cierto es pago mensual o anual, llamado canon de arrendamiento.” (Sabino, 1991, pág. 68). Para arrendar un bien mueble o inmueble es necesaria la valoración y aceptación de un contrato de arrendamiento. Dicho contrato se realiza entre dos personas o instituciones que de acuerdo a sus necesidades requiera un espacio físico para sus operaciones comerciales, por lo tanto, el arrendamiento como costo dentro de los factores contables de una empresa se denomina «arrendamiento financiero Leasing», en lo que se refiere a los gastos reales, al no ser propiedad de la empresa, no será gasto de amortización sino que se denominará cuota o pago del arrendamiento, sin embargo, en el aspecto fiscal, el gasto deducible es “la Diferencia Temporaria producida por la amortización real y la cuota de arrendamiento. Esta Diferencia Temporaria ha de ser reversible a la finalización del contrato, el cual se ha de finiquitar” (Garrido & Garrido, s.f., pág. 1).

El término arrendamiento proviene de «arrendar», lo cual en base al aspecto económico financiero dicho concepto se refiere al préstamo temporal de una propiedad o bien inmobiliario a cambio de un pago mensual o anual, según se pacte entre las partes (Sabino, 1991).

De manera que el concepto «arrendamiento» es reconocido en el campo fiscal como un gasto deducible en la contabilidad de una empresa, lo cual representa a largo plazo un beneficio, pero no precisamente como una bonificación fiscal sino la prórroga del pago del impuesto de sociedades. El arrendamiento es entonces para el arrendatario un gasto contable temporal, mientras que para el propietario es un ingreso fijo permanente estipulado bajo condiciones específicas en las cuales el bien inmueble se vea asegurado tanto física como económicamente como producto del propietario para generar ingresos

como el objeto principal de comercialización, por lo mismo, para estipular las cláusulas respectivas deberá respaldarse por medio del uso de un contrato de arrendamiento.

### **2.1.1 El Contrato de arrendamiento**

Es un instrumento legal y administrativo que es utilizado por arrendatarios inquilinos con el fin de concretar un acuerdo, en el que ambas partes ceden el uso de un bien mueble, inmueble, maquinaria o vehículo, a cambio de un pago por un tiempo establecido. La mayor parte de este tipo de contratos suelen realizarse a través de inmobiliarias, en razón a que los propietarios de inmuebles optan por delegar la administración y renta de las viviendas, apartamentos, edificaciones, bodegas, entre otros, a una compañía solvente. Al ser un instrumento legal, debe ser respaldado por un profesional en el área jurídica que avale la seriedad del contrato.

En Guatemala, dicho contrato es respaldado por las disposiciones relativas establecidas en el Código Civil, en su articulado que va a partir de 1880 al 1941, al igual que la Ley de Inquilinato la cual tiene como objeto regular el costo de la renta, derechos y obligaciones de arrendados como de arrendatarios (Pérez, 2006). Dentro de las obligaciones y derechos del arrendador como del arrendatario se encuentran las cláusulas específicas que beneficien a ambas partes. Cabe mencionar que se denomina arrendador al propietario del inmueble y arrendatario a la persona individual o empresa que solicite en alquiler el bien inmueble.

### **2.1.2 Obligaciones y derechos del arrendador**

- a) El arrendador está obligado a otorgar el bien inmueble en las condiciones de habitabilidad y tiempo establecido en el contrato.
- b) A no suspender de alguna forma el uso del inmueble arrendado, toda vez sea por causas de reparaciones urgentes e indispensables.
- c) A interceder la utilización del inmueble contra terceros que aspiren producir algún derecho sobre él y además, a pagar los impuestos fiscales y municipales inherentes

al inmueble.

- d) El arrendante adquiere el derecho a demandar la desocupación de la vivienda o local, cuando el arrendatario presente atraso o falta en el pago de la renta y adeude por lo menos dos meses vencidos.
- e) Cuando el propietario necesite el inmueble para habitarlo él, en conjunto de su grupo familiar, toda vez se compruebe plenamente esta situación.
- f) Cuando el arrendatario ocasione daños al local o la vivienda por negligencia propia o de las personas que junto a él ocupan el inmueble.
- g) Cuando el arrendatario dé un uso diferente o inadecuado al inmueble para el que fue contratado.

### **2.1.3 Derechos y obligaciones del arrendatario**

- a) El arrendatario está obligado a pagar el costo de la renta a partir del día en que reciba el inmueble en las condiciones previstas en el contrato.
- b) El arrendatario está obligado de brindar al inmueble solo el uso para el cual fue convenido.
- c) A responsabilizarse por los daños o deterioro que sufra el inmueble por culpa suya o de sus familiares, subarrendatarios o animales, si estos daños fueren causados por descuido o de forma deliberada.
- d) A devolver el inmueble una vez culminado el contrato, en el estado en que se le entregó, a excepción de los desperfectos propios del uso prudente del mismo.
- e) El arrendatario tiene derecho a recibir un trato respetuoso y digno por parte del arrendante en cuanto esté ocupando el inmueble.
- f) El arrendatario tiene derecho a poner fin al contrato de arrendamiento, siempre que diere aviso por escrito al arrendante, en un mínimo de 30 días de anticipación, si se tratase de una vivienda, y con 60 días de anticipación, en cuanto se tratara de locales de negocios u oficinas.

En deducción, al realizar un contrato de arrendamiento lo recomendable es realizar un escrito legal ante un notario autorizado, el cual debe estar ajustado a la normativa legal

vigente, donde se especifique con certeza las condiciones, obligaciones y derechos correspondientes para ambas partes con el fin de preservar el bien inmueble y se resguarde la edificación de daños o destrucción física que pueda devaluar su valor comercial.

#### **2.1.4 Arrendamiento financiero**

Es una operación esencialmente, una venta a plazos, aunque jurídicamente adopta la forma de un arrendamiento. (Sabino, 1991)

El arrendamiento financiero se considera una modalidad del contrato de arrendamiento puro, o bien, el contrato original fue de inspiración para surgir un segundo, dadas según las necesidades de obtener equipo por medio de un financiamiento, con un reducido pago inicial que no afecte la liquidez de la empresa arrendataria. Estos pagos parciales son del tipo de contrato parecidos a las rentas de un arrendamiento puro, con el hecho de no realizar un pago anticipado o enganche, próximo a esta operación. A pesar de ello, con el transcurso del tiempo las diferencias entre ambos contratos han incrementado y las variedades de arrendamiento financiero han surgido.

El arrendamiento financiero beneficia al arrendatario adquisidor en su control fiscal, mientras que, para la empresa inmobiliaria, el arrendamiento genera ingresos sobre su enfoque comercial por ser el producto o actividad económica como eje de ingresos de la organización.

#### **2.1.5 Arrendamiento puro de equipos e inmuebles**

En la actualidad se ha desarrollado una nueva fuente de financiamiento, la cual comenzó en la promoción en la venta de vehículos a crédito, por medio de una fórmula llamada equivocadamente Arrendamiento puro con opción a compra. Levy (2003) indica que, esta denominación es incorrecta, pues el contrato singular de arrendamiento con opción a compra reconocido por las leyes es el arrendamiento financiero.

Ante esta aceptación, la fórmula de financiamiento de vehículos, con el tiempo impulsó la creación e incremento de compañías arrendadoras que continuaron con difusión y diversificación de este tipo de contratos, en la actualidad existe la «opción de compra» desde un automotor pequeño hasta un bien inmueble.

## **2.2 Empresas inmobiliarias**

Una inmobiliaria es una empresa o sociedad que se dedica a construir, arrendar, vender y administrar viviendas. (Real Academia Española, 2021); esta clase de compañía se dedica a la compra y alquiler de propiedades como viviendas, apartamentos, locales u oficinas. Esta compañía se instituye como mediador entre la parte del comprador y la del vendedor, en cuanto se agiliza el proceso, se concreta la negociación.

Asimismo, las gestiones de compraventa, la compañía inmobiliaria brinda asesoría al cliente en cuanto a condiciones técnicas que este ignora. Algunas inmobiliarias se encargan de la edificación de proyectos inmobiliarios. En esta incidencia, se conoce como constructora inmobiliaria, lo cual implica la construcción bajo la supervisión de la compañía. En conclusión, una empresa inmobiliaria se dedica principalmente a:

- a) Alquilar o vender inmuebles a los usuarios.
- b) Brindar asesoría al cliente, sobre conceptos técnicos que desconozca.
- c) Edificar nuevos inmuebles en base a la evaluación del terreno, planos arquitectónicos, materiales de construcción, entre otros.

### **2.2.1 Tipos de Inmobiliarias**

Se pueden diferenciar dos tipos de inmobiliarias, (Inmogesco, 2015) que son:

- a) Inmobiliaria física: la cual es la compañía convencional.
- b) Inmobiliaria virtual: producto de la evolución hacia la digitalización entre sectores laborales.

En base a lo expuesto, cabe destacar que para la atención al cliente y promover los servicios de una empresa inmobiliaria se requiere la contratación de un experto en el tema, en este caso es el agente inmobiliario, quien se encarga de solucionar dudas existentes en el cliente, de forma rápida, eficiente y fácil. Asimismo, se encargan de buscar el inmueble ideal para cada cliente o usuario según su requerimiento que difiere de otros, por tanto, el objetivo del agente inmobiliario es encontrar una vivienda, terreno o local; la agencia se encarga de buscar el inmueble ideal según las necesidades, gusto y factor económico de cada usuario, así como ser la intermediaria entre el propietario y el arrendatario.

### **2.2.2 Actividad constructora-actividad inmobiliaria**

La actividad promotora inmobiliaria se refiere, simultáneamente con la actividad constructora, dado estos sucesos se aplicarán las normas que corresponden a cada actividad. Es decir, se producirán las siguientes circunstancias:

- a) Empresas que crean la actividad promotora inmobiliaria, al encomendar la construcción a otras empresas distinta a la misma.
- b) Empresas que crean la actividad promotora inmobiliaria y que cuenten con actividades de construcción, por parte o por completo el cargo de otra empresa o tercero distinta a la misma.

Por lo tanto, las empresas en las que concurren varias actividades tienden a elaborar un plan contable único, producto del ensamblaje de las adaptaciones sectoriales que corresponden. García (2008) indica que estas acciones comerciales se dividen en dos categorías que a su vez se fragmentan en subgrupos de operaciones que a continuación se describen.

### **2.2.3 Inmovilizaciones materiales**

- a) “Terrenos, bienes naturales y solares.
- b) Inmuebles para uso propio.
- c) Maquinaria e instalaciones técnicas
- d) Herramientas y medios auxiliares.
- e) Mobiliario.
- f) Equipos para procesos de información.
- g) Elementos de transporte.
- h) Otro inmovilizado material
- i) Otras instalaciones” (García, 2008, pág. 30).

### **2.2.4 Inversiones Inmobiliarias**

Se integran por tres tipos de inversiones enfocadas a los inmuebles, las cuales son: arrendamiento, compra y venta.

En el caso de arrendamiento, se encuentran ya sea inmuebles propios o de existencia comercial que estén en vías de promoción, así como materiales de construcción que requiera el cliente de forma temporal, terrenos, entre otros suministros, además de ofrecer diseño y planificación de gastos iniciales de anteproyecto o proyecto de construcción. (García, 2008).

En lo que se refiere a compras, se enfoca esta categoría a mantener un stock de productos ya sea de inmuebles construidos o en proceso de construcción por subcontratistas o empresas externas o bien terrenos y solares sin ninguna edificación, además de cubrir gastos de promociones y certificaciones y autorizaciones de obras en proceso, también se clasifican como compras los descuentos o devoluciones de compras o procedimientos similares.

Respecto a las ventas, engloban todo producto inmobiliario ejecutado y certificado, así como terrenos y solares, otras actividades por arrendamiento de inmuebles, obras en

proceso de certificar, devolución de ventas y otras operaciones, así como la prestación de servicio o ventas de subproductos y residuos.

### **2.2.5 Fases de la actividad de empresas inmobiliarias**

Tal como indica García (2008) las actividades comerciales de las empresas inmobiliarias se clasifican en tres fases, las cuales se enfocan en promover el desarrollo de la industria de la construcción por generar sus ingresos económicos en base al servicio de los usuarios que requieran una propiedad para vivir o implementar actividades comerciales con ciertas particularidades de acuerdo con sus necesidades, las fases del sector inmobiliario son:

- a) Creación de suelo edificable, los cuales son aptos para la edificación, se caracterizan por reunir una serie de disposiciones dadas por razones administrativas o técnicas, que deben superarse para que el terreno pueda ser aprobado como apto para construir sobre él.
- b) Promoción Inmobiliaria, inicia a partir de un solar, de una estructura antigua o de una mezcla de ambos, la cual se proyecta y ejecuta la edificación de un inmueble nuevo o rehabilitación del existente, para adquirir un producto que pueda ser puesto en condiciones de explotación.
- c) Explotación inmobiliaria, en cuanto concluye la ejecución del proyecto se inicia su explotación, la cual se enfoca en dos factores específicos que generan ganancias a partir de la interacción con agencias inmobiliarias a cambio de comisión por venta o por venta directa, dicha estrategia se aplica también al arrendar el inmueble.

De manera que las fases descritas tienen como eje principal los bienes inmuebles por lo cual, el agente inmobiliario deberá contar con las capacidades profesionales para conocer aspectos técnicos que el usuario requiera, así como las condiciones y obligaciones apegados a ley en cuanto a contratos de arrendamiento y parámetros de comisiones para la empresa inmobiliaria por la promoción de propiedades ajenas o propias.

## **2.3 Estados financieros**

Son cuadros sistemáticos hechos con el fin de presentar de manera clara y concisa los aspectos sobre la situación económica-financiera de una empresa, de acuerdo con las normas internacionales de contabilidad. Los estados financieros “son aquellos necesarios para presentar una información completa de los eventos económicos de una entidad durante un período determinado y a una fecha estipulada” (Foulke, 1973, pág. 824).

Asimismo, están diseñados para el estudio, la meta contable es proveer información útil para la toma de decisiones administrativas y financieras. Conforme a este, se encuentran cuatro estados financieros principales que requiere la Comisión y Bolsa de Valores, que en sus siglas en inglés se conoce como SEC (Securities and Exchange Comision) (2020), organización fundada bajo las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC).

De tal manera, los estados financieros son imprescindibles para identificar parámetros contables de una empresa con el fin de determinar las debilidades en flujos económicos que pudieran vulnerar la estabilidad monetaria de la misma por lo cual es necesario que dentro de la planificación organizacional se implemente el control y análisis financiero a través del uso de estas herramientas contables que a continuación se describen.

### **2.3.1 Estado de Resultados**

Provee información de las causas que generaron el fruto de una organización durante un ejercicio económico, así sea este un resultado de pérdida o ganancia. Las partidas que lo adecuan acostumbran a calificarse en resultados ordinarios y extraordinarios, a fin de notificar a los usuarios de los estados financieros la capacidad de la compañía para generar utilidades de manera regular o no.

Acorde a lo que expone Gitman “el estado de resultados proporciona un resumen financiero de los resultados de las operaciones de la empresa durante un período

determinado (2003, pág. 38)". En tanto, los más generales son los que rodean el período de un año que culmina en una fecha específica; suelen disponerse también de forma mensual para colocarlos a disposición de la gerencia y de forma trimestral para los accionistas de organizaciones.

El estado de resultados proporciona un compendio financiero de los resultados de las operaciones de la empresa a lo largo de un período determinado. Los más universales son los estados en efecto que cubren un periodo de un año en un tiempo estipulado, generalmente, el 31 de diciembre de cada año. A pesar de ello, grandes compañías operan un ciclo financiero de 12 meses, a lo que se conoce como «año fiscal», que culmina en una fecha diferente al 31 de diciembre que corresponde a un ciclo anual en sentido generalizado. Igualmente, se preparan estados de resultados mensuales para la aplicación de la administración y los estados trimestrales necesitan estar disponibles para los accionistas de organizaciones públicas (Lizarzaburu, Gómez, & Beltrán, 2016).

Es por ello que, todos los dividendos de acciones prioritarias se deben sustraer de las utilidades netas luego de impuestos para llegar a las utilidades disponibles para los accionistas comunes. Estas ganancias por la empresa en favor hacia los accionistas comunes durante un lapso determinado. Posteriormente se analizan los impuestos hacia las tasas impositivas que corresponden y se deducen para disponer las utilidades netas después del pago de impuestos.

### **2.3.2 Estado de situación financiera**

Conocido también como Balance General, su objetivo es evidenciar los activos, pasivos y capital contable de una compañía, en una fecha determinada. Brinda una orientación de la situación financiera de la empresa en un lapso determinado.

Presenta una declaración resumida de la situación financiera de la empresa en un momento dado. El estado balancea los activos de la empresa (lo que posee) contra su financiamiento, que puede ser deuda (lo que debe) o la capital (lo que proporcionan los propietarios o accionistas). (Gitman, 2003, pág. 38)

Tal como lo explica el autor, el balance general es un compendio financiero de la empresa por medio del cual se observan parámetros específicos para la toma de decisiones en futuros proyectos que no presenten riesgo para la organización.

Se conforma en base a los saldos, fecha de estado, cuentas contables del Mayor, correspondientes al activo, pasivo y capital contable, con el propósito natural y forma de manejo contable fueron expuestas. Dichas cuentas responden al orden dentro del grupo al que pertenecen, siguiendo la estructura del manual de cuentas correspondiente, expresado en la ecuación contable fundamental:

$$ACTIVOS = PASIVO + CAPITAL CONTABLE$$

El estado de situación financiera, conforme a la ecuación contable, se divide en dos partes (Roldán & Chavarría, 1995): activo y pasivo.

El activo, a su vez, se divide en tres categorías que se diferencian por su forma física de presentación, por una parte, se encuentran los activos circulantes, integrados por el efectivo y otros activos que tiene como expectativa vender, convertir en efectivo o consumir dentro de un tiempo estipulado de operación del negocio.

Activos fijos, se refiere específicamente a los bienes duraderos que se utilizan en la ejecución normal de la empresa, entre ellos los edificios, equipo, mobiliario, etcétera. Mientras que la categoría de «otros activos», representa al grupo que incluyen aquellas propiedades de la compañía que no se pueden clasificar, dentro de los grupos anteriores.

Por otra parte, el pasivo u obligaciones empresariales, se divide acorde con los plazos en se éstas se deben cancelar, es decir se caracterizan por el tiempo de ejecución y otros aspectos, en lo que se refiere al tiempo, se encuentran el pasivo a corto plazo en que las obligaciones son exigibles antes del ciclo de operación estipulado. Pasivo a largo plazo, se refieren cuando las obligaciones exigibles se encuentren dentro de un plazo mayor a un año o de la culminación de un ciclo de operación. Dentro de los otros aspectos a tomar en cuenta está el capital social, que contiene y cuantifica los aportes hechos por los

dueños de la organización, los cuales están representados por títulos de propiedad, los cuales se denominan «acciones». Finalmente, pasivo por utilidades no distribuidas, ocupan la utilidad obtenida por la organización y que no ha sido repartida a los propietarios en forma de dividendos.

Los totales de ambos grupos deben ser iguales, acorde con la ecuación contable y el principio de dualidad económica, la cual fundamenta el registro contable.

## **2.4 Análisis Financiero**

En principio, basado en sus objetivos, estos giran en torno a la fabricación de medidas y relaciones cuantitativas en cuanto a la toma de decisiones, por medio de la aplicación de instrumentos y técnicas matemáticas sobre cuantía y datos abastecidos por la contabilidad, modificándolos para su adecuada interpretación (Roldán & Chavarría, 1995).

Este documento final es el resultado de la labor realizada por el analista, a su vez el producto que le solicita su cliente. Evidencia lo que el analista opina, contrario a los procesos detallados que conllevan a tal opinión, detalles que se observan en otros documentos anexos.

## **2.5 Análisis vertical**

Se refiere a la evaluación de la estructura interna de los estados financieros, en cuanto los resultados se muestren como la proporción de un grupo o subgrupo de cuentas basadas en un total, que sea representativo, en lo que cabe, desee analizar. Dicha técnica permite analizar la evolución de los distintos componentes que adecua los grandes grupos de cuentas de la compañía, es decir, activos, pasivos, resultados entre otras categorías (García, 2011).

Esta técnica de análisis porcentual concierne, a la evaluación de la estructura interna de los estados financieros, su funcionalidad radica en facilitar la conformidad de cifras entre empresas, ya que esta pierde importancia ante la magnitud de los valores expuestos en términos absolutos, en lo que concierne, estos son reemplazados por magnitudes porcentuales.

A pesar de ser aplicable a cualquier estado financiero, adquiere vital importancia dentro del análisis del estado de resultados, en cuanto a cada uno de los rubros que lo conforma se puede vincular con la variable única, siendo ésta las ventas.

## **2.6 Análisis horizontal**

Consiste en realizar una comparación entre los estados financieros de dos o tres ejercicios contables, asimismo determinar las modificaciones que se hayan presentado en los distintos períodos, tanto como de manera porcentual, como absoluta, con el objetivo de detectar las variaciones relevantes o significativas para la compañía (García, 2011).

Esta comparación de estados financieros en una serie extensa de períodos permitirá analizar la velocidad, dirección y amplitud de la tendencia, como también emplear sus resultados para predecir y proyectar cifras de varias partidas significativas.

Una tendencia es la dirección seguida por alguna variable, de vital importancia y para el procedimiento de cálculo de las tendencias financieras, se elige un año representativo de la actividad comercial dentro del campo económico, el cuál edificará la base para el cálculo de propensiones. Esto a su vez, se divide el valor registrado sobre las cuentas de los distintos períodos de estudio, entre el monto reflejado hacia los saldos del año en curso.

## 2.7 Razones financieras

Permiten conocer distintos aspectos de una compañía, entre ellos la liquidez, solvencia, rentabilidad, gestión y desempeño en el mercado forman parte de su ámbito de valoración. En este análisis se tiene que tomar en cuenta la información de su comportamiento histórico tanto como la confrontación ante una referencia, conocido como benchmarking, ante el mercado de mayor competencia, con ello se realiza un sentido más agudo al momento de realizar el análisis.

### 2.7.1 Razones de liquidez

De acuerdo con Lizarzaburu, Gómez, y Beltrán (2016, págs. 8-21) las razones de liquidez miden la capacidad que tiene una compañía para cumplir y cubrir sus demandas a corto plazo. Es decir, las instituciones no quiebran debido a que arrojan pérdidas económicas al final de un ciclo, al contrario, no cuentan con efectivo necesario para afrontar las obligaciones corrientes como lo es el pago a proveedores, acreedores, impuestos, sueldos, remuneraciones entre otros.

A su vez, son una medida de capacidad de una empresa para el cumplimiento de sus obligaciones a corto plazo; esto refiere a la facilidad con que puede pagar sus cuentas, en cuanto se atiende el grado de liquidez del activo circulante. La liquidez aprobada varía según el sector en el que la compañía opera, con el objetivo mayor a 1. Conjuntamente, debe conocer de un activo líquido, es aquel que se puede transformar en efectivo con facilidad.

En cuanto al capital de trabajo, el autor también expone que este es el sobrante positivo a la firma, posterior a pagar sus deudas inmediatas a corto plazo (no más a 12 meses), eso hace diferencia entre los Activos Corrientes menos Pasivos Corrientes, creando la fórmula:

$$\textit{Capital de Trabajo} = \textit{Activo Corriente} - \textit{Pasivo Corriente}$$

Otro término utilizado para medir la solvencia a corto plazo es la Razón Circulante o Corriente, su fórmula es:

$$\text{RAZÓN CIRCULANTE} = (\text{ACTIVO CORRIENTE})/(\text{PASIVO CORRIENTE})$$

El activo corriente se refiere generalmente al efectivo y otras cuentas del activo; en cuanto al pasivo circulante, se refiere a las cuentas por pagar a corto plazo. Ambas enfocadas a cuentas de corto plazo o corrientes.

Por tanto, el valor mayor de esta ratio, más líquida la compañía, generalmente se considera como liquidez corriente aceptable un valor de 2, cabe mencionar que, esto varía del sector industrial en que la compañía se desenvuelva.

De acuerdo con Lizarzaburu et al (2016) la prueba ácida, similar a la razón circulante, aunque excluye los inventarios en el activo corriente, es el menos líquido, pueda ser que la empresa no cuente con la capacidad para que sus inventarios se transformen en dinero dentro del plazo necesario, por lo que el pago es vital para cubrir las deudas de mayor urgencia. Por lo que es un indicador de mayor exigencia de liquidez ya que deja fuera las partidas contables que no representan liquidez. La fórmula es:

$$\text{PRUEBA ÁCIDA} = ((\text{ACTIVO CORRIENTE} - \text{INVENTARIO}))/(\text{PASIVO CORRIENTE})$$

La prueba super ácida, ratio de liquidez absoluta, también conocido como ratio de efectividad o prueba defensiva, es un índice más exacto de liquidez que el anterior, ya que considera solamente el efectivo o disponible, que es el dinero utilizado para pagar las deudas y, a diferencia del ratio anterior, no toma en cuenta las cuentas por cobrar (el dinero que le deben los clientes a la empresa) ya que es dinero que todavía no ha ingresado a la empresa. Lizarzaburu et al (2016)

$$\text{PRUEBA SUPER ÁCIDA} = (\text{EFECTIVO} + \text{EQUIVALENTES})/(\text{PASIVO CORRIENTE})$$

## **2.7.2 Razones de la gestión o actividad**

Lizarzaburu et al., (2016) indican que estas herramientas financieras señalan la rapidez de las cuentas de inventario y cuentas por cobrar, estas pueden convertirse en efectivo, al igual que tardan en pagar las compras realizadas a los proveedores. Esto también recibe el nombre de rotación, se presentan en días o como índices. Los más comunes son:

De manera que a través de las razones de la gestión o actividad se pueden determinar tanto las responsabilidades de cuentas por pagar, así como el índice del ingreso por ventas realizadas en periodos específicos.

### **2.7.2.1 Periodo promedio de inventario**

Este ratio es significativo en caso de compararse con el de otras compañías, según la industria en que se desenvuelva, Lizarzaburu et al (2016) exponen que dicho ratio puede transformarse en días promedio de inventario al dividir el número de días en un año (365) dentro de la rotación de inventarios, manifestando los días que dura un inventario:

$$PERIODO PROMEDIO DE INVENTARIO = 365 / (ROTACIÓN DE INVENTARIOS)$$

De manera que por medio de este análisis se puede dilucidar el periodo en que la demanda de inventario aumenta o disminuye, según sea la producción o servicio de la empresa en cuestión, por lo que sirve para planificar estrategias de ventas a fin de mejorar la demanda y superar a la competencia.

### **2.7.2.2 Rotación de cuentas por cobrar**

Se enfoca en mostrar el número de veces que las cuentas por cobrar rotan en plazo de un año fiscal, por tanto, las veces en que se cobran:

$$\text{ROTACIÓN DE CUENTAS POR COBRAR} = (\text{VENTAS NETAS}) / (\text{CUENTAS POR COBRAR})$$

El producto de esta ratio se interpreta como el tiempo que la compañía debe aguardar para recibir el efectivo de una venta. El conteo de días comienza a partir del día en que se efectuó la venta.

### **2.7.2.3 Período promedio de cobro**

Funciona para evaluar las políticas de crédito y cobro, cuantificando los días que en promedio la compañía se demora en cobrar, su fórmula es:

$$\text{PERIODO PROMEDIO DE COBRO} = 365 / (\text{ROTACIÓN DE CUENTAS POR COBRAR})$$

Al dividir los 365 entre la rotación de cuentas por cobrar, para adquirir el número de días.

### **2.7.2.4 Rotación de cuentas por pagar**

Muestra la relación entre las compras a crédito en el transcurso del año y el saldo de las cuentas por pagar, así determinar los pagos hechos a los proveedores en el transcurso del año (Lizarzaburu, Gómez, & Beltrán, 2016). Su fórmula es:

$$\text{ROTACIÓN DE CUENTAS POR PAGAR} = \text{COMPRAS} / \text{CUENTAS POR PAGAR}$$

La interpretación del resultado muestra el número de veces que las cuentas por pagar son transformadas en efectivo anualmente.

### **2.7.2.5 Período promedio de pago**

Esta ratio, permite adquirir información acerca de los patrones de pago de las cuentas de la compañía, lo cual tiene importancia para los proveedores y prestamistas. Se encuentra, en días. Su fórmula es:

$$\text{PERIODO PROMEDIO DE PAGO} = 365 / \text{ROTACIÓN DE CUENTAS POR PAGAR}$$

### **2.7.2.6 Rotación de activos totales**

Esta ratio obtiene la actividad con que se utilizan los activos, por consiguiente generar ventas. Se representa como la cantidad de veces en que los activos generan ventas al año. A mayor rotación, mayor eficiencia de utilización de activos. Asimismo, permite estudiar la eficiencia financiera de las operaciones de la compañía. Su fórmula es:

$$\text{ROTACIÓN DE ACTIVOS TOTALES} = \text{VENTAS} / \text{TOTAL ACTIVOS}$$

El producto de esta operación muestra si la empresa es capaz de generar un volumen apto de negocios con respecto a su inversión en los activos totales.

### **2.7.2.7 Rotación Activo Fijo**

Se responsabiliza en comparar la cantidad de ventas referente al total de activos fijos netos, con el fin de incrementar las ventas con el mínimo de activo posible.

$$\text{ROTACIÓN DE ACTIVOS FIJOS} = \text{VENTAS NETAS} / \text{ACTIVO FIJO NETO}$$

Cabe resaltar que en esta ratio no se consideran los activos corrientes.

### **2.7.3 Razones de solvencia, endeudamiento o apalancamiento**

Se encargan de analizar el nivel de aplacamiento financiero de una empresa, es decir, el endeudamiento por parte de la compañía, admitiendo que, el análisis de éstos ratios, entender el riesgo que la deuda trae con ello y el potencial de retorno. Entre los más comunes se encuentran tres tipos estructuras, las cuales se subdividen y se describen a continuación.

### 2.7.3.1 Estructura de capital

Brinda la relación entre el endeudamiento y el patrimonio de la organización. De esta forma se analiza la estructura capital de la empresa, recopilando datos sobre financiamientos para realizar sus actividades. Se calcula de la siguiente manera:

$$ESTRUCTURA DE CAPITAL = TOTAL PASIVOS/PATRIMONIO$$

### 2.7.3.2 Índice de endeudamiento

Es la medida de la proporción de activos totales del cual el financiamiento es el encargado de los acreedores de la empresa, dicho de otra manera, los que aportan el capital. En cuanto mayor sea su valor, mayor será la cantidad de capital ajeno que se utiliza para generar utilidades, por lo que, alto el grado de endeudamiento o apalancamiento financiero. Se distingue con la siguiente fórmula:

$$ÍNDICE DE ENDEUDAMIENTO = TOTAL PASIVOS/TOTAL ACTIVOS$$

Dicho resultado es importante ya que, ante una menor ratio, la protección hacia la pérdida ante los acreedores será más alta.

### 2.7.3.3 Índice de cobertura de pagos fijos

Es la medida de la capacidad de una organización para el cumplimiento de sus obligaciones de tipo fijo. En base al valor del índice, entre más alto, indica mejor cobertura, y un menor riesgo hacia los prestamistas y propietarios. Su fórmula es:

*Índice de cobertura de pagos fijos*

$$= UAI + Pagos de endeudamiento / (Intereses + Pago de arrendamiento + \{(Pago principal + Dividendos) * [1/(1 - Impuesto)]\})$$

UAI siendo la utilidad antes de impuestos e intereses; y  $1/(1-\text{Impuesto})$  un ajuste del principal, posterior de impuestos y pago de dividendos.

## **2.7.4 Razones de rentabilidad**

Las utilidades son primordiales para la compañía (Lizarzaburu, Gómez, & Beltrán, 2016), son un factor que se debe considerar para atraer capital externo. Por ende, estas ratios son de mucha importancia, se estudian según el nivel de ventas. Las principales ratios de rentabilidad son tres y se describen en base al aporte del autor mencionado.

### **2.7.4.1 Margen de utilidades bruta**

Cuantifica el porcentaje de cada unidad de dinero de ventas, posterior a que la empresa pague los costos de producción. En tanto mayor es el margen, mejor es el índice de la empresa, esto a su vez es, menor al costo relativo de la mercancía que se vendió. Se distingue con la siguiente fórmula:

$$MARGEN DE UTILIDAD BRUTA = \frac{VENTAS - COSTOS}{VENTAS}$$

$$MARGEN DE UTILIDAD BRUTA = UTILIDAD BRUTA/VENTAS$$

De manera que determina la debilidad o error empresarial ya sea en el alto costo de los productos o bien en los ingresos bajos por falta de demanda en los productos o servicios que la empresa ofrece.

### **2.7.4.2 Margen de utilidad operativa**

En este caso, se determinan los ingresos sin considerar los intereses, impuestos u otros cargos de responsabilidad fiscal, porque el total del ingreso de ventas representa la utilidad operativa al descontar los factores descritos. La fórmula es:

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

De manera que para determinar el margen de utilidades es imprescindible considerar que los ingresos netos tienen factores de responsabilidad a los que deben obedecer.

#### **2.7.4.3 Margen de utilidad neta**

Este evalúa el porcentaje de cada unidad de dinero que se obtiene al deducir gastos y costos, pero a la vez debe incluir intereses, impuestos y dividendos. Este valor se enfoca en representar porcentajes, el considerar cambios para aumentar su valor o aceptarlo como adecuado depende totalmente de la empresa. Su fórmula es:

$$\text{Margen de utilidad neta} = \text{Utilidad neta} / \text{Ventas}$$

#### **2.7.4.4 Retorno sobre activos totales**

El rendimiento sobre activos totales, denominado también como: ROI retorno sobre la inversión o por sus siglas en inglés ROA, (Return Over Assets), se utiliza para medir la eficacia para generar utilidades de una empresa por medio de los activos disponibles que posee. Su fórmula es:

$$\text{ROA} = \text{Ganancias disponibles para accionistas comunes} / \text{Total Activos}$$

Esto significa que, a mayor índice de activos, mayor será el valor porque representa mayor rendimiento en ingresos y utilidades.

#### **2.7.4.5 Retorno sobre patrimonio**

El retorno sobre el patrimonio conocido también por sus siglas en inglés ROE (Return Over Equity) es un parámetro de medición del retorno económico que se obtiene referente a la inversión de los accionistas. Mientras mayor sea el valor del índice, esto implica que

se genera más ganancia para los propietarios, así como mayor rendimiento comercial. Su fórmula es:

$$ROE = Utilidad \frac{Neta}{Capital} en Acciones Comunes$$

De manera que los factores descritos son necesarios para desarrollar los ratios de rentabilidad porque aportan datos indispensables para ejecutar el cálculo y el análisis fiscal que requiera la empresa en cuestión.

## **2.8 Toma de decisiones**

Una decisión es una resolución o determinación que se toma respecto a algo. Se conoce como toma de decisiones al proceso que consiste en realizar una elección entre diversas alternativas. (Loza, 2019).

La toma de decisiones puede aparecer en cualquier contexto de la vida cotidiana, ya sea a nivel profesional sentimental, familiar, etc. El proceso, en esencia, permite resolver los distintos desafíos a los que se debe enfrentar una persona o una organización. (Sandoval, 2020, pp.25).

### **2.8.1 Decisiones financieras**

Según Pascale (2009) se trata de una parte fundamental de la administración financiera y se basa en la toma de decisión para un uso eficiente en la inversión de los recursos financieros. Tienen como objetivo establecer la relación más conveniente entre los recursos propios y las deudas de una organización.

Es importante resaltar que para que el o los funcionarios asignados lleven cabo la gestión de toma de decisiones, deben contar con una base sólida que los respalde y ayude a minimizar el riesgo de error y de consecuencias graves; es aquí donde las herramientas administrativas como el análisis financiero juegan un papel fundamental.

### 3 METODOLOGÍA

La metodología comprende todas las técnicas, procedimientos y pasos realizados que brindan una solución al problema planteado, como objeto de la investigación. Relacionado con el análisis financiero para la toma de decisiones de la empresa al no contar con herramientas de análisis de información, su finalidad es ser la guía de los pasos a seguir para la realización de la investigación y cumplir con el objetivo general y específicos planteados.

#### 3.1 Definición del problema

Desde su constitución la empresa no ha realizado análisis financieros a sus cuentas y esto provoca que desconozca la situación financiera real de la compañía.

La problemática de investigación se planteó como: La falta de herramientas financieras de análisis para la adecuada toma de decisiones, que permitan realizar una evaluación a los estados financieros y explique la situación financiera real de una empresa que se dedica al arrendamiento de bienes inmuebles en el municipio de Guatemala.

Las preguntas que dieron origen con base en la problemática expuesta a la presente investigación son:

¿Se desarrolla un análisis financiero en las operaciones de la compañía que determine un diagnóstico actual de la situación financiera y que facilite la toma de decisiones de la empresa?

¿Se conocen la representatividad y variaciones de todas las cuentas que integran los estados financieros de la empresa, mediante la elaboración del análisis horizontales y verticales?

¿Se determinan razones financieras de liquidez, actividad, endeudamiento y rentabilidad,

con el fin de diagnosticar la realidad financiera de la empresa?

¿Existen herramientas financieras para la toma de decisiones de la empresa con el fin de determinar y sugerir mejores prácticas?

## **3.2 Objetivos**

Los objetivos son propósitos o fines que se pretenden alcanzar en la investigación para la resolución del problema planteado, realizando actividades concretas para lograrlos.

A continuación, se detalla el objetivo general y específicos:

### **3.2.1 General**

Desarrollar un análisis financiero de las operaciones de la compañía para determinar un diagnóstico actual de la situación financiera y que facilite la toma de decisiones de la empresa, dedicada al arrendamiento de bienes inmuebles.

### **3.2.2 Específicos**

1. Conocer la representatividad y variaciones de todas las cuentas que integran los estados financieros de la empresa, mediante la elaboración del análisis horizontal y vertical.
2. Determinar las razones financieras de liquidez, actividad, endeudamiento y rentabilidad, con el fin de diagnosticar la realidad financiera de la empresa.
3. Proponer una herramienta financiera para la toma de decisiones de una empresa que se dedica al arrendamiento de bienes inmuebles, con el fin de determinar y sugerir mejores prácticas.

### **3.3 Diseño de la investigación**

Para realizar la investigación se aplicó una serie de pasos y procedimientos para obtener la información y responder al problema planteado, utilizando un diseño no experimental de tipo transversal descriptivo.

#### **3.3.1 Punto de Vista**

La investigación fue realizada desde el punto de vista financiero.

#### **3.3.2 Unidad de Análisis**

Se analizó una empresa que se dedica al arrendamiento de bienes inmuebles.

### **3.4 Período Histórico**

Para la realización del análisis histórico, se utilizaron los estados financieros de la compañía del año 2021 y 2020.

### **3.5 Ámbito Geográfico**

El ámbito geográfico en el que se realizó la investigación fue el municipio de Guatemala, departamento de Guatemala.

### **3.6 Universo y Muestra**

El estudio se realizó sobre una empresa que se dedica al arrendamiento de bienes inmuebles, ubicada en el municipio de Guatemala quien representa la muestra; se utilizó una muestra no probabilística, debido a su naturaleza exploratoria.

## **3.7 Métodos, Técnicas e Instrumentos**

### **3.7.1 Método Científico**

La investigación se realizó mediante el método científico en sus tres fases: a) indagatoria, b) demostrativa y c) expositiva.

En la fase indagatoria se construyó la perspectiva teórica y se diseñó el plan de investigación.

En la fase demostrativa se utilizaron y analizaron los estados financieros proporcionados por la empresa, para evaluar la situación financiera de la misma

En la fase expositiva se concluyeron la aplicación de las herramientas financieras y se presentaron los resultados obtenidos

### **3.7.2 Técnicas**

Las técnicas de investigación documental y de campo para la presente investigación, se detallan a continuación:

#### **3.7.2.1 Técnica investigación documental**

La recopilación de información se hizo por medio de fuentes previas, investigaciones, libros, tesis, informes, artículos académicos, información en medios digitales, que conformaron la base de la investigación.

#### **3.7.2.2 Técnica investigación de campo**

Se realizaron consultas y entrevistas con la administración de la empresa y el departamento contable para obtener el entendimiento general de las operaciones de esta

y se obtuvo la información financiera necesaria para la elaboración del análisis de los estados financieros.

### **3.8 Enfoque, diseño y alcance de la Investigación**

En la presente investigación se aplicó un enfoque transversal descriptivo, porque recopila y describe información en un determinado momento, de hechos que ya ocurrieron. Se realizó una investigación basada en la utilización de los conocimientos existentes en la práctica, para resolver problemas.

Para abordar la problemática definida se planteó el objetivo general, mismo que se cumple por medio de la ejecución de los objetivos específicos que se fundamentan con los lineamientos teóricos obtenidos a través de las técnicas documentales.

Para realizar la investigación se aplicó una serie de pasos y estrategias para obtener la información y responder al problema planteado, utilizando un diseño no experimental.

## **4 DISCUSIÓN DE RESULTADOS**

El presente capítulo expone los resultados obtenidos de la investigación y evaluación realizada, mediante la aplicación de herramientas de análisis financiero a una empresa dedicada al arrendamiento de bienes inmuebles en el municipio de Guatemala. Proporcionando información adecuada y determinando un punto de referencia para la acertada toma de decisiones.

Se da respuesta a los objetivos específicos definidos y se resuelve el problema de investigación, adicionalmente se plantea una propuesta utilizando como base los resultados del análisis realizado a la unidad objeto de estudio. Se revisaron los porcentajes de participación de todos los rubros que integran los estados financieros y su variación de un periodo a otro, aplicando análisis vertical y horizontal para evaluar la distribución y variaciones de los componentes en los estados financieros, es decir los datos del estado de situación financiera, estado de resultados y se realizó una entrevista con el contador general de la compañía para obtener una mayor comprensión de la información contable que integra dichos rubros.

### **4.1 Situación actual**

El giro del negocio es el arrendamiento de bienes inmuebles, cuya ubicación se encuentra en el municipio de Guatemala. Por razones de confidencialidad no se revelará el nombre de la entidad y las cifras que a continuación se detallan fueron modificadas para resguardar la seguridad de la compañía.

La entidad por medio del departamento contable proporcionó el estado de resultados y el estado de situación financiera para los años terminados 2021 y 2020 tal como se presentan a continuación:

**Tabla 4.1***Estado de Resultados**Al 31 de diciembre de 2021 y 2020**Cifras expresadas en Quetzales*

<b>Descripción</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ingresos por servicios	1,545,900	1,246,000
<b>Ingresos netos</b>	<b>1,545,900</b>	<b>1,246,000</b>
Costos por servicios	- 510,810	- 463,371
<b>Margen bruto</b>	<b>1,035,090</b>	<b>782,629</b>
<b>Gastos de operación</b>		
Gastos de administración	- 462,987	- 461,580
<b>Utilidad en operación</b>	<b>572,103</b>	<b>321,049</b>
Ingresos y gastos financieros	- 48,000	- 56,000
<b>Utilidad antes de Impuesto</b>	<b>524,103</b>	<b>265,049</b>
Impuesto Sobre la Renta	- 131,026	- 66,262
Reserva legal	- 19,654	- 9,939
<b>Utilidad del ejercicio</b>	<b>373,423</b>	<b>188,847</b>

Fuente: Elaboración propia con base a la información proporcionada por la entidad.

Para realizar el diagnóstico de la situación actual de la compañía, se obtuvo el estado de situación financiera de los períodos comparativos 2021 y 2020, el cual fue utilizado en el análisis horizontal, vertical y razones financieras.

Según entrevista realizada al personal del departamento contable se indicó que los ingresos por servicios de la compañía se integran por la compensación económica que se origina debido al alquiler de sus bienes inmuebles que ésta ofrece mediante sus contratos de arrendamiento con los clientes. Sus costos lo componen los servicios de mejora y mantenimiento que se le dan constantemente a sus bienes inmuebles.

**Tabla 4.2***Estado de Situación Financiera**Al 31 de diciembre de 2021 y 2020**Cifras expresadas en Quetzales*

<b>Descripción</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b><u>ACTIVO</u></b>		
<b>Activo Corriente</b>	<b>2,483,340</b>	<b>1,799,055</b>
Caja y Bancos	998,845	847,740
Cuentas por cobrar	238,675	180,450
Reserva para cuentas incobrables	- 7,160	- 5,414
Otras cuentas por cobrar	57,114	42,323
Inversiones	1,026,013	605,038
Gastos anticipados	85,828	65,432
Otros activos	84,025	63,485
<b>Activo No Corriente</b>	<b>648,344</b>	<b>1,012,189</b>
Propiedad, planta y equipo	3,228,624	3,074,880
Depreciación Acumulada	- 2,580,280	- 2,062,691
Marcas y Patentes	250,000	250,000
Gastos de Organización	62,500	62,500
Amortización Acumulada	- 312,500	- 312,500
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>3,131,684</b>	<b>2,811,244</b>
<b><u>PASIVO</u></b>		
<b>Pasivo Corriente</b>	<b>266,630</b>	<b>280,052</b>
Proveedores	183,265	192,735
Otras cuentas por pagar	83,365	87,317
<b>Pasivo No Corriente</b>	<b>198,500</b>	<b>248,000</b>
Préstamos a largo plazo	198,500	248,000
<b>Patrimonio</b>	<b>2,666,554</b>	<b>2,283,192</b>
Capital social	1,000,000	1,000,000
Reserva legal	59,357	49,418
Utilidades acumuladas	1,233,774	1,044,926
Utilidad del periodo	373,423	188,847
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>3,131,684</b>	<b>2,811,244</b>

Fuente: Elaboración propia con base a la información proporcionada por la entidad.

Otro estado financiero proporcionado por la entidad fue el estado de situación financiera de los períodos comparativos 2021 y 2020, el cual se utilizó de igual forma que el estado de resultados para el análisis horizontal, vertical y razones financieras.

Se observa que en el año 2020 los activos más representativos para la compañía son la propiedad, planta y equipo compuesta principalmente por sus bienes inmuebles; sus activos corrientes están compuestos por efectivo, cuentas por cobrar e inversiones; en cuanto a sus pasivos más representativos son el préstamo bancario y sus proveedores. Las cifras para el año 2021 reflejan una tendencia de crecimiento en el negocio, se incrementa la inversión en propiedad planta y equipo, así mismo sus activos corrientes tales como cuentas por cobrar y la compañía adquiere nuevas inversiones. Se ve reflejado el cumplimiento de pago de la compañía con el sistema bancario derivado al préstamo obtenido, también mantiene las deudas comerciales con sus proveedores y la posición patrimonial mejoró derivado de la utilidad del ejercicio.

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

El objetivo es la obtención de un diagnóstico general de la situación financiera de la empresa; por medio del análisis de la información obtenida se busca determinar el estado actual de esta. Y para dar cumplimiento al objetivo específico número uno se realizó un análisis horizontal y vertical de los estados financieros proporcionados por el departamento contable para los períodos 2021 y 2020.

#### **4.3 Análisis horizontal**

Con la información obtenida por parte de la unidad objeto de estudio, se procedió a realizar un análisis horizontal de los estados financieros de la empresa por los años terminados 2021 y 2020, el cual mediante las variaciones absolutas y relativas resultantes de los dos períodos consecutivos, servirá para conocer las disminuciones o crecimientos en cada rubro contable de un año a otro y así determinar los cambios ocurridos en la posición financiera de la misma.

**Tabla 4.3***Análisis Horizontal - Estado de Resultados**Al 31 de diciembre de 2021 y 2020**Cifras expresadas en Quetzales*

Descripción	2021	2020	Variaciones	
			2021 - 2020	%
Ingresos por servicios	1,545,900	1,246,000	299,900	24%
<b>Ingresos netos</b>	<b>1,545,900</b>	<b>1,246,000</b>	<b>299,900</b>	<b>24%</b>
Costos por servicios	510,810	463,371	47,439	10%
<b>Margen bruto</b>	<b>1,035,090</b>	<b>782,629</b>	<b>252,461</b>	<b>32%</b>
<b>Gastos de operación</b>				
Gastos de administración	462,987	461,580	1,407	0%
<b>Utilidad en operación</b>	<b>572,103</b>	<b>321,049</b>	<b>251,054</b>	<b>78%</b>
Ingresos y gastos financieros	48,000	56,000	- 8,000	-14%
<b>Utilidad antes de Impuesto</b>	<b>524,103</b>	<b>265,049</b>	<b>259,054</b>	<b>98%</b>
Impuesto Sobre la Renta	131,026	66,262	64,764	98%
Reserva legal	19,654	9,939	9,715	98%
<b>Utilidad del ejercicio</b>	<b>373,423</b>	<b>188,847</b>	<b>184,576</b>	<b>98%</b>

Fuente: Elaboración propia con base a la información proporcionada por la entidad.

En la tabla 4.3 se reflejan las variaciones absolutas y relativas que se dieron en cada uno de los componentes del estado de resultados en los periodos analizados, brindando datos porcentuales y montos que detallan los cambios presentados.

En el estado de resultados se ven reflejados el aumento en los ingresos por Q.299,900 representado en un 24.07% lo cual es positivo para la empresa porque refleja el crecimiento y posición de esta en el mercado. Los costos por servicios aumentaron un 10.24% equivalente a Q.47,439 derivado de la implementación de mejoras en la propiedad y del aumento en los ingresos de la empresa, obteniendo un margen de utilidad bruto positivo de un 32.26%. Los gastos de administración muestran un leve incremento

de Q.1,407 que representa un 0.30% y con ello la obtención de una utilidad en operación del 78.20%. El pago de intereses refleja una disminución del 14.29% esta es una situación razonable y positiva debido al pago anual del préstamo. La utilidad neta creció muy favorablemente por Q.184,576 representado por el 97.74% producto del incremento en los ingresos y una eficiente gestión en los costos por servicios y los gastos de operación durante el periodo.

#### Tabla 4.4

##### *Análisis Horizontal - Estado de Situación Financiera*

*Al 31 de diciembre de 2021 y 2020*

*Cifras expresadas en Quetzales*

Descripción	2021	2020	Variaciones	
			2021 - 2020	%
<b><u>ACTIVO</u></b>				
<b>Activo Corriente</b>	<b>2,483,340</b>	<b>1,799,055</b>	<b>684,285</b>	<b>38%</b>
Caja y Bancos	998,845	847,740	151,105	18%
Cuentas por cobrar	238,675	180,450	58,225	32%
Reserva para cuentas incobrables	7,160	5,414	1,747	32%
Otras cuentas por cobrar	57,114	42,323	14,791	35%
Inversiones	1,026,013	605,038	420,975	70%
Gastos anticipados	85,828	65,432	20,396	31%
Otros activos	84,025	63,485	20,540	32%
<b>Activo No Corriente</b>	<b>648,344</b>	<b>1,012,189</b>	<b>- 363,845</b>	<b>-36%</b>
Propiedad, planta y equipo	3,228,624	3,074,880	153,744	5%
Depreciación Acumulada	2,580,280	2,062,691	517,589	25%
Marcas y Patentes	250,000	250,000	-	0%
Gastos de Organización	62,500	62,500	-	0%
Amortización Acumulada	312,500	312,500	-	0%
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>3,131,684</b>	<b>2,811,244</b>	<b>320,440</b>	<b>11%</b>
<b><u>PASIVO</u></b>				
<b>Pasivo Corriente</b>	<b>266,630</b>	<b>280,052</b>	<b>- 13,422</b>	<b>-5%</b>
Proveedores	183,265	192,735	- 9,470	-5%
Otras cuentas por pagar	83,365	87,317	- 3,952	-5%
<b>Pasivo No Corriente</b>	<b>198,500</b>	<b>248,000</b>	<b>- 49,500</b>	<b>-20%</b>
Préstamos a largo plazo	198,500	248,000	- 49,500	-20%

<b>Patrimonio</b>	<b>2,666,554</b>	<b>2,283,192</b>	<b>383,362</b>	<b>17%</b>
Capital social	1,000,000	1,000,000	-	0%
Reserva legal	59,357	49,418	9,939	20%
Utilidades acumuladas	1,233,774	1,044,926	188,847	18%
Utilidad del periodo	373,423	188,847	184,576	98%
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>3,131,684</b>	<b>2,811,244</b>	<b>320,440</b>	<b>11%</b>

Fuente: Elaboración propia con base a la información proporcionada por la entidad.

Mediante el análisis horizontal realizado al estado de situación financiera, se determinaron las variaciones de cada uno de sus componentes en los periodos correspondientes y se puede observar que existe un aumento en el rubro de caja y bancos de Q.151,105 que refleja un 17.82% esto como un efecto del incremento en las ventas. Las cuentas por cobrar muestran un incremento de Q 58,225 que representa un 32.27% esta variación mantiene relación con el crecimiento de las ventas registradas en el estado de resultados de los periodos analizados. Por otra parte, el rubro de otras cuentas por cobrar presentaron un aumento del 34.95% y este rubro está compuesto por los montos pendientes de cobro a empleados por préstamos otorgados a estos, además de saldos de impuestos a favor. Las inversiones son las que representan la mayor variación con Q.420,975 equivalentes al 69.58% derivado a que la compañía decidió adquirir depósitos a plazo fijo e invertir en bonos del tesoro. En el activo no corriente se observa que existe un aumento en las cuentas de propiedad, planta y equipo para el periodo 2021 del 5% derivado de la adquisición de nuevos activos y en sus depreciaciones se observa un aumento del 25% el cual se considera razonable.

En el análisis para los pasivos a corto plazo se observa que los proveedores y otras cuentas por pagar disminuyeron levemente en -4.9% y -4.53 respectivamente, esto es provocado por el mismo efecto que en las cuentas por cobrar, derivado al aumento de los costos por el incremento en ventas, adicional por la compra de activos fijos que la empresa adquirió. El pasivo no corriente conformado únicamente por el préstamo bancario a largo plazo refleja una disminución en el periodo 2021 con respecto al anterior de Q.49,500 equivalente al -20% lo que indica que la empresa ha cumplido al banco con las amortizaciones correspondientes. En la sección de patrimonio se puede observar que

el capital no ha cambiado y las utilidades acumuladas de los periodos previos se ven registradas en ambos años de manera correcta.

#### 4.4 Análisis Vertical

Se procedió a realizar el análisis vertical de los estados financieros de la empresa para los años terminados 2021 y 2020, con el fin de evaluar la representatividad de cada partida dentro del estado financiero, ya que este permite conocer la proporción respecto al 100% en cada uno de los rubros que lo conforma y la relación que existen en cada componente con respecto a un total dentro del mismo.

**Tabla 4.5**

*Análisis Vertical - Estado de Resultados*

*Al 31 de diciembre de 2021 y 2020*

*Cifras expresadas en Quetzales*

Descripción	2021	%	2020	%
Ingresos por servicios	1,545,900	100%	1,246,000	100%
<b>Ingresos netos</b>	<b>1,545,900</b>	<b>100%</b>	<b>1,246,000</b>	<b>100%</b>
Costos por servicios	510,810	33%	463,371	37%
<b>Margen bruto</b>	<b>1,035,090</b>	<b>67%</b>	<b>782,629</b>	<b>63%</b>
<b>Gastos de operación</b>				
Gastos de administración	462,987	30%	461,580	37%
<b>Utilidad en operación</b>	<b>572,103</b>	<b>37%</b>	<b>321,049</b>	<b>26%</b>
Ingresos y gastos financieros	48,000	3%	56,000	4%
<b>Utilidad antes de Impuesto</b>	<b>524,103</b>	<b>34%</b>	<b>265,049</b>	<b>21%</b>
Impuesto Sobre la Renta	131,026	8%	66,262	5%
Reserva legal	19,654	1%	9,939	1%
<b>Utilidad del ejercicio</b>	<b>373,423</b>	<b>24%</b>	<b>188,847</b>	<b>15%</b>

Fuente: Elaboración propia con base a la información proporcionada por la entidad.

En el estado de resultados el 100% lo representan los ingresos totales obtenidos durante el año, partiendo de ese punto se evaluaron los demás rubros que lo conforman y se determinaron que porcentaje representan cada uno de estos frente a las ventas. El análisis de estos resultados y la interpretación de datos obtenidos ayuda a determinar los puntos de mejora para comprender el comportamiento de sus componentes respecto a las ventas durante los periodos que se analizan.

Producto del análisis vertical realizado al estado de resultados de la compañía, se puede observar que para el año 2020 sus costos por servicios fueron del 37% con relación a sus ventas, dando como resultado un margen bruto del 63%. Para el año 2021 aumentan los ingresos, sin embargo los costos también lo hacen por lo que ahora representan un 33% obteniendo un margen del 67%. Su gastos de administración muestran la misma tendencia ya que incrementaron levemente derivado al aumento en la actividad de la empresa, sin embargo en términos porcentuales no se aprecia este incremento sino por el contrario, ya que del 37% del año 2020 disminuyen al 30% en el 2021, pero esto es como consecuencia del incremento de sus ingresos lo que hace que se provoque este efecto, siendo en la utilidad operacional donde ya se puede apreciar el aumento ya que del 26% del 2020 aumenta considerablemente al 37% para el año 2021. Es de hacer mención que los gastos de administración de la compañía son elevados, derivado principalmente a los altos sueldos que la compañía ofrece a sus colaboradores en la actualidad. Al realizar el análisis se puede concluir que los costos y gastos de operación tienen una tendencia creciente y representan los valores más altos del estado de resultados en los dos periodos. Por otra parte, los intereses disminuyeron en 1% derivado al cumplimiento que la empresa presentó durante el año por el préstamo al banco. La utilidad antes de impuestos representa el 21% y 34% respectivamente del total de las ventas de cada periodo. Por lo que desde ya se puede identificar que para el 2021 si existe un margen de ganancia superior al del año anterior. El impuesto sobre la renta representa el 5% y 8% respectivamente, derivado a que en ese periodo el margen de ganancias fue mayor. Logrando así una utilidad del ejercicio del 24%, lo cual demuestra que existe una generación de rentabilidad adecuada por el buen funcionamiento y operación de la empresa durante el año terminado 2021.

**Tabla 4.6***Análisis Vertical - Estado de Situación Financiera*

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

Cifras expresadas en Quetzales

<b>Descripción</b>	<b>2021</b>	<b>%</b>	<b>2020</b>	<b>%</b>
<b><u>ACTIVO</u></b>				
<b>Activo Corriente</b>	<b>2,483,340</b>	<b>79%</b>	<b>1,799,055</b>	<b>64%</b>
Caja y Bancos	998,845	32%	847,740	30%
Cuentas por cobrar	238,675	8%	180,450	6%
Reserva para cuentas incobrables	7,160	0%	5,414	0%
Otras cuentas por cobrar	57,114	2%	42,323	2%
Inversiones	1,026,013	33%	605,038	22%
Gastos anticipados	85,828	3%	65,432	2%
Otros activos	84,025	3%	63,485	2%
<b>Activo No Corriente</b>	<b>648,344</b>	<b>21%</b>	<b>1,012,189</b>	<b>36%</b>
Propiedad, planta y equipo	3,228,624	103%	3,074,880	109%
Depreciación Acumulada	2,580,280	82%	2,062,691	73%
Marcas y Patentes	250,000	8%	250,000	9%
Gastos de Organización	62,500	2%	62,500	2%
Amortización Acumulada	312,500	10%	312,500	11%
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>3,131,684</b>	<b>100%</b>	<b>2,811,244</b>	<b>100%</b>
<b><u>PASIVO</u></b>				
<b>Pasivo Corriente</b>	<b>266,630</b>	<b>9%</b>	<b>280,052</b>	<b>10%</b>
Proveedores	183,265	6%	192,735	7%
Otras cuentas por pagar	83,365	3%	87,317	3%
<b>Pasivo No Corriente</b>	<b>198,500</b>	<b>6%</b>	<b>248,000</b>	<b>9%</b>
Préstamos a largo plazo	198,500	6%	248,000	9%
<b>Patrimonio</b>	<b>2,666,554</b>	<b>85%</b>	<b>2,283,192</b>	<b>81%</b>
Capital social	1,000,000	32%	1,000,000	36%
Reserva legal	59,357	2%	49,418	2%
Utilidades acumuladas	1,233,774	39%	1,044,926	37%
Utilidad del periodo	373,423	12%	188,847	7%
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>3,131,684</b>	<b>100%</b>	<b>2,811,244</b>	<b>100%</b>

Fuente: Elaboración propia con base a la información proporcionada por la entidad.

Se realizó el análisis vertical del estado de situación financiera de los períodos de 2021 y 2020 tomando como base el total de activos los cuales representan el 100%, permitiendo conocer la proporción respecto en cada uno de los rubros que lo conforman y la relación que existen en cada componente del activo, pasivo y patrimonio con respecto a un total dentro del mismo.

El activo corriente para los años 2021 y 2020 representa el 79% y 64% siendo estos los más representativos del total de activo, las cuentas principales que lo conforman son el rubro de caja y bancos con el 32% y 30% y las inversiones con el 33% y 22% las cuales se espera se conviertan en efectivo para la empresa. Las cuentas por cobrar ascienden al 8% del total del activo para el 2021 y al 6% para el 2020, lo que se considera que la empresa mantiene un período de cobro bueno y demuestra que la entidad financia a sus clientes por períodos cortos de tiempo mejorando así sus flujos de efectivo como lo muestra el rubro de caja y bancos ya que la concentración se mueve rápidamente a la cuenta de efectivo.

El activo no corriente para los años 2021 y 2020 representa un 21% y 36% respectivamente del total del activo, lo que demuestra que el mayor porcentaje de participación se concentra en las cuentas del activo corriente. La propiedad, planta y equipo de la compañía son los que componen al activo no corriente en su totalidad ya que las marcas y patentes y los gastos de organización se encuentran totalmente amortizados.

En la sección de pasivos y patrimonio la mayor concentración se sitúa en las cuentas patrimoniales, representadas por el 85% para el 2021 y 81% para el 2020, siendo este conformado principalmente por el capital, las utilidades del periodo y las utilidades acumuladas que la compañía ha generado en los últimos años. En la sección de pasivo se visualiza que el rubro corriente únicamente representa el 9% y 10% por otra parte el rubro de no corrientes está integrada únicamente por el préstamo bancario a largo plazo representado por 6% y 9% respectivamente para los años anteriormente mencionados, denotando una baja con respecto al año anterior, siendo este es un factor positivo puesto que indica que se ha realizado el pago de la deuda a largo plazo de manera correcta.

La deuda de la compañía compuesta únicamente por los proveedores, otras cuentas por pagar y el préstamo bancario a largo plazo demuestra una proporción con relación al total de pasivo muy baja por lo que la empresa está utilizando poco crédito con proveedores y deuda en entidades bancarias, reflejando un índice bajo de apalancamiento, el cual será analizado en la sección de razones financieras.

En general se observa poca concentración en la cuenta de préstamos, y sus deudores comerciales mantienen saldos pocos representativos lo que demuestra una estabilidad en la operación año con año.

#### **4.5 Análisis de razones financieras**

Con la información obtenida se procedió a realizar el análisis de razones financieras de la compañía, con la finalidad de llevar a cabo el segundo objetivo específico: determinar las razones financieras de liquidez, actividad, endeudamiento y rentabilidad, con el fin de diagnosticar la realidad financiera de la empresa. Y para esto se aplicaron dichas razones, cuyas herramientas utilizadas permiten evaluar la situación financiera, tomando como base los datos que muestran los estados financieros y por ende poder diagnosticar la realidad financiera de la compañía, además estos sirven como medidores en la evaluación de resultados y apoyo en oportuna toma de decisiones contribuyendo en el cumplimiento a los objetivos planteados por la administración en un determinado período. Dichos análisis se presentan a continuación:

##### **4.5.1 Razones de liquidez**

Las razones de liquidez permiten determinar la capacidad de la compañía para cumplir con sus obligaciones a corto plazo.

**Tabla 4.7***Razones de Liquidez**Al 31 de diciembre de 2021 y 2020*

<b>Razón corriente</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Activo corriente	2,483,340	1,799,055
Pasivo corriente	266,630	280,052
<b>(Activos corriente / Pasivo corriente)</b>	<b>Q 9.31</b>	<b>Q 6.42</b>

<b>Prueba super ácida</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Efectivo + equivalentes de efectivo	998,845	847,740
Pasivo corriente	266,630	280,052
<b>(Efectivo + equivalentes / Pasivo corriente)</b>	<b>Q 3.75</b>	<b>Q 3.03</b>

<b>Capital de trabajo</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Activo corriente	2,483,340	1,799,055
Pasivo corriente	266,630	280,052
<b>(Activos corriente - Pasivo corriente)</b>	<b>Q 2,216,710</b>	<b>Q 1,519,003</b>

Fuente: Elaboración propia con base a la información proporcionada por la entidad.

Las razones de liquidez aplicables a la compañía fueron la razón corriente, prueba super ácida y la de capital de trabajo.

Mediante la razón corriente se puede medir la capacidad de los activos para cubrir los pasivos de la compañía a corto plazo, un resultado positivo es que este sea mayor a 1, ya que mientras más alto sea, la situación financiera es más estable. La razón corriente de la compañía indica que para los periodos evaluados se cuenta con Q.9.31 y Q.6.42 por cada quetzal de deuda, lo que muestra que la empresa tiene una excelente capacidad para cubrir sus pasivos, con sus activos, su capacidad de pago es estable y podrá hacer frente a sus obligaciones a corto plazo sin ningún inconveniente.

La prueba súper ácida, es un índice más exacto de liquidez que el anterior, ya que considera solamente el efectivo o disponible, que es el dinero utilizado para pagar las deudas y, a diferencia del ratio anterior, no toma en cuenta las cuentas por cobrar ya que es dinero que todavía no ha ingresado a la empresa y el resultado obtenido fue de Q.3.75 para el 2021 y Q.3.03 para el 2020 lo cual es bastante positivo para la entidad en ambos periodos.

La razón del capital de trabajo permite conocer lo que le queda a la empresa en quetzales después de pagar sus deudas inmediatas, es decir el dinero que le queda a la empresa para poder operar día a día. Para el 2020 este fue de Q.1,519,003 y para el 2021 este ascendió a Q.2,216,710. Esto indica que la empresa para ambos periodos contó con suficiente capacidad económica para responder a obligaciones con terceros.

#### 4.5.2 Razones de actividad

Las razones de actividad tienen como objetivo medir la eficiencia con la que opera la empresa en el manejo de sus inventarios, la recuperación de las cuentas por cobrar, el cumplimiento de las cuentas por pagar. Es decir, la rapidez con que las cuentas por cobrar se convierten en efectivo ya que permiten precisar aproximadamente el período de tiempo que la cuenta respectiva necesita para convertirse en dinero.

**Tabla 4.8**

*Razones de Actividad*

*Al 31 de diciembre de 2021 y 2020*

<b>Periodo promedio de cobro</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Cuentas por cobrar	231,515	175,037
Ventas promedio	4,235	3,414
<b>(Cuentas por cobrar / Ventas/365)</b>	<b>55</b>	<b>51</b>

<b>Rotación de activos totales</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ventas	1,545,900	1,246,000
Activo Totales	3,131,684	2,811,244
<b>(Ventas / Activo Totales)</b>	<b>0.49</b>	<b>0.44</b>

Fuente: Elaboración propia con base a la información proporcionada por la entidad.

Por el giro del negocio de la entidad únicamente fueron aplicables las razones de actividad: periodo promedio de cobro y rotación de activos totales.

El periodo promedio de cobro es útil para conocer la eficiencia y evaluar las políticas de crédito y cobro. brinda a la empresa el promedio de días que está generado para el cobro de las ventas realizadas, lo que se interpreta como el tiempo que tardan en convertirse en efectivo. Según el índice de período promedio de cobro para el año 2020 se establece en 51 días promedio y para el período 2021 la empresa presenta 55 días promedio para el cobro de las ventas realizadas, el incremento en el nivel de ventas reflejó un aumento en el indicador de cartera. El nivel de la recuperación de cartera se encuentra dentro del rango óptimo según políticas de la empresa de 30 a 60 días.

La rotación de los activos totales tiene como objetivo medir la eficiencia con la que la empresa utiliza sus activos para generar ingresos, cuanto mayor es la rotación de los activos totales de una empresa, mayor es la eficiencia con la que estos se han usado para la generación de aquellos. El resultado del indicador de rotación de activos totales permite identificar una administración ineficiente para ambos períodos, la compañía únicamente roto 0.44 veces sus activos disponibles para generar ventas en el año 2020 mismo caso para el periodo 2021 la relación fue únicamente fue de 0.49 veces de rotación al año, prueba de ello es la baja relación que muestran sus ventas en relación con los activos que posee, por lo que se muestra que no se está dando el uso adecuado a los activos para que estos puedan generar ingresos.

### 4.5.3 Razones de endeudamiento

Las razones de endeudamiento se utilizan para medir la relación del dinero que terceros aportan para generar beneficios en la actividad productiva de una compañía. Dan a conocer el respaldo que posee una entidad frente a sus deudas totales y permiten conocer qué tan estable es esta en términos de la composición de los pasivos y su peso relativo con el capital y el patrimonio

**Tabla 4.9**

*Razones de Endeudamiento*

*Al 31 de diciembre de 2021 y 2020*

<b>índice de endeudamiento</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Pasivos Totales	465,130	528,052
Activos Totales	3,131,684	2,811,244
<b>(Pasivo Totales / Activo Totales)</b>	<b>15%</b>	<b>19%</b>

<b>Razón de cargo de interés fijo</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Utilidad antes de intereses e impuestos	572,103	321,049
Intereses	48,000	56,000
<b>(Utilidad antes de intereses e impuestos / Intereses)</b>	<b>12</b>	<b>6</b>

<b>Razón de deuda a capital</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Pasivo Total	465,130	528,052
Patrimonio	2,666,554	2,283,192
<b>(Pasivo Total / Patrimonio)</b>	<b>17%</b>	<b>23%</b>

Fuente: Elaboración propia con base a la información proporcionada por la entidad.

Las razones de endeudamiento aplicables a la compañía fueron el índice de endeudamiento, la razón de cargo de interés fijo y la razón de deuda a capital.

Según el índice de endeudamiento la compañía ha financiado sus recursos en un 15% y 19% para los años 2021 y 2020 respectivamente, lo que demuestra que la empresa cubre mayormente su operación y sus obligaciones con capital propio y no con apalancamiento.

La razón de los cargos de interés fijo refleja la capacidad que tiene la compañía con respecto al pago de los intereses, cuanto más alto sea el resultado mayor es la capacidad de pago. Con base en la evaluación de la razón de cargo de intereses se observa que la empresa tiene la capacidad de realizar oportunamente el pago por los intereses mostrando una evolución buena ya que aumentó de 6 a 12 de un periodo a otro, demostrando una capacidad clara de afrontar este pago.

La razón de deuda a capital permite medir el nivel en el que está comprometido el capital para responder al pago de compromisos con terceros. Además, el nivel de apalancamiento muestra la relación entre los recursos totales aportados por terceros y los aportados por los propietarios de la compañía, para el 2021 fue del 17% y en 2020 era de 23% lo que significa que por cada quetzal de pasivo hay 17% de recursos aportados por los propietarios de la empresa en 2021 y 23% en 2020.

#### **4.5.4 Razones de rentabilidad**

Las razones de rentabilidad miden el rendimiento de la empresa que se puede obtener a lo largo de un periodo. Se utilizan para medir las ganancias que la empresa puede obtener con respecto a sus ingresos, activos o capital.

**Tabla 4.10***Razones de Rentabilidad**Al 31 de diciembre de 2021 y 2020*

<b>Margen de Utilidad Bruta</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Utilidad Bruta	1,035,090	782,629
Ventas	1,545,900	1,246,000
<b>(Utilidad Bruta / Ventas)</b>	<b>67%</b>	<b>63%</b>

<b>Margen de Utilidad Operativa</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Utilidad Operativa	572,103	321,049
Ventas	1,545,900	1,246,000
<b>(Utilidad Operativa / Ventas)</b>	<b>37%</b>	<b>26%</b>

<b>Margen de Utilidad Neta</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Utilidad Neta	373,423	188,847
Ventas	1,545,900	1,246,000
<b>(Utilidad Neta / Ventas)</b>	<b>24%</b>	<b>15%</b>

<b>Rendimiento sobre activos (ROA)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Utilidad Neta	373,423	188,847
Activos Totales	3,131,684	2,811,244
<b>(Utilidad Neta / Activos Totales)</b>	<b>12%</b>	<b>7%</b>

<b>Rendimiento sobre el patrimonio (ROE)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Utilidad Neta	373,423	188,847
Patrimonio	2,666,554	2,283,192
<b>(Utilidad Neta / Patrimonio)</b>	<b>14%</b>	<b>8%</b>

Fuente: Elaboración propia con base a la información proporcionada por la entidad.

Las razones de rentabilidad aplicables a la compañía fueron el margen de utilidad bruta, margen de utilidad operativa, margen de utilidad neta, ROA y ROE.

El margen de utilidad bruta muestra la eficiencia en la rentabilidad, por cada quetzal de venta, para el 2020 obtiene una ganancia después de haber cubierto sus costos del 63%, este valor aumentó para el año 2021, las ventas aumentaron y a pesar de que los costos también lo hicieron este índice fue del 67%, por lo que se ve una mejora en el manejo del costo de ventas.

El margen de utilidad operativa toma como base la ganancia antes de deducir gastos financieros e igualmente muestra una tendencia al alza para el 2021 del 37% con respecto al 26% generado en 2020. Esto a consecuencia de los incrementos en los costos y gastos de operación, cuyos valores son representativos y absorben la mayor parte de los ingresos.

El margen de utilidad neta mide el porcentaje de cada quetzal obtenido de las ventas después de realizar las deducciones de los costos, gastos e impuestos que haya incurrido la empresa. En el 2020 por cada quetzal que vendió la empresa obtuvo una ganancia del 15% mientras que para el 2021 incremento al 24%

El Rendimiento sobre activos (ROA) muestra la rentabilidad que proporcionan los activos sobre la utilidad neta, mientras más alto es el rendimiento sobre los activos totales es mejor. La empresa muestra una tendencia al alza ya que cada quetzal invertido en el 2020 en sus activos generó 7 centavos de utilidad neta y un incremento de 12 centavos para el año 2021.

El Rendimiento sobre el patrimonio (ROE) determina el rendimiento del capital contable reflejado en las utilidades. cuanto más alto es este rendimiento más ganan los propietarios. Las utilidades netas en 2020 corresponden al 8% es decir que por cada quetzal invertido en el capital los socios obtuvieron 8 centavos de retorno en utilidades, mientras que para el 2021 hubo un alza, estas corresponden al 14% es decir que por cada quetzal invertido en el capital los socios obtuvieron 14 centavos de retorno en utilidades.

#### **4.6 Análisis general de los resultados de las herramientas financieras aplicadas**

Como parte de los procedimientos realizados se llevó a cabo una reunión con el contador general de la compañía con la finalidad de discutir los resultados de análisis horizontal, vertical y razones financieras aplicadas. De los cuales es necesario señalar aspectos importantes para el desarrollo de la herramienta financiera que se busca proponer.

Para la compañía se ha venido dando un aumento en los ingresos lo cual es positivo porque refleja el crecimiento y posición de esta en el mercado, si bien es cierto los costos por servicios aumentaron esto es derivado de la implementación de mantenimiento y mejoras en la propiedad, producto del mismo aumento en los ingresos de la empresa de igual forma aumentaron los flujos de caja, obteniendo una utilidad muy favorable y de crecimiento, producto del incremento en los ingresos y una eficiente gestión en los costos por servicios y los gastos de operación durante el periodo lo cual demuestra que existe un buen funcionamiento y operación de la empresa durante el año terminado 2021.

Las razones financieras demuestran también un buen crecimiento en la compañía en términos generales a excepción de los índices de actividad donde el resultado del indicador de rotación de activos totales permite identificar una administración ineficiente para ambos periodos, derivado de la baja rotación de sus activos disponibles para generar ventas en el año y esto muestra que no se está dando el uso adecuado a los activos para que estos puedan generar ingresos.

#### **4.7 Herramienta financiera propuesta como apoyo en la toma de decisiones**

Para dar cumplimiento al tercer objetivo específico de la investigación el cual es: proponer una herramienta financiera para la toma de decisiones de una empresa que se dedica al arrendamiento de bienes inmuebles, con el fin de determinar y sugerir mejores prácticas.

Se plantea estructurar una herramienta de análisis financiero que sirva de apoyo en la toma de decisiones y que sirva como base para visualizar el futuro de las operaciones de la empresa para el periodo siguiente.

Tomando como base los resultados obtenidos en el análisis de la situación actual de la empresa y la valoración de indicadores financieros se tratará de visualizar la situación financiera de la empresa para el año 2022 tomando como referencia el comportamiento de la empresa en los periodos 2021 y 2020 y proponiendo incrementar el capital social a Q.5 millones. Con la finalidad que el capital se utilice para cancelar las deudas que actualmente tiene y permitirá la construcción o adquisición de nuevos bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento e incrementar así considerablemente sus ingresos.

#### **4.8 Elementos de la herramienta financiera para la toma de decisiones**

Para la implementación de la herramienta financiera se consideraron los siguientes elementos:

1. Los estados financieros proporcionados por la compañía por los años 2021 y 2020.
2. En el análisis horizontal realizado por los años 2021 y 2020.
3. En el análisis vertical realizado por los años 2021 y 2020.
4. Las razones financieras determinadas por los años 2021 y 2020.

La información relacionada con el entorno y metas de la empresa son:

1. Las ventas crecerán de acuerdo con el crecimiento del último año.
2. El costo de ventas será de acuerdo con el porcentaje respecto a ventas del último año.
3. Los gastos de administración crecerán de acuerdo con el histórico.
4. La tasa de interés se mantiene constante.
5. La empresa no piensa adquirir nuevas inversiones, ni adquirir nuevos bienes.
6. En cuanto a las políticas operativas (PPC y PPP) seguirán de acuerdo con la última gestión.
7. Las otras cuentas por pagar y el resto de los activos corrientes se mantienen constantes de acuerdo con el histórico.
8. La empresa aumentará su capital social a Q.5,000,000.

#### 4.9 Estados financieros proyectados con la implementación de la herramienta financiera para la toma de decisiones

Se realizaron los estados financieros proyectados para el año 2022 tomando la implementación de los supuestos y metas esperadas por la compañía, los cuales se presentan a continuación:

**Tabla 4.11**

*Estado de Resultado Proforma*

*Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020*

*Cifras expresadas en Quetzales*

<b>Descripción</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ingresos por servicios	1,916,916	1,545,900	1,246,000
<b>Ingresos netos</b>	<b>1,916,916</b>	<b>1,545,900</b>	<b>1,246,000</b>
Costos por servicios	632,582	510,810	463,371
<b>Margen bruto</b>	<b>1,284,334</b>	<b>1,035,090</b>	<b>782,629</b>
<b>Gastos de operación</b>			
Gastos de administración	464,398	462,987	461,580
<b>Utilidad en operación</b>	<b>819,935</b>	<b>572,103</b>	<b>321,049</b>
Ingresos y gastos financieros	38,419	48,000	56,000
<b>Utilidad antes de Impuesto</b>	<b>781,516</b>	<b>524,103</b>	<b>265,049</b>
Impuesto Sobre la Renta	195,379	131,026	66,262
Reserva legal	29,307	19,654	9,939
<b>Utilidad del ejercicio</b>	<b>556,830</b>	<b>373,423</b>	<b>188,847</b>

Fuente: Elaboración propia con base a la información proporcionada por la entidad.

**Tabla 4.12***Estado de Situación Financiera Proforma**Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020**Cifras expresadas en Quetzales*

<b>Descripción</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b><u>ACTIVO</u></b>			
<b>Activo Corriente</b>	<b>4,966,999</b>	<b>2,483,340</b>	<b>1,799,055</b>
Caja y Bancos	3,362,069	998,845	847,740
Cuentas por cobrar	287,079	238,675	180,450
Reserva para cuentas incobrables	8,612	7,160	5,414
Otras cuentas por cobrar	77,104	57,114	42,323
Inversiones	1,026,013	1,026,013	605,038
Gastos anticipados	112,435	85,828	65,432
Otros activos	110,913	84,025	63,485
<b>Activo No Corriente</b>	<b>2,711,035</b>	<b>648,344</b>	<b>1,012,189</b>
Propiedad, planta y equipo	3,228,624	3,228,624	3,074,880
Depreciación Acumulada	517,589	2,580,280	2,062,691
Marcas y Patentes	250,000	250,000	250,000
Gastos de Organización	62,500	62,500	62,500
Amortización Acumulada	312,500	312,500	312,500
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>7,678,034</b>	<b>3,131,684</b>	<b>2,811,244</b>
<b><u>PASIVO</u></b>			
<b>Pasivo Corriente</b>	<b>306,150</b>	<b>266,630</b>	<b>280,052</b>
Proveedores	226,954	183,265	192,735
Otras cuentas por pagar	79,197	83,365	87,317
<b>Pasivo No Corriente</b>	<b>148,500</b>	<b>198,500</b>	<b>248,000</b>
Préstamos a largo plazo	148,500	198,500	248,000
<b>Patrimonio</b>	<b>7,223,384</b>	<b>2,666,554</b>	<b>2,283,192</b>
Capital social	5,000,000	1,000,000	1,000,000
Reserva legal	59,357	59,357	49,418
Utilidades acumuladas	1,607,197	1,233,774	1,044,926
Utilidad del periodo	556,830	373,423	188,847
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>7,678,034</b>	<b>3,131,684</b>	<b>2,811,244</b>

Fuente: Elaboración propia con base a la información proporcionada por la entidad.

#### 4.10 Análisis horizontal de estados financieros proforma

Se procedió a realizar un análisis horizontal de los estados financieros proforma de la empresa de para los años terminados 2022, 2021 y 2020.

**Tabla 4.13**

*Análisis Horizontal - Estado de Resultado Proforma*

*Al 31 de diciembre de 2022, 2021 2020*

*Cifras expresadas en Quetzales*

Descripción	2022	2021	2020	Variaciones		Variaciones	
				2022 - 2021	%	2021 - 2020	%
Ingresos por servicios	1,916,916	1,545,900	1,246,000	371,016	24%	299,900	24%
<b>Ingresos netos</b>	<b>1,916,916</b>	<b>1,545,900</b>	<b>1,246,000</b>	<b>371,016</b>	<b>24%</b>	<b>299,900</b>	<b>24%</b>
Costos por servicios	632,582	510,810	463,371	-			
<b>Margen bruto</b>	<b>1,284,334</b>	<b>1,035,090</b>	<b>782,629</b>	<b>121,772</b>	<b>24%</b>	<b>47,439</b>	<b>10%</b>
<b>Gastos de operación</b>							
Gastos de administración	464,398	462,987	461,580	1,411	0%	1,407	0%
<b>Utilidad en operación</b>	<b>819,935</b>	<b>572,103</b>	<b>321,049</b>	<b>247,832</b>	<b>43%</b>	<b>251,054</b>	<b>78%</b>
Ingresos y gastos financieros	38,419	48,000	56,000	-			
<b>Utilidad antes de Impuesto</b>	<b>781,516</b>	<b>524,103</b>	<b>265,049</b>	<b>9,581</b>	<b>-20%</b>	<b>8,000</b>	<b>-14%</b>
Impuesto Sobre la Renta	195,379	131,026	66,262	64,353	49%	64,764	98%
Reserva legal	29,307	19,654	9,939	9,653	49%	9,715	98%
<b>Utilidad del ejercicio</b>	<b>556,830</b>	<b>373,423</b>	<b>188,847</b>	<b>183,407</b>	<b>49%</b>	<b>184,576</b>	<b>98%</b>

Fuente: Elaboración propia con base a la información proporcionada por la entidad.

Mediante el análisis horizontal realizado al estado de resultados proforma, se determinaron las variaciones de cada uno de sus componentes para el periodo 2022 según los supuestos y metas planteadas por lo que se estima que la compañía genere de ingresos Q.1,916,916 y costos por Q.632,582, ya que se tomó el mismo porcentaje representado en 2021 y las variaciones de aumento con respecto al 2021 se estiman que sean de Q.371,016 en ventas y Q.121,772 en costos manteniendo una ganancia neta del ejercicio de Q.556,830

#### Tabla 4.14

##### *Análisis Horizontal - Estado de Situación Financiera Proforma*

*Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020*

*Cifras expresadas en Quetzales*

Descripción	2022	2021	2020	Variaciones		Variaciones	
				2022 - 2021	%	2021 - 2020	%
<b><u>ACTIVO</u></b>							
<b>Activo Corriente</b>	<b>4,966,999</b>	<b>2,483,340</b>	<b>1,799,055</b>	<b>2,483,660</b>	<b>100%</b>	<b>684,285</b>	<b>38%</b>
Caja y Bancos	3,362,069	998,845	847,740	2,363,224	237%	151,105	18%
Cuentas por cobrar	287,079	238,675	180,450	48,404	20%	58,225	32%
Reserva para cuentas incobrables	8,612	7,160	5,414	1,452	20%	1,747	32%
Otras cuentas por cobrar	77,104	57,114	42,323	19,990	35%	14,791	35%
Inversiones	1,026,013	1,026,013	605,038	-	0%	420,975	70%
Gastos anticipados	112,435	85,828	65,432	26,607	31%	20,396	31%
Otros activos	110,913	84,025	63,485	26,888	32%	20,540	32%

<b>Activo No Corriente</b>	<b>2,711,035</b>	<b>648,344</b>	<b>1,012,189</b>	<b>2,062,691</b>	<b>318%</b>	<b>- 363,845</b>	<b>-36%</b>
Propiedad, planta y equipo	3,228,624	3,228,624	3,074,880	-	0%	153,744	5%
Depreciación Acumulada	517,589	2,580,280	2,062,691	- 2,062,691	-80%	517,589	25%
Marcas y Patentes	250,000	250,000	250,000	-	0%	-	0%
Gastos de Organización	62,500	62,500	62,500	-	0%	-	0%
Amortización Acumulada	312,500	312,500	312,500	-	0%	-	0%
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>7,678,034</b>	<b>3,131,684</b>	<b>2,811,244</b>	<b>4,546,351</b>	<b>145%</b>	<b>320,440</b>	<b>11%</b>
<b><u>PASIVO</u></b>							
<b>Pasivo Corriente</b>	<b>306,150</b>	<b>266,630</b>	<b>280,052</b>	<b>39,520</b>	<b>15%</b>	<b>- 13,422</b>	<b>-5%</b>
Proveedores	226,954	183,265	192,735	43,689	24%	- 9,470	-5%
Otras cuentas por pagar	79,197	83,365	87,317	- 4,168	-5%	- 3,952	-5%
				-			
<b>Pasivo No Corriente</b>	<b>148,500</b>	<b>198,500</b>	<b>248,000</b>	<b>- 50,000</b>	<b>-25%</b>	<b>- 49,500</b>	<b>-20%</b>
Préstamos a largo plazo	148,500	198,500	248,000	- 50,000	-25%	- 49,500	-20%
				-		-	
<b>Patrimonio</b>	<b>7,223,384</b>	<b>2,666,554</b>	<b>2,283,192</b>	<b>4,556,830</b>	<b>171%</b>	<b>383,362</b>	<b>17%</b>
Capital social	5,000,000	1,000,000	1,000,000	4,000,000	400%	-	0%
Reserva legal	59,357	59,357	49,418	-	0%	9,939	20%
Utilidades acumuladas	1,607,197	1,233,774	1,044,926	373,423	30%	188,847	18%
Utilidad del periodo	556,830	373,423	188,847	183,407	49%	184,576	98%
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>7,678,034</b>	<b>3,131,684</b>	<b>2,811,244</b>	<b>4,546,351</b>	<b>145%</b>	<b>320,440</b>	<b>11%</b>

Fuente: Elaboración propia con base a la información proporcionada por la entidad.

El análisis horizontal realizado al estado de situación financiera proforma da como resultado incrementos positivos en la mayoría de los rubros al aplicar un aumento de Q.5,000,000 al capital social lo cual representa un 400% de incremento con respecto al año anterior y de igual forma aumentara el rubro de caja y bancos en 237%.

#### 4.11 Análisis vertical de estados financieros proforma

Se procedió a realizar un análisis vertical de los estados financieros proforma de la empresa de para los años terminados 2022, 2021 y 2020.

**Tabla 4.15**

*Análisis Vertical - Estado de Resultado Proforma*

*Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020*

*Cifras expresadas en Quetzales*

<b>Descripción</b>	<b>2022</b>	<b>%</b>	<b>2021</b>	<b>%</b>	<b>2020</b>	<b>%</b>
Ingresos por servicios	<u>1,916,916</u>	100%	<u>1,545,900</u>	100%	<u>1,246,000</u>	100%
<b>Ingresos netos</b>	<b>1,916,916</b>	<b>100%</b>	<b>1,545,900</b>	<b>100%</b>	<b>1,246,000</b>	<b>100%</b>
Costos por servicios	<u>632,582</u>	33%	<u>510,810</u>	33%	<u>463,371</u>	37%
<b>Margen bruto</b>	<b>1,284,334</b>	<b>67%</b>	<b>1,035,090</b>	<b>67%</b>	<b>782,629</b>	<b>63%</b>
<b>Gastos de operación</b>						
Gastos de administración	<u>464,398</u>	24%	<u>462,987</u>	30%	<u>461,580</u>	37%
<b>Utilidad en operación</b>	<b>819,935</b>	<b>43%</b>	<b>572,103</b>	<b>37%</b>	<b>321,049</b>	<b>26%</b>
Ingresos y gastos financieros	<u>38,419</u>	2%	<u>48,000</u>	3%	<u>56,000</u>	4%
<b>Utilidad antes de Impuesto</b>	<b>781,516</b>	<b>41%</b>	<b>524,103</b>	<b>34%</b>	<b>265,049</b>	<b>21%</b>
Impuesto Sobre la Renta	195,379	10%	131,026	8%	66,262	5%
Reserva legal	<u>29,307</u>	2%	<u>19,654</u>	1%	<u>9,939</u>	1%
<b>Utilidad del ejercicio</b>	<b><u>556,830</u></b>	<b>29%</b>	<b><u>373,423</u></b>	<b>24%</b>	<b><u>188,847</u></b>	<b>15%</b>

Fuente: Elaboración propia con base a la información proporcionada por la entidad.

Mediante el análisis vertical realizado al estado de resultados proforma se estima que la utilidad neta del periodo 2022 represente el 29% con respecto a sus ingresos, esto demuestra una eficiencia en sus costos y gastos operativos para la compañía que sigue manteniendo esa misma constancia de los periodos anteriores.

**Tabla 4.16**

*Análisis Vertical - Estado de Situación Financiera Proforma*

*Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020*

*Cifras expresadas en Quetzales*

<b>Descripción</b>	<b>2022</b>	<b>%</b>	<b>2021</b>	<b>%</b>	<b>2020</b>	<b>%</b>
<b><u>ACTIVO</u></b>						
<b>Activo Corriente</b>	<b>4,966,999</b>	<b>65%</b>	<b>2,483,340</b>	<b>79%</b>	<b>1,799,055</b>	<b>64%</b>
Caja y Bancos	3,362,069	44%	998,845	32%	847,740	30%
Cuentas por cobrar	287,079	4%	238,675	8%	180,450	6%
Reserva para ctas incobrables	8,612	0%	7,160	0%	5,414	0%
Otras cuentas por cobrar	77,104	1%	57,114	2%	42,323	2%
Inversiones	1,026,013	13%	1,026,013	33%	605,038	22%
Gastos anticipados	112,435	1%	85,828	3%	65,432	2%
Otros activos	110,913	1%	84,025	3%	63,485	2%
<b>Activo No Corriente</b>	<b>2,711,035</b>	<b>35%</b>	<b>648,344</b>	<b>21%</b>	<b>1,012,189</b>	<b>36%</b>
Propiedad, planta y equipo	3,228,624	42%	3,228,624	103%	3,074,880	109%
Depreciación Acumulada	517,589	7%	2,580,280	82%	2,062,691	73%
Marcas y Patentes	250,000	3%	250,000	8%	250,000	9%
Gastos de Organización	62,500	1%	62,500	2%	62,500	2%
Amortización Acumulada	312,500	4%	312,500	10%	312,500	11%
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b><u>7,678,034</u></b>	<b>100%</b>	<b><u>3,131,684</u></b>	<b>100%</b>	<b><u>2,811,244</u></b>	<b>100%</b>

**PASIVO**

<b>Pasivo Corriente</b>	<b>306,150</b>	<b>4%</b>	<b>266,630</b>	<b>9%</b>	<b>280,052</b>	<b>10%</b>
Proveedores	226,954	3%	183,265	6%	192,735	7%
Otras cuentas por pagar	79,197	1%	83,365	3%	87,317	3%
<b>Pasivo No Corriente</b>	<b>148,500</b>	<b>2%</b>	<b>198,500</b>	<b>6%</b>	<b>248,000</b>	<b>9%</b>
Préstamos a largo plazo	148,500	2%	198,500	6%	248,000	9%
<b>Patrimonio</b>	<b>7,223,384</b>	<b>94%</b>	<b>2,666,554</b>	<b>85%</b>	<b>2,283,192</b>	<b>81%</b>
Capital social	5,000,000	65%	1,000,000	32%	1,000,000	36%
Reserva legal	59,357	1%	59,357	2%	49,418	2%
Utilidades acumuladas	1,607,197	21%	1,233,774	39%	1,044,926	37%
Utilidad del periodo	<u>556,830</u>	7%	<u>373,423</u>	12%	<u>188,847</u>	7%
<b>TOTAL PASIVO Y CAPITAL</b>	<b><u><u>7,678,034</u></u></b>	<b>100%</b>	<b><u><u>3,131,684</u></u></b>	<b>100%</b>	<b><u><u>2,811,244</u></u></b>	<b>100%</b>

Fuente: Elaboración propia con base a la información proporcionada por la entidad.

El estado de situación financiera proforma muestra que para el año 2022 dentro de los activos, el rubro más representativo es el de caja y bancos con un 44% seguido de la propiedad, planta y equipo con el 35% neto, las inversiones con el 13% y las cuentas por cobrar únicamente con el 4% por otra parte, dentro del área de pasivo y patrimonio es el capital social con el 65% la utilidades acumuladas representan un 21% con respecto al activo, la utilidad del ejercicios el 7% mientras que los proveedores y el préstamo bancario con el 3% y 2% respectivamente.

**Tabla 4.17***Análisis de Razones Financieras**Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020**Cifras expresadas en Quetzales***Razones de Liquidez**

<b>Razón corriente</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Activo corriente	4,966,999	2,483,340	1,799,055
Pasivo corriente	306,150	266,630	280,052
<b>(Activos corriente / Pasivo corriente)</b>	<b>Q 16.22 Q</b>	<b>9.31 Q</b>	<b>6.42</b>

<b>Prueba super ácida</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Efectivo + equivalentes de efectivo	3,362,069	998,845	847,740
Pasivo corriente	306,150	266,630	280,052
<b>(Efectivo + equivalentes / Pasivo corriente)</b>	<b>Q 10.98 Q</b>	<b>3.75 Q</b>	<b>3.03</b>

<b>Capital de trabajo</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Activo corriente	4,966,999	2,483,340	1,799,055
Pasivo corriente	306,150	266,630	280,052
<b>(Activos corriente - Pasivo corriente)</b>	<b>Q 4,660,849 Q</b>	<b>2,216,710 Q</b>	<b>1,519,003</b>

**Razones de Actividad**

<b>Periodo promedio de cobro</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Cuentas por cobrar	278,466	231,515	175,037
Ventas promedio	5,252	4,235	3,414
<b>(Cuentas por cobrar / Ventas/365)</b>	<b>53</b>	<b>55</b>	<b>51</b>

<b>Rotación de activos totales</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ventas	1,916,916	1,545,900	1,246,000
Activo Totales	7,678,034	3,131,684	2,811,244
<b>(Ventas / Activo Totales)</b>	<b>0.25</b>	<b>0.49</b>	<b>0.44</b>

**Razones de Endeudamiento**

<b>índice de endeudamiento</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Pasivos Totales	454,650	465,130	528,052
Activos Totales	7,678,034	3,131,684	2,811,244
<b>(Pasivo Totales / Activo Totales)</b>	<b>6%</b>	<b>15%</b>	<b>19%</b>

<b>Razón de cargo de interés fijo</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Utilidad antes de intereses e impuestos	819,935	572,103	321,049
Intereses	38,419	48,000	56,000
<b>(Utilidad antes de intereses e impuestos / Intereses)</b>	<b>21</b>	<b>12</b>	<b>6</b>

<b>Razón de deuda a capital</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Pasivo Total	454,650	465,130	528,052
Patrimonio	7,223,384	2,666,554	2,283,192
<b>(Pasivo Total / Patrimonio)</b>	<b>6%</b>	<b>17%</b>	<b>23%</b>

**Razones de Rentabilidad**

<b>Margen de Utilidad Bruta</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Utilidad Bruta	1,284,334	1,035,090	782,629
Ventas	1,916,916	1,545,900	1,246,000
<b>(Utilidad Bruta / Ventas)</b>	<b>67%</b>	<b>67%</b>	<b>63%</b>

<b>Margen de Utilidad Operativa</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Utilidad Operativa	819,935	572,103	321,049
Ventas	1,916,916	1,545,900	1,246,000
<b>(Utilidad Operativa / Ventas)</b>	<b>43%</b>	<b>37%</b>	<b>26%</b>

<b>Margen de Utilidad Neta</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Utilidad Neta	556,830	373,423	188,847
Ventas	1,916,916	1,545,900	1,246,000
<b>(Utilidad Neta / Ventas)</b>	<b>29%</b>	<b>24%</b>	<b>15%</b>

<b>Rendimiento sobre activos (ROA)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Utilidad Neta	556,830	373,423	188,847
Activos Totales	7,678,034	3,131,684	2,811,244
<b>(Utilidad Neta / Activos Totales)</b>	<b>7%</b>	<b>12%</b>	<b>7%</b>

<b>Rendimiento sobre el patrimonio (ROE)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Utilidad Neta	556,830	373,423	188,847
Patrimonio	7,223,384	2,666,554	2,283,192
<b>(Utilidad Neta / Patrimonio)</b>	<b>8%</b>	<b>14%</b>	<b>8%</b>

Fuente: Elaboración propia con base a la información proporcionada por la entidad.

Luego de aplicación de la propuesta de capitalización se realizaron el análisis a las razones financiera antes determinadas y se analiza lo siguiente:

Las razones de liquidez aumentan considerablemente después de la aplicación de aumento al capital social de la compañía ya que el índice de liquidez incrementa hasta Q.16.22 y el capital de trabajo da como resultado Q4,660,849.

Dentro de las razones de actividad se muestra una baja del periodo promedio de cobro sin embargo este sigue dentro de los parámetros de las políticas de la empresa e incluso situándose por arriba de los 51 días que se determinó el año 2020. La rotación de activos totales es del 0.25 esto es como efecto al incremento del activo.

Las razones de endeudamiento muestran variaciones significativas ya que el índice de endeudamiento ahora es del 6% derivado al aumento del activo para el 2022, la razón de

cargo de interés fijo también varía con 21 veces como resultado en comparación con el 2021 de 12 veces y en el 2020 que únicamente fue de 6. La razón de deuda a capital mostró una tendencia que se viene dando del 6%, 17% y 23% para los años 2022, 2021 y 2020 respectivamente.

La compañía ha venido demostrando un aumento en los ingresos, los márgenes de utilidad bruta, operativa y neta lo demuestran claramente al mostrar variaciones positivas en la transición de un periodo a otro. Las razones financieras demuestran un buen crecimiento en la compañía en términos generales aplicando la propuesta planteada de aumento al capital social.

#### **4.12 Otras herramientas financieras propuestas**

El uso de herramientas financieras facilita el manejo de las finanzas, tanto de los negocios como de las personas. Existen diversas herramientas financieras que permiten a las empresas administrar sus finanzas.

Adicionalmente a las herramientas anteriormente utilizadas para el diagnóstico de la realidad financiera de la empresa como lo fue el análisis horizontal, vertical, cálculo de razones y estados financieros proforma se recomienda la utilización de algunas otras herramientas financieras para la compañía las cuales son:

##### **4.12.1 Implementación de presupuesto de ingresos y egresos**

Se recomienda la consideración de la Implementación de un presupuesto de ingresos y gastos anual, partiendo del inventario de contratos por arrendamientos vigentes que posee la compañía se puede estimar una proyección de los ingresos para un año, tomando como base el valor de las rentas mensuales estipuladas en cada uno de los contratos vigentes y aplicando los porcentajes de incrementos en las rentas establecidos se puede proyectar un estimado de los ingresos que se tendrán durante el año.

#### **4.12.2 Software rastreador de gastos**

Hoy en día existen diversos software y aplicaciones que facilitan el control de gastos. Las aplicaciones para empresas cada vez ofrecen más funciones que ayudan a llevar una mejor administración y optimizar el funcionamiento general de la compañía. Al igual que muchos otros sectores, las empresas también han tenido que tomar medidas para ahorrar en estos últimos tiempos, por lo que usar una aplicación de control de gastos es ideal ya que les ayudara a mantenerse dentro del presupuesto.

#### **4.12.3 Adopción de flujos de caja**

Implementado un presupuesto de ingresos y un software rastreador de gastos se puede adoptar la implementación de flujos de caja en la compañía, teniendo en cuenta que este refleja el balance entre ingresos y egresos en un determinado periodo para calcular la rentabilidad y los resultados del mismo.

El flujo de caja brinda las herramientas y percepciones necesarias para llevar una óptima toma de decisiones. Entre otras cosas, permite analizar con mayor coherencia y sentido estratégico las oportunidades de crédito y financiamiento para determinar qué tan convenientes son para la compañía y si esta tiene la capacidad financiera suficiente.

#### **4.13 Políticas actuales de la compañía y causas de la escasez de herramientas**

La empresa desde su constitución ha sido manejada de manera empírica por parte de los socios, lo que implica la ausencia de herramientas administrativas y financieras que permitan administrar de una manera eficiente a la compañía.

#### **4.13.1 Políticas de manejo de efectivo**

El manejo de efectivo en la compañía se ha realizado en base a la experiencia de la Gerencia General y no a través del establecimiento de políticas que permitan el cumplimiento de lineamientos para el logro de objetivos.

Las escasas políticas para el manejo de efectivo que la empresa posee son:

1. El Contador General solicita a los proveedores de la compañía que realicen la solicitud de pago cada viernes de todas las semanas, con esta lista el Contador revisa las facturas pendientes y autoriza el pago la semana siguiente. En caso de que un proveedor no realice dicha solicitud no se realizará el pago.
2. Los fondos que se encuentran en el banco sin ser utilizados se usarán para adquirir inversiones de renta fija con el fin de ganar intereses. A través de esta política la empresa puede incrementar sus ingresos, así estos sean mínimos, la compañía no desaprovecha sus recursos sin ser utilizados.

#### **4.13.2 Políticas de manejo de cuentas por cobrar**

Al igual que otro tipo de políticas la empresa carece de políticas claras para el manejo de cuentas por cobrar, apenas existen pocas políticas de cobranza y el resto de los procesos los maneja de forma empírica.

Las políticas establecidas para el manejo de cuentas por cobrar son las siguientes:

1. Únicamente se otorgará crédito a los clientes que posean un año como mínimo de formar parte de la cartera clientes. De acuerdo con la clasificación de clientes A y B deberán entregar documentos de respaldo para el crédito.
2. Clientes que no posean un año dentro de la compañía no tendrán acceso a crédito.
3. Los cheques protestados deben ser cancelados inmediatamente por los clientes con

la multa respectiva establecida por cada banco.

4. La clasificación de clientes A y B será establecida año con año por el departamento contable juntamente con el departamento de ventas externas. Esta política permite actualizar el listado de clientes anualmente en el cual se puede tener de forma clara la clasificación de cada uno.
5. Una cuenta por cobrar que supere un año de vencimiento pasará inmediatamente a manos del abogado de la empresa para que el mismo realice el procedimiento legal de cobro. La compañía entrega a su abogado las cuentas con mayor plazo de vencimiento, las mismas que se consideran incobrables y que no pueden ser cobradas por el personal de la empresa.

#### **4.13.3 Políticas de manejo de cuentas por pagar**

Al igual que las otras cuentas la compañía posee muy pocas políticas para el pago a proveedores, dentro de la presente investigación se ha podido rescatar las siguientes políticas:

1. Cancelar a tiempo sus obligaciones con proveedores. Política adecuada con el fin de mantener una excelente relación con los proveedores y de esta manera lograr mayores ventajas competitivas.
2. Los proveedores notificarán a la compañía los pagos vencidos o próximos a vencerse para realizar su cancelación. Ventaja competitiva que la empresa emplea con el fin de ir empatando las cuentas, con el fin de tener el mismo saldo adeudado al saldo por cobrar del proveedor.

Como se mencionó anteriormente la compañía tiene escasas políticas con los proveedores lo que en cierta forma es una ventaja para los proveedores y no para la compañía por el hecho de que los proveedores negocian sin ningún lineamiento y a conveniencia de ellos.

#### 4.13.4 Propuestas de nuevas políticas

Las políticas son vías por las cuales los directivos de las compañías viabilizan las estrategias a seguir para lograr sus operaciones y el cumplimiento de los objetivos empresariales. Las políticas están direccionadas a toda la empresa con el propósito de establecer las funciones de todos los componentes y no únicamente de un departamento en específico. De esta manera la compañía puede elaborar planes de acción específicos.

A continuación se propondrán algunas políticas que se sugiere sean analizadas por la compañía con el fin de controlar las operaciones normales de esta y lograr rendimientos óptimos, estas políticas estarán principalmente enfocadas en el manejo de efectivo, cuentas por cobrar y cuentas por pagar.

1. Elaborar el flujo de caja anual, mensual y semanal de la compañía.

A través de las partidas de ingresos y egresos establecidas, la compañía elaborará mensual y semanal de forma anticipada su flujo de caja con el fin de anticipar al contador general los recursos necesarios para cubrir las obligaciones de la compañía, o caso contrario invertir los recursos excedentes. El responsable de llevar el flujo de caja será el asistente contable que maneje la cuenta de caja y bancos de la compañía.

2. Controlar el movimiento de intereses ganados e intereses pagados

Semanalmente un encargado del departamento de contabilidad revisará la cuenta de interés pagados e intereses ganados, con el fin de controlar que los ingresos recibidos por inversiones vayan acorde a la negociación y los intereses pagados sean el valor exacto conforme al convenio del préstamo establecido con la institución financiera. El responsable de llevar cabo este proceso será el encargado de la cuenta de bancos de la compañía.

3. La persona encargada del departamento de cobranzas realizará un reporte mensual de la cartera vencida y por vencer de toda la compañía. El contador general será la

persona responsable quien deberá revisar este reporte.

Es obligación de realizar un reporte mensual de la cartera vencida y por vencer de la compañía, con el fin de identificar principalmente las áreas con mayores problemas de crédito y también realizar acciones a los clientes que tienen deudas pendientes con la compañía.

#### 4. Establecer descuentos de pronto pago o rentas anticipadas.

Realizar un descuento de pronto pago permitiría a la compañía incentivar a sus clientes acceder a un descuento con el fin de disminuir los días de cobro y obtener liquidez inmediata para el flujo de caja normal. Para determinar el descuento de pronto pago es importante que la compañía determine el porcentaje a descontarse de sus ingresos en caso de que los clientes accedan a un pronto pago.

#### **4.14 Finalidad de la elaboración del análisis financiero y propuesta**

La finalidad de la elaboración del presente trabajo profesional de graduación fue realizar el análisis financiero para la compañía, ya que como se ha hecho mención esta carece de profesionales en su entorno administrativo y financiero quienes no llevan a cabo este tipo de prácticas, herramientas financieras y propuestas de estados financieros proyectados para futuros periodos, derivado principalmente a que es una empresa relativamente nueva ya que fue constituida en el año 2017. Además de la falta de interés y una mala gestión administrativa que no ha tomado acciones de incorporar este tipo de herramientas y únicamente las decisiones de sus socios han sido tomas basándose en su conocimiento empírico, limitando así muchas oportunidades que esta pudiera estar generando si se implementaran. Por lo que se estima que el presente aporte ayude a la administración a tomar en cuenta esta situación y se espera que este trabajo haya sentado un precedente para la misma y que pueda ser considerado para la toma de decisiones futuras.

## CONCLUSIONES

1. Como resultado del desarrollo del análisis financiero a las operaciones de la compañía para determinar el diagnóstico actual de la situación financiera y que facilite la toma de decisiones de la empresa se concluye que está muestra una situación financiera razonable y que la misma se encuentra en un nivel de crecimiento aceptable. Sin embargo ante la ausencia de análisis e implementación de herramientas financieras en la compañía existe la posibilidad que la entidad no pueda alcanzar todo los objetivos que se plantee, por lo que se sugiere ejecutar acciones inmediatas para mejorar esta situación e implementar algunas de las herramientas que se hacen mención en el presente informe. Ya que a través del uso recurrente de estas herramientas se pueden identificar rubros que necesiten atención y poder tomar acciones correctivas o crear oportunidades de mejora.
2. Mediante la aplicabilidad del análisis horizontal y vertical se evidenció el crecimiento constante que ha logrado tener la compañía en los últimos periodos, ya que sus ventas representan un 24% de incremento para el año 2021 con respecto al 2020, lo cual es positivo ya que refleja el crecimiento y posición de esta en el mercado. Si bien es cierto los costos por servicios aumentaron un 10.24% son derivado de la implementación de mejoras en la propiedad y del aumento en los ingresos de la empresa, los gastos de administración mostraron un leve incremento del 0.3% y la utilidad neta del periodo creció muy favorablemente al 97.74% producto del incremento en los ingresos y una eficiente gestión en los costos por servicios y los gastos de operación durante el periodo.
3. Por medio de la aplicación de las razones de liquidez se concluye que la empresa tiene la solvencia suficiente para cubrir sus obligaciones a corto plazo. El endeudamiento que posee la compañía es considerablemente bajo, según la razón del índice de endeudamiento la compañía ha financiado sus recursos en un 19% y 15% para los años 2020 y 2021 respectivamente, lo que demuestra que la

empresa cubre mayormente su operación y sus obligaciones con capital propio y no con apalancamiento. Según el índice de período promedio de cobro para el año 2020 se establece en 51 días promedio y para el período 2021 la empresa presenta 55 días promedio para el cobro de las ventas realizadas, el nivel de la recuperación de cartera se encuentra dentro del rango óptimo según políticas de la empresa de 30 a 60 días Sin embargo el resultado del indicador de rotación de activos totales permite identificar una administración ineficiente para ambos períodos, la compañía únicamente roto 0.44 veces sus activos disponibles para generar ventas en el año 2020 mismo caso para el periodo 2021 la relación fue únicamente fue de 0.49 veces de rotación al año, por lo que se muestra que no se está dando el uso adecuado a los activos para que estos puedan generar ingresos.

4. Por medio de la implementación de una herramienta de análisis financiero se determinó las proyecciones en cada uno de los rubros de los estados financiero para el año 2022 demostrando un aumento en los ingresos del 24% con relación al 2021 y los márgenes de utilidad bruta, operativa y neta lo demuestran claramente al mostrar variaciones positivas en la transición de un periodo a otro. Las razones financieras demuestran un buen crecimiento en la compañía en términos generales aplicando la propuesta planteada de aumento al capital social. Mediante una implementación de una herramienta de análisis financiero es posible identificar rubros claves que necesiten mejoramiento o una optimización adecuada de los recursos, ya que mediante la herramienta de proyección, se puede tener una visualización de los resultados que se pudieran obtener en un periodo determinado, facilitando la adecuada toma de decisiones

## RECOMENDACIONES

1. Se recomienda la creación de un departamento financiero formal en la compañía ya que es muy importante poder evaluar constantemente los resultados para que la administración se enfoque en implementar las medidas que resulten de dichos análisis. Además se recomienda realizar una planeación financiera estratégica para definir la forma en que se alcanzarán los objetivos planteados por la organización, determinando los recursos necesarios para realizar inversiones, definir parámetros para la ejecución de costos, establecer objetivos de ventas y ajustar los gastos que sean necesarios según la operación para obtener una estabilidad financiera. Adicionalmente realizar evaluaciones periódicas para conocer la situación financiera real de la empresa para que la administración pueda realizar una serie de acciones de forma oportuna que contribuyan a la optimización de los recursos.
2. Se recomienda a la compañía realizar periódicamente análisis a sus estados financieros a través de los métodos horizontal y vertical para obtener una noción del crecimiento o retroceso de la compañía en comparación a periodos anteriores, mediante la obtención de las variaciones absolutas y relativas resultantes, logrando la identificación de áreas claves que necesiten monitorear su evolución, así mismo, atender aquellas cuya actividad y características amerite una mayor supervisión
3. Adoptar la aplicabilidad de razones financieras que les permitan precisar mediante los distintos índices de liquidez, solvencia, actividad y rentabilidad la situación financiera de esta, poder tomarlos como parámetros y así identificar y evaluar oportunidades de mejora acorde a las necesidades que surjan.
4. Se recomienda adoptar la herramienta de análisis financiero sugerido de forma periódica para evaluar y aplicar las mejoras que considere necesarias para un mejor funcionamiento y desarrollo de la empresa o crear una planeación financiera estratégica que les permita cumplir con los objetivos planteados por la organización, mejorando los niveles de liquidez, actividad y rentabilidad.

## BIBLIOGRAFÍA

### Libros

Bonson, E., Cortijo, V., & Flore, F. (2009). *Análisis de estados financieros, Fundamentos teóricos y casos prácticos*. Madrid: Pearson Educacion S.A.

Braudel, F., & Spooner, L. (1975). *Storia Economica Cambridge L'espansione economica dell'europa nel cinque e seicento*. Turín: Einaudi.

Cámara Guatemalteca de la Construcción. (2022). *Boletín Economía de la Construcción*. Guatemala: CGC.

Foulke, R. (1973). *Análisis práctico de estados financieros*. México, D.F.: U.T.E.H.A.

García. (2008). *Contabilidad de empresas inmobiliarias y constructoras*. Barcelona: Gestión 2000.

García, M. (2011). *Análisis e interpretación de Estados Financieros de una cooperativa productora y exportadora de café oro*. Guatemala: Universidad de San Carlos de Guatemala.

Garrido, M., & Garrido, S. (s.f.). *Arrendamiento Financiero "Leasing"*. España. Obtenido de [https://www.gabilos.com/webcontable/colaboraciones/leasing\\_desarrollo.pdf](https://www.gabilos.com/webcontable/colaboraciones/leasing_desarrollo.pdf)

Gitman, L. (2003). *Principios de Administración Financiera*. Mexico: PEARSON EDUCACIÓN.

Ibarra, A. (2009). *Desarrollo del Análisis Factorial Multivariable Aplicado al Análisis Financiero Actual*. Colombia.

Ibarra, A. (2013). Reflexiones sobre las ciencias económicas. En A. Melgarejo, & A. Vera, *Investigación global en contabilidad y finanzas* (1a. ed., pág. 771). Bogotá, Colombia: Universidad Nacional de Colombia.

Inmogesco. (2015). *Inmogesco*. Obtenido de <https://inmogesco.com/blog/que-es-una-inmobiliaria/>

- Levy, L. (2003). *El Arrendamiento Financiero*. México: ISEF EMPRESA LIDER.
- Lizarzaburu, E., Gómez, G., & Beltrán, R. (2016). *Ratios Financieros*. España: Beltran Lopez.
- Municipalidad de Guatemala. (2006). *Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Guatemala*. Guatemala.
- Niessen, H. (1985). La Cuarta Directriz sobre las Cuentas Anuales de las Sociedades de Capital. *Ponencia del Seminario de la Universidad Internacional Menéndez Pelayo*. España: Universidad Internacional Menéndez Pelayo.
- Pérez, M. (2006). *Estudios de Derecho de Obligaciones, Homenaje al profesor Mariano Alonso Perez* (Vol. II). Madrid: La Ley.
- Real Academia Española. (2021). *Real Academia Española*. Obtenido de RAE: <https://dle.rae.es/inmobiliario>
- Roldán, M., & Chavarría, J. (1995). *Auditoría Forense*. San José, CR: EUNED.
- Sabino, C. (1991). *Diccionario de Economía y Finanzas*. Caracas: Panapo.
- Sbrana, C., Traina, R., & Sonnino, E. (1977). *Gli Stati delle anime a Roma dalle origini al secolo XVII: fonti per lo studio della popolazione di Roma, origini, consistenza, contenuti, con appendice sulle altre registrazioni parrocchiali*. Roma: La Goliardica.
- Securities and Exchange Comision. (2020). Manual de informes financieros. *Estados financieros anuales auditados*. Estados Unidos. Obtenido de [https://www.sec.gov/corpfin/cf-manual/topic-1#Topic1\\_1100](https://www.sec.gov/corpfin/cf-manual/topic-1#Topic1_1100)
- Stumpo, E. (1986). *Il consolidamento della grande proprietà ecclesiastica nell'aetà della Controriforma*. Turín: Giulio Einaudi.
- Vaquero, M. (1995). *Coyuntura urbana y gestión inmobiliaria en Roma a mediados del siglo XVI*. Roma: L'Ecole Francaise de Rome.

### **Documentos electrónicos**

Inmogesco. (2015). *Inmogesco*. Recuperado el 5 de mayo de 2022 en <https://inmogesco.com/blog/que-es-una-inmobiliaria/>

Securities and Exchange Comision. (2020). Manual de informes financieros. *Estados financieros anuales auditados*. Estados Unidos. Recumperado el 3 de junio de 2022 en [https://www.sec.gov/corpfin/cf-manual/topic-1#Topic1\\_1100](https://www.sec.gov/corpfin/cf-manual/topic-1#Topic1_1100)

## ANEXOS

## Anexo I - Integración de todas las razones financieras

Razones de Liquidez

<b>Razón corriente</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Activo corriente	2,483,340	1,799,055
Pasivo corriente	266,630	280,052
<b>(Activos corriente / Pasivo corriente)</b>	<b>Q 9.31</b>	<b>Q 6.42</b>

<b>Prueba super ácida</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Efectivo + equivalentes de efectivo	998,845	847,740
Pasivo corriente	266,630	280,052
<b>(Efectivo + equivalentes / Pasivo corriente)</b>	<b>Q 3.75</b>	<b>Q 3.03</b>

<b>Capital de trabajo</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Activo corriente	2,483,340	1,799,055
Pasivo corriente	266,630	280,052
<b>(Activos corriente - Pasivo corriente)</b>	<b>Q 2,216,710</b>	<b>Q 1,519,003</b>

Razones de Actividad

<b>Periodo promedio de cobro</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Cuentas por cobrar	231,515	175,037
Ventas promedio	4,235	3,414
<b>(Cuentas por cobrar / Ventas/365)</b>	<b>55</b>	<b>51</b>

<b>Rotación de activos totales</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ventas	1,545,900	1,246,000
Activo Totales	3,131,684	2,811,244
<b>(Ventas / Activo Totales)</b>	<b>0.49</b>	<b>0.44</b>

**Razones de Endeudamiento**

<b>Indice de endeudamiento</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Pasivos Totales	465,130	528,052
Activos Totales	3,131,684	2,811,244
<b>(Pasivo Totales / Activo Totales)</b>	<b>15%</b>	<b>19%</b>

<b>Razón de cargo de interes fijo</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Utilidad antes de intereses e impuestos	572,103	321,049
Intereses	48,000	56,000
<b>(Utilidad antes de intereses e impuestos / Intereses)</b>	<b>12</b>	<b>6</b>

<b>Razón de deuda a capital</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Pasivo Total	465,130	528,052
Patrimonio	2,666,554	2,283,192
<b>(Pasivo Total / Patrimonio)</b>	<b>17%</b>	<b>23%</b>

**Razones de Rentabilidad**

<b>Margen de Utilidad Bruta</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Utilidad Bruta	1,035,090	782,629
Ventas	1,545,900	1,246,000
<b>(Utilidad Bruta / Ventas)</b>	<b>67%</b>	<b>63%</b>

<b>Margen de Utilidad Operativa</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Utilidad Operativa	572,103	321,049
Ventas	1,545,900	1,246,000
<b>(Utilidad Operativa / Ventas)</b>	<b>37%</b>	<b>26%</b>

<b>Margen de Utilidad Neta</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Utilidad Neta	373,423	188,847
Ventas	1,545,900	1,246,000
<b>(Utilidad Neta / Ventas)</b>	<b>24%</b>	<b>15%</b>

<b>Rendimiento sobre activos (ROA)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Utilidad Neta	373,423	188,847
Activos Totales	3,131,684	2,811,244
<b>(Utilidad Neta / Activos Totales)</b>	<b>12%</b>	<b>7%</b>

<b>Rendimiento sobre el patrimonio (ROE)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Utilidad Neta	373,423	188,847
Patrimonio	2,666,554	2,283,192
<b>(Utilidad Neta / Patrimonio)</b>	<b>14%</b>	<b>8%</b>

## Anexo II – Guía de entrevista

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



**Entrevista a:** Contador General

**Fecha:** 4 de abril de 2022

**Nombre:** Por confidencialidad se reserva el nombre del entrevistado

**Objetivo:** Entender la forma en que se genera, analiza y presenta la información financiera y comprender la toma de decisiones por parte de la dirección.

1. ¿Quién es el responsable de generar información financiera?
2. Se presenta algún tipo de información financiera a la dirección? De ser positiva la respuesta que incluye?
3. ¿Se ha realizado una revisión de las variaciones de las cifras de los estados financieros respecto al periodo anterior? Si se ha realizado, ¿Cómo se realiza?
4. ¿Se ha realizado análisis horizontal a los estados financieros? ¿Quién lo realiza?
5. ¿Se ha realizado análisis vertical a los estados financieros? ¿Quién lo realiza? ¿Cuál es la frecuencia con la que se realiza?
6. ¿Identifica cuáles son los rubros con mayor participación en los estados financieros?
7. ¿Se ha realizado análisis de razones financieras?
8. ¿Qué fundamentos se utilizan para tomar decisiones para mejorar el crecimiento de sus operaciones?
9. ¿Existen políticas que regulen y controlen las cuentas por cobrar? ¿Cómo se aplican?
10. . ¿Existen políticas que regulen y controlen las cuentas por pagar? ¿Cómo se aplican?

**INDICE DE TABLAS**

Tabla 4.1	Estado de Resultados.....	37
Tabla 4.2	Estado de Situación Financiera .....	38
Tabla 4.3	Análisis Horizontal - Estado de Resultados .....	40
Tabla 4.4	Análisis Horizontal - Estado de Situación Financiera.....	41
Tabla 4.5	Análisis Vertical - Estado de Resultados .....	43
Tabla 4.6	Analisis Vertical – Estado de Situación Financiera .....	45
Tabla 4.7	Razones de Liquidez .....	48
Tabla 4.8	Razones de Actividad .....	49
Tabla 4.9	Razones de Endeudamiento .....	51
Tabla 4.10	Razones de Rentabilidad.....	53
Tabla 4.11	Estado de Resultados Proforma .....	57
Tabla 4.12	Estado de Situación Financiera Proforma .....	58
Tabla 4.13	Análisis Horizontal - Estado de Resultados Proforma .....	59
Tabla 4.14	Análisis Horizontal - Estado de Situación Financiera Proforma.....	60
Tabla 4.15	Análisis Vertical - Estado de Resultados Proforma.....	62
Tabla 4.16	Analisis Vertical – Estado de Situación Financiera Proforma .....	63
Tabla 4.17	Analisis de Razones Financieras.....	65