	UNIVERSIDAD FRANCISCO DE PAULA SANTANDER OCAÑA			
	Documento FORMATO HOJA DE RESUMEN PARA TRABAJO DE GRADO	Código F-AC-DBL-007	Fecha 10-04-2012	Revisión A
	Dependencia DIVISIÓN DE BIBLIOTECA	Aprobado SUBDIRECTOR ACADÉMICO		Pág. <b>1(116)</b>

## RESUMEN – TRABAJO DE GRADO

AUTORES	CINDY YUVISA CHINCHILLA NORIEGA LINA GISELA GALVIS JULIO		
FACULTAD	CIENCIAS ADMINISTRATIVAS Y ECONÓMICAS		
PLAN DE ESTUDIOS	CONTADURÍA PÚBLICA		
DIRECTOR	CARLOS ASDRUBAL BAYONA URIBE		
TÍTULO DE LA TESIS	ANÁLISIS FINANCIERO DE LOS PERÍODOS 2013-2014, PARA LA INMOBILIARIA SERVIARRENDAR, DE LA CIUDAD DE OCAÑA NORTE DE SANTANDER, PARA EL MEJORAMIENTO EN LA TOMA DE DECISIONES		
<b>RESUMEN</b> (70 PALABRAS APROXIMADAMENTE)			
<p>EL ANÁLISIS FINANCIERO REALIZADO A LA INMOBILIARIA SERVIARRENDAR, MEDIRÁ EN UN ALTO GRADO LA EFICACIA Y COMPORTAMIENTO DE LA EMPRESA, A LA VEZ DE CONTAR CON UNA PERSPECTIVA AMPLIA DE LA SITUACIÓN FINANCIERA Y PODER PRECISAR LOS GRADOS DE LIQUIDEZ, RENTABILIDAD, APALANCAMIENTO FINANCIERO, LA COBERTURA Y TODO LO QUE TENGA QUE VER CON SU ACTIVIDAD. A SU VEZ, ÉSTE SERVIRÁ PARA CONOCER LA INVERSIÓN REALIZADA EN COMPARACIÓN A LA RENTABILIDAD.</p>			
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PÁGINAS: 112	PLANOS: 0	ILUSTRACIONES: 0	CD-ROM: 1



VÍA ACOLSURE, SEDE EL ALGODONAL, OCAÑA N. DE S.  
Línea Gratuita Nacional 018000 121022 / PBX: 097-5690088  
[www.ufpso.edu.co](http://www.ufpso.edu.co)



ANÁLISIS FINANCIERO DE LOS PERÍODOS 2013-2014, PARA LA INMOBILIARIA  
SERVIARRENDAR, DE LA CIUDAD DE OCAÑA NORTE DE SANTANDER, PARA EL  
MEJORAMIENTO EN LA TOMA DE DECISIONES

AUTORES:

CINDY YUVISA CHINCHILLA NORIEGA

LINA GISELA GALVIS JULIO

Proyecto de Grado para Optar al Título de Contador Público

Director

CARLOS ASDRÚBAL BAYONA URIBE

Contador Público

UNIVERSIDAD FRANCISCO DE PAULA SANTANDE  
FACULTAD CIENCIAS ADMINISTRATIVAS Y ECONOMICAS  
CONTADURIA PÚBLICA

Ocaña, Colombia

Agosto de 2016

## Índice

	pág.
<b>Capítulo 1: Análisis Financiero de los Períodos 2013-2014, para la Inmobiliaria Servirrendar, de la Ciudad de Ocaña Norte De Santander, para el Mejoramiento en la Toma de Decisiones</b>	<b>1</b>
1.1 Planteamiento del Problema	1
1.2 Formulación del Problema	3
1.3 Objetivos	3
1.3.1 Objetivo General.	3
1.3.2 Objetivos Específicos.	4
1.4 Justificación	4
1.5 Delimitaciones	6
1.5.1 Conceptual.	6
1.5.2 Operativa.	7
1.5.3 Temporal	7
1.5.4 Geográfica.	7
<b>Capítulo 2: Marco Referencial</b>	<b>8</b>
2.1 Marco Histórico	8
2.1.1 Historia de las finanzas a nivel mundial.	8
2.1.2 Evolución de la contabilidad en Colombia	14
2.1.3 Antecedentes históricos de análisis financiero a nivel local.	16
2.2 Marco Conceptual	17
2.2.1 Estados financieros.	17
2.2.2 Presupuesto de ingresos y gastos.	21
2.2.3 Análisis financiero.	23
2.2.4 Razones e indicadores financieros.	30
2.3 Marco Teórico	34

2.3.1 Teoría financiera de la empresa.	34
2.3.2 Teoría del valor.	35
2.3.3 Teoría del Control.	35
2.3.4 Teoría del Valor-Trabajo.	35
2.3.5 Teoría de sistemas.	37
2.3.6 Teoría de las finanzas.	37
2.4 Marco Legal	38
2.4.1 Ley 222 de 1995.	38
2.4.2 Ley 1314 de 13 de julio de 2009.	39
2.4.3 Ley 863 de 29 de diciembre de 2003.	41
2.4.4 Estatuto tributario.	43
2.4.5 Decreto 2650 de diciembre 29 de 1993	44
2.4.6 Ley 1607.	47
<b>Capítulo 3. Diseño Metodológico</b>	<b>59</b>
3.1 Tipo de Investigación	59
3.2 Población	59
3.3 Muestra	60
3.4 Técnica e Instrumentos de Recolección de la Información	60
3.5 Análisis de la Información	60
<b>Capítulo 4. Administración del Proyecto</b>	<b>61</b>
4.1 Realizar un diagnóstico a la Inmobiliaria Serviarrendar Ltda, en el que se analice los componentes de la estructura financiera y el entorno en donde desarrolla su actividad.	61
4.1.1 Entorno de la Inmobiliaria Serviarrendar Ltda.	61
4.1.2 Estructura Financiera.	63
4.2 Analizar la información financiera de la empresa durante los años (2013 y 2014), mediante la aplicación de las razones e indicadores financieros que permitan conocer la situación real de la empresa.	68
4.2.1 Indicadores de Liquidez.	68
4.3 Establecer un plan de prevención de riesgos financieros y administrativos, con el fin de reducir al máximo los mismos, ajustándolos a las necesidades de la empresa	86

4.4 Diseñar estrategias que contribuyan al mejoramiento en el área contable y financiera de la empresa	88
<b>Capítulo 5. Conclusiones</b>	<b>90</b>
<b>Capítulo 6. Recomendaciones</b>	<b>91</b>
<b>Referencias bibliográficas</b>	<b>92</b>
<b>Referencias Electrónicas</b>	<b>93</b>
<b>Apéndice</b>	<b>94</b>

## Lista de gráficos

	Pág.
Gráfico 1. Activo Inmobiliaria Serviarrendar.	65
Gráfico 2. Pasivo Inmobiliaria Serviarrendar	66
Gráfico 3. Patrimonio Inmobiliaria Serviarrendar	67
Gráfico 4. Composición de los estados de pérdidas y ganancias.	67
Gráfico 5. Razón corriente	69
Gráfico 6. Capital de trabajo.	70
Gráfico 7. Endeudamiento total	71
Gráfico 8. Apalancamiento.	73
Gráfico 9. Concentración del endeudamiento a corto plazo.	74
Gráfico 10. Margen operacional.	75
Gráfico 11. Margen neto de utilidad.	76
Gráfico 12. Rentabilidad del patrimonio.	77
Gráfica 13. Análisis vertical activos 2013- 2014.	80
Gráfico 14. Análisis vertical pasivo y patrimonio 2013-2014	81
Gráfico 15. Análisis horizontal estados de resultados 2013-2014	82

## Lista de cuadros

	Pág.
Cuadro 1. Análisis horizontal balance general Inmobiliaria Servirrendar.	79
Cuadro 2. Análisis horizontal estado de resultados Inmobiliaria Servirrendar.	82
Cuadro 3. Análisis vertical balance general Inmobiliaria Servirrendar	84
Cuadro 4. Análisis vertical estado de resultados Inmobiliaria Servirrendar	85
Cuadro 5. Plan de prevención de riesgos.	88

## Lista de apéndice

	Pág.
Apéndice A. Entrevista al representante legal de la Inmobiliaria Serviarrendar	95
Apéndice B. Encuesta dirigida al Contador Público de la Inmobiliaria Serviarrendar	98
Apéndice C. Estados de resultados	100



## Resumen

El presente trabajo, tiene como objeto de estudio la aplicación de un análisis financiero a la empresa Inmobiliaria Serviarrendar Ltda, de la ciudad de Ocaña, siendo éste motivado por la falta del mismo a sus estados financieros y a lo que esto comprende.

Este trabajo parte de la realización de sus objetivos, el cual consistió en realizar un diagnóstico a la Inmobiliaria Serviarrendar Ltda, en donde se analizaron los componentes de la estructura financiera y el entorno en donde desarrolla su actividad; se analizó la información financiera de la empresa durante los años (2013 y 2014), mediante la aplicación de las razones e indicadores financieros que permitan conocer la situación real de la empresa; a su vez se estableció un plan de prevención de riesgos financieros y administrativos, con el fin de reducir al máximo los mismos, ajustándolos a las necesidades de la empresa; y, finalmente, se diseñaron estrategias que contribuyan al mejoramiento en el área contable y financiera de la empresa

En cuanto a su diseño metodológico, se tuvo en cuenta el tipo de investigación descriptiva, para lo cual se tomó la población correspondiente al representante legal y contador público de la Inmobiliaria Serviarrendar Ltda.

## Introducción

El presente trabajo de grado se llevó a cabo en la Inmobiliaria Serviarrendar, en la ciudad de Ocaña Norte de Santander, con el fin de realizar un análisis financiero en busca de su mejoramiento en la toma de decisiones, teniendo como base los estados financieros de los años 2013 y 2014 respectivamente.

Los siguientes son los marcos que forman parte de proyecto, el marco referencial que contiene todo lo relacionado con los antecedentes históricos de un análisis financiero a nivel mundial, en Colombia, a nivel nacional, del municipio de Ocaña y los antecedentes de la Inmobiliaria Serviarrendar, en el marco teórico se dan a conocer las teorías que rigen el proyecto, luego está el marco conceptual donde se mencionan los temas relacionados con el proyecto tales como, análisis financiero, razones financieras, punto de equilibrio, técnicas de análisis, estabilidad financiera, solvencia financiera, rendimiento, valor económico agregado, balance general, de comprobación, conciliación consolidación, empresa, estado de resultado, estados financieros, y por último tenemos el marco legal que contiene la constitución política de 1991 art 333 y 334, el decreto 2649 de 1993, decreto 2650 de 1993, ley 1314 de 2009, ley 590 de 2000, ley 905 de 2004, ley 863 29 de diciembre de 2003.

La metodología propuesta para el presente trabajo de grado es de tipo descriptiva, la cual incluye un informe con los resultados obtenidos y unas estrategias que permitirá el mejoramiento y crecimiento de la empresa.

Cabe resaltar que los resultados obtenidos al desarrollar este trabajo fueron importantes por cuanto se logró en primer lugar realizar un diagnóstico de la situación actual de la empresa, luego se efectuó el análisis y los indicadores financieros para conocer detalladamente las cuentas que reflejan el desarrollo de la empresa; además se elaboró un informe con los resultados obtenidos y así mismo diseñar las estrategias que ayuden al mejoramiento y crecimiento de la empresa.

En conclusión al realizar el análisis se pudo observar que la empresa debe aplicar un control interno en la parte contable y administrativa, presenta buenos resultados manteniendo una solides, para hacer frente a sus deudas a corto plazo, es aspecto económico como financiero es buena frente a cualquier situación que se le presente.

# **Capítulo 1: Análisis Financiero de los Períodos 2013-2014, para la Inmobiliaria Serviarrendar, de la Ciudad de Ocaña Norte De Santander, para el Mejoramiento en la Toma de Decisiones**

## **1.1 Planteamiento del Problema**

El análisis financiero es el estudio que se hace de la información contable, mediante la utilización de indicadores y razones financieras, por medio de la cual se apoyan las personas en especial los administradores y dueños de organizaciones para la toma de decisiones, ya que obtienen información acerca del funcionamiento de la misma logrando conocer los beneficios que se tienen y cuáles se pueden esperar y de igual forma, qué se debe modificar para incrementar esos beneficios. (Cortés, 1988)

El sistema financiero incluye los mercados de acciones, bonos y otros instrumentos financieros, los intermediarios financieros (como bancos y compañías de seguros) las empresas de servicios financieros y las entidades reguladoras que rigen estas instituciones.

Igualmente, las finanzas constituyen un grupo de conceptos que colaboran con la asignación de recursos a través del tiempo, así como de un conjunto de modelos cuantitativos que facilitan la evaluación de las diversas alternativas, la toma de decisiones y la puesta en práctica de las mismas.

Hoy por hoy, el empresario se enfrenta a diversos problemas de índole económico y administrativo, que junto a las preocupaciones técnicas propias del desarrollo de los productos o servicios y su colocación en el mercado, debe asegurar los recursos monetarios que son imprescindibles para el funcionamiento de la organización. (Perera, 2008)

Serviarrendar Ltda., es una empresa cuyo objeto social es comprar, vender, enajenar, administrar, arrendar bienes raíces, avalúos, propiedad horizontal, peritazgos y prestar servicios profesionales, se encuentra ubicada en la Cra 13 Nro 11-15 Oficina 103 Ocaña, Norte de Santander. Actualmente, la empresa cuenta con un sistema contable adecuado que registra las operaciones diarias y facilita la realización de los estados financieros de la misma, proporcionando al área contable un buen desempeño a la hora de cumplir con sus obligaciones tributarias, contables, administrativas y financieras.

Sin embargo, el crecimiento económico de la empresa impide a simple vista detectar los riesgos y poder tomar decisiones ante los posibles daños, por lo que se dificulta el proceso implacable de la información contable obstaculizando la emisión de un análisis financiero que le permita mitigar los daños generados por los riesgos no tomados en cuenta. El desconocimiento de los riesgos tributarios, contables, legales y financieros en cualquier tipo de entidad ponen en la cuerda floja la estabilidad y rentabilidad de la misma, por cuanto no se pueden implementar estrategias que permitan maximizar la eficiencia, eficacia y efectividad de la gestión administrativa y financiera en la inmobiliaria Serviarrendar Ltda, así mismo no se conocen las fluctuaciones del mercado, ni la competencia, por lo tanto es necesario establecer un análisis

concienzudo mediante el cual se logren obtener los hallazgos más significativos en aras de mejorar la rentabilidad y rendimiento de la empresa.

Para poder cumplir con la misión, visión, objeto social, objetivos y metas de la inmobiliaria Serviarrendar Ltda, se hace necesario hacer un análisis minucioso a los estados financieros de los años 2013 y 2014 de la empresa y a través de éste, detectar la situación real de la empresa que permita a su vez la realización de un análisis financiero que evidencie las tendencias de liquidez, rentabilidad y endeudamiento y facilite la toma de decisiones.

## **1.2 Formulación del Problema**

¿El análisis de los estados financieros de la Inmobiliaria Serviarrendar Ltda., servirá de base para la toma de decisiones?

## **1.3 Objetivos**

**1.3.1 Objetivo General.** Analizar los estados financieros de los años 2013 y 2014, de la Inmobiliaria Serviarrendar, de la ciudad de Ocaña, en busca de mejorar la toma de decisiones.

**1.3.2 Objetivos Específicos.** Realizar un diagnóstico a la Inmobiliaria Serviarrendar Ltda, en el que se analice los componentes de la estructura financiera y el entorno en donde desarrolla su actividad.

Analizar la información financiera de la empresa durante los años (2013 y 2014), mediante la aplicación de las razones e indicadores financieros que permitan conocer la situación real de la empresa.

Establecer un plan de prevención de riesgos financieros y administrativos, con el fin de reducir al máximo los mismos, ajustándolos a las necesidades de la empresa.

Diseñar estrategias que contribuyan al mejoramiento en el área contable y financiera de la empresa

## **1.4 Justificación**

Para cualquier organización, el análisis financiero es de gran importancia dentro de su funcionamiento, no solo por sus implicaciones económicas sino también gerenciales; puesto que permite medir el progreso comparando los resultados alcanzados con las operaciones planeadas y los controles aplicados. Sumado a ello, se encuentra su parte organizacional y administrativa, la cual enfoca a la empresa a un futuro más cierto. Estos dos temas van de la mano para la ejecución de este proyecto, teniendo en cuenta que de manera independiente o enlazadas, son necesarias en el buen caminar de una empresa.

Ante la necesidad que tiene todo negocio de controlar el estado de sus finanzas, es pertinente efectuar un análisis financiero de las mismas, que se presentan como una técnica de evaluación del comportamiento operativo de una empresa, diagnóstico de la situación actual predicción de eventos futuros y que se orienta hacia la obtención de objetivos previamente definidos. Este puede realizarse mediante el estudio de indicadores de liquidez, rentabilidad y solvencia que suministre la información sobre la marcha del negocio.

Con respecto a lo antes mencionado, las instituciones como Serviarrendar Ltda., al igual que otras empresas, tienen que disponer de medios financieros que permita satisfacer sus necesidades económicas sociales y culturales. La gestión financiera de estas empresas no debe ser analizada por separado de la gestión administrativa y económica, ya que para cumplir con los objetivos de interés social y de beneficio colectivo, columna vertebral y razón de ser de las cooperativas es necesario garantizar su estabilidad financiera.

El análisis financiero de la empresa, medirá en un alto grado la eficacia y comportamiento de la empresa, a la vez de contar con una perspectiva amplia de la situación financiera y poder precisar los grados de liquidez, rentabilidad, apalancamiento financiero, la cobertura y todo lo que tenga que ver con su actividad. Este análisis también ayudará para que los propietarios y demás personas que hacen parte de esta empresa, conozcan la inversión realizada en comparación a la rentabilidad que se está obteniendo con la misma y de esta manera verificar si se han alcanzado los objetivos propuestos.



El propósito del proyecto de investigación es realizar un análisis financiero de los años 2013 y 2014, a la Inmobiliaria Serviarrendar Ltda., para contribuir de una forma más efectiva al desarrollo de la misma, dando continuidad a los procesos. Igualmente, éste medirá en un alto grado la eficacia y comportamiento de la inmobiliaria, a la vez de contar con una perspectiva amplia de la situación financiera y poder precisar los grados de liquidez, rentabilidad, apalancamiento financiero y cobertura.

Finalmente, el análisis financiero a la empresa Serviarrendar Ltda, permitirá a los directivos y a el área financiera facilitar la toma de decisiones sobre aspectos tales como dónde obtener los recursos, en qué invertir, cuáles son los beneficios o utilidades de la empresa, cuándo y cómo se le debe pagar a las fuentes de financiamiento y cómo se deben reinvertir las utilidades. Igualmente, la realización de éste estudio es de gran importancia, toda vez que permite poner en práctica los conocimientos adquiridos en el transcurso de la carrera y así afianzar sus conocimientos en la práctica profesional futura.

## **1.5 Delimitaciones**

**1.5.1 Conceptual.** La presente investigación está enmarcada en los siguientes conceptos: sistema de contabilidad, soportes de contabilidad, libros de contabilidad, estados financieros, análisis financiero, razones e indicadores financieros, técnicas de análisis, estabilidad financiera, solvencia financiera, rendimiento, punto de equilibrio.

**1.5.2 Operativa.** Este trabajo se realizará de acuerdo a la información suministrada por las personas encuestadas y por la disposición de los empleados de la Inmobiliaria Serviarrendar.

**1.5.3 Temporal.** La realización del proyecto tendrá una duración de ocho (8) semanas, contadas a partir de la aprobación del mismo, como se muestra en el cronograma de actividades.

**1.5.4 Geográfica.** La realización del presente trabajo se realizará en la Inmobiliaria Serviarrendar, ubicada en la Carrera 13 11-15, de la ciudad de Ocaña, Norte de Santander.

## Capítulo 2: Marco Referencial

### 2.1 Marco Histórico

**2.1.1 Historia de las finanzas a nivel mundial.** El término finanzas proviene del latín *finis* que significa fin, conclusión, haciendo alusión a la finalización de una transacción económica con transferencia de recursos financieros. En esta línea, el vocablo inglés *fine*, se utilizaba para referirse a la “conclusión de un negocio”. (Martín, 2012)

Durante los siglos comprendidos entre el XIII y XV, en Italia, y en particular en las principales ciudades en las que el comercio estaba en auge (Florencia, Génova y Venecia), se utilizaba el término *financia* para referirse al “pago en dinero”.

El concepto de “finanzas”, con el transcurso del tiempo, pasó a ser utilizado también en el área del sistema monetario, y en el campo de la generación de recursos financieros por parte del Estado, ampliándose así su significado.

La investigación que se llevaba a cabo en el campo de las finanzas, era prácticamente inexistente hasta el siglo XIX. En esa época, los gerentes financieros se dedicaban a llevar libros de contabilidad o a controlar la Teneduría, y su principal tarea era buscar financiamiento cuando fuese necesario.

Durante la segunda revolución industrial, a principios del siglo XX, la empresa se expande y empiezan a darse las fusiones, por lo que son necesarios grandes emisiones de acciones y obligaciones y los empresarios comienzan a prestar atención a los mercados financieros y a la emisión de empréstitos.

Hubo que esperar hasta principios del siglo XX para que las finanzas comenzaran a tomarse en consideración y a estudiarse como un campo independiente de la economía. En un principio, las finanzas, estaban vinculadas al mercado de capitales, pero el desarrollo industrial propició la ampliación de su objeto de estudio a las decisiones de financiación en las empresas, debido a la mayor necesidad de recursos financieros para poder financiar su crecimiento. A lo largo del tiempo, el ámbito de estudio de las finanzas se ha ido adaptando a las necesidades económicas.

El enfoque tradicional de las finanzas, se produce entre principios del siglo XX y finales de la década de los 50, estando marcado por un estudio de las finanzas meramente descriptivo e institucional. Se pueden diferenciar las siguientes etapas:

**Principios del siglo XX.** Destacar el importante número de fusiones y concentraciones de empresas que tuvieron lugar en esa época. Como consecuencia de estos procesos de expansión y crecimiento, las empresas nuevas emitieron gran número de acciones y obligaciones, suscitándose entonces el interés por el estudio del mercado de capitales, y por los problemas financieros de las empresas. Dewing, en su obra *Corporate Promotions and Reorganizations* (1914), señalaba como causa fundamental del fracaso de determinadas empresas

su inadecuada estructura financiera. Las finanzas empresariales se caracterizaban por ofrecer una visión descriptiva.

**Década de los años veinte.** Tuvo lugar el resurgiendo de la actividad industrial, lo que propició que las empresas obtuvieran importantes márgenes de beneficios y se mitigaran los problemas financieros.

**Los años treinta.** Como consecuencia de la aparición de la crisis internacional del 1929, se caracterizaron por el incremento considerable de los problemas de liquidez y financiación en las empresas, viéndose abocadas muchas de ellas a la quiebra. Es por ello, que las finanzas centraron su atención en garantizar la supervivencia de las empresas, en asegurar su liquidez, así como en los procesos de quiebras, liquidaciones y reestructuraciones, preocupándose fundamentalmente por la estructura financiera de las empresas con el objetivo de buscar el incremento de la solvencia y la reducción de la dependencia del endeudamiento. En esta época, los objetivos de las finanzas eran, por tanto, la solvencia y la liquidez.

**Década de los años cuarenta.** Las empresas tuvieron que hacer frente a las dificultades económicas para llevar a cabo el proceso de reconversión industrial, una vez finalizada la Segunda Guerra Mundial. Por tanto, las finanzas se centran en la selección de las estructuras financieras adecuadas. Destacar también que en 1944, Scheneider elaboró la metodología para el análisis de las inversiones.

**En los años cincuenta.** Comienzan a reducirse los márgenes de las industrias maduras, y aparecen otras nuevas que presentan márgenes de rentabilidad elevados. Como consecuencia de estos cambios, el gerente financiero pasa a ocuparse tanto de la obtención como de la asignación de los recursos financieros, y su preocupación se centra también en la liquidez, y no sólo en la rentabilidad. La planificación y el control, así como los presupuestos de capital (y las investigaciones sobre el coste de capital), los controles de capital y tesorería, y los nuevos métodos de selección de proyectos de inversión, van adquiriendo cada vez mayor importancia. La aplicación de la informática al campo de las finanzas hizo posible la realización de análisis más exhaustivos, y por otra parte, se diseñaron modelos de valoración que facilitarían la toma de decisiones financieras. En esta época comienzan a desarrollarse las técnicas de la investigación operativa y la informatización, siendo los objetivos prioritarios de las finanzas la rentabilidad, el crecimiento y la diversificación internacional. Cabe destacar los trabajos llevados a cabo por Lorie y Savage, en el 1955, relativos a la aplicación de la programación lineal y a la selección de inversiones con restricciones presupuestarias, así como y las aportaciones de Modigliani y Miller en el año 1958 sobre la irrelevancia de la estructura financiera de la empresa. (Martín, 2012, pág. 2)

Igualmente, el moderno enfoque de las finanzas, muestra que a finales de la década de los cincuenta es cuando se inicia el estudio analítico de las finanzas, poniéndose fin a la concepción tradicional. Se pueden diferenciar las siguientes etapas:

**La década de los sesenta.** Fue en los años sesenta cuando Solomon, representante de la aproximación analítica al estudio de las finanzas, en su obra *The Financial Policy of*

Corporations (1963), considera que la administración financiera moderna ha de permitir la determinación de los activos específicos que debe adquirir la empresa, cuál debe ser su volumen total de activos, y cómo se han de financiar sus necesidades de capital, proporcionado para ello los instrumentos analíticos adecuados. Por tanto, la atención se centra en las relaciones entre la rentabilidad de los activos, y el coste de la financiación. Destacar, también, que en el año 1960 Markowitz desarrolló la Teoría de Selección de Carteras, sentando así las bases para el Modelo de Equilibrio de Activos Financieros, pieza clave de las finanzas modernas. Otras aportaciones importantes fueron las realizadas en el año 1963 por Weingartner, como generalización del planteamiento realizado en los años anteriores por Lorie y Savage a “n” períodos, teniendo en cuenta la interdependencia que pueda existir entre los proyectos, y basándose en la programación lineal y dinámica, y la rectificación en ese mismo año de Modigliani y Miller, al considerar el efecto de los impuestos. En esta década, Sharpe, Lintner, y Fama, prosiguieron sus investigaciones sobre la formación de las carteras de valores y su análisis, y, posteriormente, se desarrollaría el modelo de valoración de activos financieros (CAPM). Se completan, además, los estudios realizados sobre análisis de decisiones de inversión en los años anteriores en términos de certeza, incluyendo la consideración del riesgo y la incertidumbre. De esta forma, se tienen en cuenta la desviación típica como medida del riesgo, y se aplican técnicas de simulación y los árboles de decisión.

**Los años setenta.** En esta década se profundiza en el estudio de la teoría de valoración de opciones (Black y Scholes, 1973), la teoría de valoración por arbitraje (al ponerse en tela de juicio la validez del CAPM como modelo de valoración de activos, desarrollándose por Ross en el año 1976 el modelo APT), y la teoría de agencia (que analiza los conflictos que surgen entre el

principal y los agentes, desarrollada por Jensen y Meckling, 1976). El objetivo de las finanzas se basa en “maximizar el valor de mercado de la empresa para sus propietarios”. También surgen diversos trabajos que se centran en el estudio de la irrelevancia, o no, de la política de dividendos y de la estructura de capital en la empresa.

**Los años ochenta.** Se presta especial atención a las imperfecciones del mercado y su incidencia en el valor de las empresas, así como se incrementa el interés por la internacionalización y el efecto sobre las decisiones financieras. (Martín, 2012, pág. 3)

**Última década del siglo XX y principios del siglo XXI.** En este período ya nadie cuestiona el importante papel que desempeñan las finanzas en la toma de decisiones empresariales. Destaca la investigación realizada para tener en cuenta los aspectos específicos de las PYMES, y en lo relativo a la teoría de valoración de empresas, han contribuido a su desarrollo los trabajos realizados por autores como Copeland, Koller y Murrien (1995), Damodaran (1996), Fernández (1999) o Amat (1999). Cabe señalar también la globalización de las finanzas, y la importancia de la información y la comunicación en la creación de valor de las empresas.

Las finanzas son el resultado de la lógica acumulación de las aportaciones anteriores y de su evolución; si bien, hay que destacar que la revolución en el campo de las tecnologías informáticas y de las telecomunicaciones han transformado enormemente los mercados financieros y han aportado nuevas herramientas de gestión y análisis de las finanzas empresariales.



En este contexto se enmarca la denominada globalización de la economía (o mundialización) que puede considerarse como una fase posterior a la internacionalización de la década anterior.

En este nuevo escenario, extremadamente competitivo, cobra gran importancia la interrelación entre los mercados nacionales e internacionales y el análisis de los efectos de unos sobre otros, como ha podido comprobarse en las crisis que afectan a todos los continentes.

Igualmente, se observan las repercusiones de importantes y trascendentales procesos históricos, como la constitución de la Unión Europea y la creación de la llamada “Zona Euro” (con los correspondientes ajustes de la política económica de los países miembros); las crisis rusa y japonesa, el nuevo estancamiento del mercado Iberoamericano (especialmente, en Argentina), etc. Todo ello obliga a que la empresa plantee sus decisiones financieras desde una perspectiva totalizadora que tiene que atender a innumerables variables del entorno. (Martín, 2012, pág. 3)

**2.1.2 Evolución de la contabilidad en Colombia.** En Colombia, desde cuando se inició la legislación mercantil se impulsó al comerciante la obligación de organizar su contabilidad y se le prescribieron pautas sobre el Contenido y forma de llevar los libros de contabilidad con los cuales se pretendía que se cumplieran con los objetivos básicos de esa época, de la información contable a saber: El 29 de mayo de 1853 el Congreso de la Nueva Granada expidió el primer Código de Comercio derogando las Ordenanzas de Bilbao aprobadas en España en 1737, las que rigieron hasta la fecha. (Gudiño & Coral, 2004)

El Código de 1853 tuvo una vigencia corta, pues al establecer la constitución de 1863 el sistema federalista permitió a los Estados legislar en materia comercial en virtud de esta facultad es Estado de Panamá adoptó en octubre de 1869 el Código de Comercio que había sancionado Chile en 1855.

El Código del Estado de Panamá vino a regir la República de Colombia en virtud de la ley 57 de 1887 que al respecto estableció.

Las disposiciones de ese Código de Comercio relacionadas con la contabilidad mercantil se incluyeron en el Capítulo II, Tituló Segundo del Libro 1º., las que se mantuvieron en su esencia hasta 1971 cuando, se adoptó el Código de Comercio que nos rige actualmente.

Desde la sanción de la ley 20 de 1905, como se cita en su artículo 6, es permitido a toda persona natural o jurídica que ejerza legalmente funciones comerciales, llevar los elementos de descripción y de cuenta de sus operaciones, o sean respectivamente los que hoy se llevan en el Diario y en el mayor, en el Libro General de cuenta y razón de que trata el artículo 271 del Decreto número 1936 de 27 de Diciembre de 1904, sobre Contabilidad de la hacienda Nacional dando a la descripción y a la cuenta de tales operaciones la forma establecida en el decreto citado, en su modelo número 14, y sujetándose en lo demás a las disposiciones respectivas del Código de Comercio.

Mediante el decreto 2160 de 1986 se reglamentó la contabilidad mercantil y se expidieron las normas de contabilidad generalmente aceptadas.

No obstante, que en la práctica la contabilidad tuvo una concepción moderna como elemento de información a partir de la década del sesenta, la misma no tenía soporte jurídico sino que era derivada del desarrollo internacional de normas o la adaptación de norma de otras países más adelantados.

El consejo Permanente para la Revisión de las Normas Contables, puso a disposición del Estado un nuevo texto sobre las normas de contabilidad generalmente aceptadas en Colombia (Decreto 2649 de 1993) que incluía además de las normas contables, las disposiciones sobre ajustes por inflación y las normas sobre registros y libros, reuniendo en un cuerpo normativo lo que se encontraba hasta entonces disperso en los decretos 2160 de 1986, 1798 de 1990 y 2112 de 1991, así como las disposiciones que los modificaron o complementaron. (Gudiño & Coral, 2004)

**2.1.3 Antecedentes históricos de análisis financiero a nivel local.** En el municipio de Ocaña son varias empresas entre ellas: cooperativas, fondos de empleados, comercializadoras, etc., quienes se acogen al análisis de los estados financieros, buscando medir el grado de avance del mismo, garantizar que la gestión de todas las instituciones del Estado se oriente al logro de sus objetivos y se realice con estricta sujeción a los principios constitucionales que guían el ejercicio de la función pública. Es un proceso permanente mediante el cual, a partir de la información que se obtiene a través de diversas fuentes se emita un juicio de valor sobre el rendimiento o desempeño de un área, proceso, actividad o del sistema en general. La evaluación del sistema define las fortalezas y debilidades de la organización empresarial, mediante la cuantificación de los recursos, el examen de los objetivos del análisis financiero y la evaluación

de los estados financieros, buscando con ello crear la confianza que la sociedad reclama de la entidad oficial. La evaluación del sistema de análisis financiero basado en principios, reglas, normas, procedimientos y sistemas de reconocido valor técnico es el fundamento de la realización de una buena auditoria. (Alvarez & Clavijo, 2014)

## **2.2 Marco Conceptual**

**2.2.1 Estados financieros.** Los estados financieros son el conjunto de informes preparados bajo la responsabilidad de los administradores del negocio o empresa, con el fin de darles a conocer a los usuarios la situación financiera y los resultados del negocio en un período determinado. (Cortés, 1988)

El decreto 2649 de 1993, en su artículo 20, teniendo en cuenta las características de los usuarios a quienes van dirigidos, se establece la siguiente clasificación: estados financieros de propósito general y estados financieros de propósito especial.

Los estados financieros de propósito general son aquellos que se preparan la cierre de un período determinado, para darles a conocer a usuarios indeterminados la situación financiera y la capacidad de generación de fondos favorables por el ente económico. Se caracteriza por su claridad, neutralidad, concisión y fácil consulta.

Los estados financieros de propósito general, son de dos tipos: estados financieros básicos y estados financieros consolidados.

Los estados financieros básicos son los siguientes:

Balance general

Estado de resultados

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de cambios en la situación financiera

Estado de flujo de efectivo.

Por su parte, los estados financieros consolidados, son aquellos que presentan la situación financiera, los resultados de las operaciones, los cambios en el patrimonio y los flujos de efectivo de un ente económico matriz y sus subordinados, como si fuesen una sola empresa.

**2.2.1.1 Balance General.** Es un informe financiero básico que da a conocer en una fecha determinada la situación financiera de la empresa. Este estado debe prepararse, como mínimo, una vez al año, aunque puede hacerse por períodos más cortos (mensual, trimestral), según los requerimientos de tipo administrativo o legal.

El decreto 2649 de 1993 establece los elementos de los estados financieros, que para el balance son: activo, pasivo y patrimonio.

El activo es la representación financiera de un recurso económico obtenido por el ente económico, como resultado de eventos pasados, de cuya utilización se espera que fluyan beneficios futuros.

En cuanto al pasivo, es la representación financiera de una obligación presente del ente económico, derivada de eventos pasados, en virtud de la cual, se reconoce que en el futuro se deberá transferir recursos o proveer servicios a otros entes.

Por su parte, el patrimonio es el valor residual de los activos del ente económico, después de deducir todos sus pasivos.

Para facilitar un mejor análisis financiero, el balance general debe ser comparativo y presentarse debidamente clasificado en parte corriente y no corriente, según el grado de realización de los activos y de exigibilidad de los pasivos. (Cortés, 1988)

**2.2.1.2 Estado de resultados.** Antes denominado Estado de ganancias y pérdidas, es quizás el estado de mayor importancia, ya que permite evaluar la gestión operacional de la empresa y, además, sirve de base para la toma de decisiones administrativas.

El estado de resultados resumen todas las transacciones correspondientes a los ingresos y a los costos y gastos incurridos por una empresa en un período determinado. La diferencia que resulta entre los ingresos y los costos y gastos, será el producto de las operaciones, que puede ser utilidad o pérdida.

La elaboración de este estado, requiere la aplicación del principio de causación para todos los costos y gastos, y los ingresos deben reconocerse cuando se hayan realizado, a fin de obtener un resultado real.

La presentación del estado de resultados está dada por el grupo de cuentas llamadas nominales o transitorias, comenzando por los ingresos brutos operacionales producto del objeto social de la empresa. A los ingresos deben descontarse las devoluciones y los descuentos, y para determinar la utilidad del período, a los ingresos se le descuentan los costos y los gastos.

**2.2.1.3 Flujo de efectivo.** La generación de efectivo derivada de operaciones lícitas, es el principal objetivo de las empresas, aunado con la obtención de rendimientos que incremente su patrimonio o, en su defecto, lograr efectivo como aporte de sus socios o préstamos externos para su infraestructura operativa racional, y en especial, permita financiar las operaciones, invertir para sostener el crecimiento, pagar los pasivos a su vencimiento, y lograr retribuir a los dueños de la empresa, rendimientos adecuados y satisfactorios.

La administración financiera de una empresa, área íntimamente relacionada con los flujos de efectivo, requiere tener suficiente dinero que demuestre una adecuada liquidez para cumplir con rendimientos sus compromisos con los empleados, terceros, gobierno y otros adquiridos bajo gestiones coordinadas y planeadas con las actividades operativas y administrativas.

El estado de flujos de efectivo es el estado financiero básico que muestra el neto del efectivo al final de un período, mediante la discriminación del efectivo recibido o generado y

pagado o utilizado dentro de una administración financiera y operativa en las actividades específicas de operación, inversión y financiación. (Ortiz, 2008)

Un estado de flujos de efectivo es de tipo contable-financiero y se diseña con el propósito de proyectar el efectivo proveniente de las operaciones normales de una empresa, así como los ingresos y egresos no operacionales de la misma.

**2.2.2 Presupuesto de ingresos y gastos.** Un Presupuesto es una Estimación financiera de todos los ingresos y egresos para un determinado período de tiempo, que se realiza bajo ciertos supuestos. (Fogafín, 2010)

Hacer un presupuesto permite a las personas llevar a cabo un control de sus finanzas, ya que el registro puntual de ingresos y egresos ayuda a conocer de qué forma se está gastando su dinero y definir cuánto de sus ingresos se puede ahorrar.

Para hacer un presupuesto es necesario definir el plazo que se utilizará para realizar las estimaciones de los ingresos o egresos. Una vez definido el período de tiempo, hay que estimar con la mayor exactitud posible cuánto se gasta y comparar esa cifra con los ingresos recibidos.

En aquellos casos en que los egresos superan a los ingresos, resulta de vital importancia buscar la manera de ajustar su nivel de gastos, definiendo en qué conceptos se puede economizar y evitando realizar gastos impulsivos.



¿Para qué presupuestar?

Controlar sus finanzas personales

Realizar un control de la forma en que distribuye sus ingresos

Conocer en qué se está gastando su dinero

Definir cuánto dinero necesita para cubrir sus necesidades

Evitar realizar gastos innecesarios o por impulso

Determinar cuál es su capacidad real de pago y de ahorro

Hacer un plan de ahorro para el futuro

¿Cómo se elabora un presupuesto? La elaboración de un presupuesto es un ejercicio a través del cual son identificados todos los factores que pueden disminuir el ingreso neto. El éxito de este ejercicio radica en la capacidad de identificar elementos periódicos que disminuyen el ingreso tales como impuestos, pago de servicios públicos, servicio de salud, aporte a pensiones, etc. así como elementos que pueden emerger súbitamente como arreglos o reparaciones, multas, cuotas extraordinarias, etc.

Cabe señalar que no existe una única metodología para elaborar presupuestos. En este sentido, distintas organizaciones han desarrollado herramientas que buscan orientar a las personas sobre algunas técnicas que permiten tener en cuenta un mayor número de factores a la hora de calcular un presupuesto, garantizando que, tanto elementos periódicos como imprevistos, tengan un lugar dentro de este ejercicio.

**2.2.3 Análisis financiero. Entre los diferentes instrumentos que existen para medir la capacidad financiera de un negocio están: el análisis vertical, el análisis horizontal y el de índices financieros.**

Un analista emplea los índices o las razones financieras para efectuar comparaciones sobre el comportamiento financiero de la empresa dentro del mismo período contable o de un período a otro.

Lo anterior hace referencia al análisis vertical y al análisis horizontal:

**2.2.3.1 Análisis Vertical.** Consiste en tomar un estado financiero (balance general y/o estado de resultados) y comparar cada una de sus partes con un total determinado, dentro del mismo estado, el cual se denomina cifra base. Al ejecutar el análisis se le asigna el 100% del total del activo. (Diaz, 2006)

Cada cuenta del activo se expresa como un porcentaje del total del activo. Cada cuenta del pasivo y del patrimonio se expresa como un porcentaje del total pasivo y el patrimonio.

Este análisis se emplea para revelar la estructura de una empresa. Indica la relación que existe entre cada cuenta del estado de resultados y las ventas totales o ingresos totales.

**2.2.3.2 Análisis Horizontal.** Este análisis se emplea para evaluar la tendencia en las cuentas de diferentes períodos.

El análisis horizontal se ocupa de los cambios en las cuentas individuales de un período a otro y, por tanto, requiere dos o más estados financieros de una misma clase, presentados en períodos diferentes. Es un análisis dinámico, porque se ocupa del cambio de movimiento de cada cuenta de uno a otro período. (Díaz, 2006, pág. 371)

**2.2.3.3 Estado de cambios en la Situación Financiera.** Tiene como objetivo proporcionar información relevante y concentrada en un periodo, para que los usuarios de los estados financieros tengan elementos suficientes para:

- a. Evaluar la capacidad de la empresa para generar recursos.
- b. Evaluar las razones de las diferencias entre la utilidad neta y los recursos generados o utilizados por la operación.
- c. Evaluar las capacidades de la empresa para cumplir con sus obligaciones, para pagar dividendos, y en su caso, para anticipar la necesidad de obtener financiamiento.
- d. Evaluar los cambios experimentados en la situación financiera de la empresa derivados de transacciones de inversión y financiamiento ocurridos durante el periodo.

El estado financiero básico muestra (en pesos) los recursos generados o utilizados en la

operación, los principales cambios ocurridos en la estructura financiera de la entidad y su reflejo final en el efectivo e inversiones temporales a través de un periodo determinado.

La expresión “pesos constantes”, representa pesos del poder adquisitivo a la fecha del balance general (último ejercicio reportado de estados financieros comparativos).

La generación o uso de recursos es el cambio en pesos constantes en las diferentes partidas del balance general, que se derivan o inciden en el efectivo.

En el caso de partidas monetarias este cambio comprende la variación en pesos nominales más o menos su efecto monetario.

Las actividades de financiamiento incluyen la obtención de recursos de los accionistas y el reembolso o pago de los beneficios derivados de su inversión, pago de recursos obtenidos mediante operaciones a corto y largo plazo.

Las actividades de inversión incluyen el otorgamiento y cobro de préstamos, la compra y venta de deudas, de instrumentos, de capital, de inmuebles, equipo, maquinaria, de otros activos productivos distintos de aquellos que son considerados como inventarios de la empresa.

Las actividades de operación generalmente están relacionadas con la producción y distribución de bienes y prestación de servicios, con transacciones y otros eventos que tienen efectos en la determinación de la utilidad neta y/o con aquellas actividades que se traducen en

movimientos de los saldos de las cuentas directamente relacionadas con la operación de la entidad y que no quedan enmarcadas en las actividades de financiamiento o de inversión.

El conjunto de los cambios en la situación financiera, muestran la modificación registrada, en pesos en cada uno de los principales rubros que la integran, los cuales, junto con el resultado del periodo, determinan el cambio de los recursos de la entidad durante un periodo.

(Diaz, 2006, pág. 382)

En este estado se relacionan el resultado neto de la gestión con el cambio en la estructura financiera y con el reflejo de todo ello en el incremento o decremento del efectivo y de las inversiones temporales durante el periodo. Dentro del conjunto de actividades desarrolladas por las empresas, se ha hecho más evidente que los recursos se generan y/o utilizan en tres áreas principales:

- a. Dentro del curso de sus operaciones.
- b. Como consecuencia de los financiamientos obtenidos y de la amortización real de los mismos, a corto y largo plazo.
- c. En función de inversiones y/o emersiones efectuadas.

Consecuentemente, los recursos generados o utilizados durante el periodo se deberán clasificar para fines del presente estado en:

- a. operación.
- b. financiamiento.
- c. inversión.

Los recursos generados o utilizados por la operación resultan de adicionar o disminuir al resultado neto del periodo (o antes de partidas extraordinarias), los siguientes conceptos:

a. Las partidas del estado de resultados que no hayan generado o requerido el uso de recursos o cuyo resultado neto esté ligado con actividades identificadas como de financiamiento o inversión. Los movimientos en estimaciones devaluación de los activos circulantes no se considerarán en esta conciliación.

b. Los incrementos o reducciones (en pesos constantes) en las diferentes partidas relacionadas directamente con la operación de la entidad, disminuidas de las estimaciones de valuación correspondiente.

Los recursos generados o utilizados en actividades de financiamiento comprenden principalmente:

a. Créditos recibidos a corto y largo plazo, diferentes a las operaciones con proveedores y/o acreedores relacionados con la operación de la empresa.

- b. Amortizaciones efectuadas a estos créditos, sin incluir los intereses relativos.
- c. Incrementos de capital por recursos adicionales, incluyendo la capitalización de pasivos.
- d. Reembolsos de capital.
- e. Dividendos pagados, excepto los dividendos en acciones.

Los recursos generados utilizados en actividades de inversión comprenden básicamente las siguientes transacciones:

- a. Adquisición, construcción y venta de inmuebles, maquinaria y equipo
- b. Adquisición de acciones de otras empresas con carácter permanente
- c. Cualquier otra inversión o emersión de carácter permanente.
- d. Préstamos efectuados por la empresa.
- e. Cobranzas o disminución en pesos constantes de créditos otorgados (sin incluir los intereses relativos).

La clasificación que se siga deberá ser la que refleje mejor la esencia de la operación, en base a la actividad económica más relevante de la empresa.

**2.2.3.4 Estado de Cambios en el Patrimonio.** El estado de cambios en el patrimonio es uno de los cinco estados financieros básicos. El estado de cambios en el patrimonio tiene como finalidad mostrar las variaciones que sufran los diferentes elementos que componen el patrimonio, en un periodo determinado.

Además de mostrar esas variaciones, el estado de cambios en el patrimonio busca explicar y analizar cada una de las variaciones, sus causas y consecuencias dentro de la estructura financiera de la empresa.

Para la empresa es primordial conocer el porqué del comportamiento de su patrimonio en un año determinado. De su análisis se pueden detectar infinidad de situaciones negativas y positivas que pueden servir de base para tomas decisiones correctivas, o para aprovechar oportunidades y fortalezas detectadas del comportamiento del patrimonio.

La elaboración del estado de cambios en el patrimonio es relativamente sencilla puesto que son pocos los elementos que lo conforman y todo se reduce a determinar un simple variación.

Para elaborar el estado de cambios en la situación financiera se requiere del estado de resultados y del balance general. Se requiere de un balance y estado de resultados con corte en dos fechas de modo que se puede determinar la variación. Preferiblemente de dos periodos consecutivos, aunque se puede trabajar con un mismo periodo.



Revelaciones sobre rubros del estado de cambios en el patrimonio. En lo relativo a los cambios en el patrimonio se debe revelar:

- a. Distribuciones de utilidades o excedentes decretados durante el período.
- b. En cuanto a dividendos, participaciones o excedentes decretados durante el período, indicación del valor pagadero por aporte, fechas y formas de pago.
- c. Movimiento de las utilidades no apropiadas.
- d. Movimiento de cada una de las reservas u otras cuentas incluidas en las utilidades apropiadas.

**2.2.4 Razones e indicadores financieros.** Son uno de los instrumentos más usados para realizar el análisis empresarial, ya que estas miden en un alto grado la eficacia y comportamiento de la empresa. Igualmente, presentan una perspectiva amplia de la situación financiera, y pueden precisar los grados de liquidez, de rentabilidad, el apalancamiento financiero, la cobertura y todo lo que tenga que ver con su actividad.

Los indicadores financieros se clasifican en: (Brealey & Myers, 1998)

Índices de liquidez

Índices de Actividad o Eficiencia

Índices de Apalancamiento

Índices de Rentabilidad

**2.2.4.1 Índices de Liquidez.** La liquidez es la capacidad que tiene una compañía para pagar sus obligaciones a corto plazo o a su vencimiento. Las principales medidas de liquidez son:

**Capital de trabajo.** También denominado fondo de maniobra. Es la parte del activo corriente financiada con fuentes de largo plazo. Es igual al activo corriente menos el pasivo corriente.

**Índice corriente o circulante.** Refleja la capacidad de la empresa para pagar sus pasivos corrientes con los activos corrientes. Es igual al activo corriente dividido por el pasivo corriente.

**Prueba ácida.** Es una prueba rigurosa de la liquidez de la empresa. Se calcula del mismo modo que el índice corriente, pero se le excluyen los inventarios, ya que se requiere mayor tiempo para convertirlos en efectivo, y la prueba ácida es la capacidad que tiene la empresa para liquidar sus deudas inmediatas.

**2.2.4.2 Índices de Actividad.** Se utilizan para determinar la rapidez con que varias cuentas se convierten en efectivo. Las principales medidas, son:

**Índice de cuentas por cobrar.** Está constituido por la rotación de cuentas por cobrar y el período de cobro promedio. El índice de rotación de cuentas por cobrar, se calcula dividiendo las ventas netas a crédito, entre el promedio de cuentas por cobrar.

**Índice de activos totales.** Es útil para evaluar la capacidad la capacidad de una compañía para utilizar su base de activos eficazmente en la generación de ingresos. Se halla dividiendo las ventas netas entre el total activo.

**Rotación de cuentas por pagar.** Este índice resulta de gran utilidad, porque establece el período que la empresa utiliza para pagar las cuentas a sus proveedores. Se calcula dividiendo el saldo de las cuentas por pagar, por el promedio de las compras a crédito de un período determinado.

**2.2.4.3 Índices de Apalancamiento.** Los índices de solvencia muestran el grado de endeudamiento de una empresa, e indican su capacidad para acceder a nuevos créditos y para cumplir con sus obligaciones a corto y a largo plazo. Las principales medidas son:

**Endeudamiento total.** Establece cuanto debe la empresa con relación a sus activos que tiene. Se mide dividiendo el pasivo total entre el activo total.

**Endeudamiento a largo plazo.** Para determinar la solvencia de la empresa para atender deudas a largo plazo se divide el total de las deudas a largo plazo entre la sumatoria de las deudas a largo plazo más el capital de la empresa. (Brealey & Myers, 1998)

**2.2.4.4 Índices de Rentabilidad.** Este margen mide la posición financiera y la forma eficiente en que se administra una empresa. Es la habilidad que tienen los administradores de la empresa para ganar una utilidad satisfactoria y reinvertir.

Los principales índices que miden los resultados de las operaciones, son:

**Margen de utilidad bruta.** Revela el porcentaje de cada peso que queda, después de que la empresa ha pagado a proveedores. Se obtiene dividiendo la utilidad neta entre las ventas netas.

**Utilidad sobre el activo total.** Este ratio indica la eficiencia con la cual la administración de la empresa, ha utilizado sus recursos disponibles para generar ingresos. Se calcula dividiendo la utilidad neta entre el total activo.

**Utilidad sobre el patrimonio.** Indica la utilidad que está generando la inversión que mantiene en la empresa, los accionistas.

**Margen operacional.** Esta razón permite medir los resultados de la empresa teniendo en cuenta los costos y gastos relacionados con la actividad productiva; igualmente muestra si el negocio es o no lucrativo, en sí mismo, independientemente de la forma como ha sido financiado.

**Margen neto.** El margen indica la eficiencia relativa de la empresa después de tomar en cuenta todos los gastos y el impuesto sobre la renta, pero no los cargos extraordinarios. Este

indicador permite medir el resultado final de la empresa con relación a los ingresos obtenidos en el periodo. Este indicador mide la eficiencia operativa de la empresa, por cuanto todo incremento en su resultado señala la capacidad de la empresa para aumentar su rendimiento, dado un nivel estable de ventas; el resultado de esta razón indica cuánto queda de cada peso vendido, para cubrir los impuestos y generar utilidades para los socios. Porcentualmente indica que tanto por ciento de las ventas quedo en utilidades netas para los socios. (Brealey & Myers, 1998, pág. 323)

## **2.3 Marco Teórico**

**2.3.1 Teoría financiera de la empresa.** Proporciona las herramientas tendientes a interpretar los hechos que ocurren en el mundo financiero y su incidencia en la empresa, como así también reconocer situaciones que antes eran irrelevantes y pueden traer aparejado consecuencias graves, en una época de cambios constantes en el mundo.

**Decisiones de inversión:** implican planificar el destino de los ingresos netos de la empresa –flujos netos de fondos- a fin de generar utilidades futuras.

**Decisiones de financiación:** persiguen encontrar la forma menos onerosa de obtener el dinero necesario, tanto para iniciar un proyecto de inversión, como para afrontar una dificultad coyuntural.

**Decisiones de distribución de utilidades:** tienden a repartir los beneficios en una proporción tal que origine un beneficio importante para los propietarios de la empresa, y a la vez, la valoración de la misma. Una combinación óptima de las tres decisiones genera el mayor valor de la empresa para sus dueños. (Romero, 2001)

**2.3.2 Teoría del valor.** Para Marx y otros autores que le anteceden como Smith y Ricardo, el trabajo es el único que produce el valor. La teoría del valor está compuesta por principios que describen las relaciones que se presentan en un sistema económico y que se manifiestan exclusivamente en magnitudes, es decir, que se pueden expresar de manera cuantitativa. Así, con la condición de la existencia de un conjunto de individuos en relación con una lista de bienes dados a priori, la teoría del valor busca asociar valores o precios a estos bienes conocidos.

**2.3.3 Teoría del Control.** A partir del año 1955, se desarrollan los métodos temporales, con el objetivo de solucionar los problemas planteados en aplicaciones aerospaciales, estos métodos reciben un fuerte impulso con el desarrollo de las computadoras digitales, que constituían la plataforma tecnológica necesaria para su implantación, prueba y desarrollo.

**2.3.4 Teoría del Valor-Trabajo.** La teoría del valor-trabajo (TVL, también teoría laboral del valor o TLV) es una teoría que considera que el valor de un bien o servicio depende directamente de la cantidad de trabajo que lleva incorporado. Así, Adam Smith consideraba que el trabajo era la unidad de medida exacta para cuantificar el valor. Para él el valor era la cantidad

de trabajo que uno podía recibir a cambio de su mercancía. Se trata de la teoría del valor comandado o adquirido. Aunque no era el factor determinante de los precios, estos oscilaban hacia su precio de producción gracias al juego de la oferta y la demanda.

Posteriormente David Ricardo desarrolló una teoría del valor-trabajo incorporado en su obra Principios de economía política y tributación (1817). En dicho ensayo afirmaba que todos los costos de producción son costos laborales que se pagan de una forma directa o acumulándolos al capital. Pensaba que los precios dependerían de la cantidad de trabajo incorporado en los bienes o servicios.

Según Menger cada agente económico asigna su propia valoración a los bienes, por lo que no puede afirmarse, económicamente, que los precios dependan de los costes sino todo lo contrario. Efectivamente, el precio de un producto o servicio no se crea siguiendo la suma de todos sus costes más el margen del empresario, sino que es al contrario, al producto se le asigna en el mercado un precio y a partir de aquí se moldean sus costes. Un producto puede salir al mercado por encima de la suma de sus costes o por debajo, eso lo decide el empresario, y según la respuesta del consumidor, la competencia y los procesos de producción los costes se van moldeando al mejor precio del momento que es el que demanda el cliente. En realidad la teoría subjetiva del valor es anterior a Menger, incluso es anterior a Adam Smith. Las primeras ideas las encontramos en los escolásticos españoles del s. XVI. “Así [según Jesús Huerta de Soto] otro notable escolástico, Luis Saravia de la Calle basándose en la concepción subjetivista de Covarrubias, descubre la verdadera relación que existe entre precios y costes en el mercado, en el sentido de que son los costes los que tienden a seguir a los precios y no al revés, anticipándose

así a refutar los errores de la teoría objetiva del valor de Carlos Marx y de sus sucesores socialistas: ‘Los que miden el justo precio de la cosa según el trabajo, costas y peligros del que trata o hace la mercadería yerran mucho; porque el justo precio nace de la abundancia o falta de mercaderías, de mercaderes y dineros, y no de las costas, trabajos y peligros.

**2.3.5 Teoría de sistemas.** Con esta teoría surge la preocupación fundamental por la construcción de modelos abiertos más o menos definidos y que interactúan dinámicamente con el ambiente y cuyos subsistemas denotan una compleja interacción igualmente interna y externa. Los subsistemas que forman una organización son interconectados e interrelacionados, mientras que el suprasistema ambiental interactúa con los subsistemas y con la organización como un sistema. (Urban, 1998)

**2.3.6 Teoría de las finanzas.** Toda ciencia para su estudio sitúa definiciones, busca historia y fundamenta la importancia en el tiempo que abarca, lo que también ocurre con las finanzas.

Las finanzas, consideradas durante mucho tiempo como parte de la economía, surgieron como un campo de estudios independiente a principios del siglo pasado. En su origen se relacionaron solamente con los documentos, instituciones y aspectos de procedimiento de los mercados de capital. Con el desarrollo de las innovaciones tecnológicas y las nuevas industrias provocaron la necesidad de mayor cantidad de fondos, impulsando el estudio de las finanzas para destacar la liquidez y el financiamiento de las empresas.



La atención se centró más bien en el funcionamiento externo que en la administración interna. Hacia fines de la década se intensificó el interés en los valores, en especial las acciones comunes, convirtiendo al banquero inversionista en una figura de especial importancia para el estudio de las finanzas corporativas del período.

Podemos diferenciar principalmente tres períodos en la historia de las finanzas, las cuales se relacionan a continuación:

La visión descriptiva de las finanzas empresariales hasta la segunda guerra mundial

Desde mediados de la década de los cuarenta hasta la cimentación de la moderna teoría de las finanzas empresariales.

Expansión y profundización de las finanzas hasta nuestros días.

## **2.4 Marco Legal**

**2.4.1 Ley 222 de 1995.** Los estados financieros se deben preparar la empresa al terminar el ejercicio contable, con el fin de conocer la situación financiera y los resultados económicos obtenidos en las actividades de su empresa a lo largo de un período. Es por ello que la elaboración de estos en el proyecto es de suma importancia porque da a conocer la realidad de la empresa. (Congreso de Colombia, 1995)

**Artículo 34. Obligación de preparar y difundir estados financieros.** A fin de cada ejercicio social y por lo menos una vez al año, el 31 de diciembre, las sociedades deberán cortar sus cuentas y preparar y difundir estados financieros de propósito general, debidamente certificados. Tales estados se difundirán junto con la opinión profesional correspondiente, si ésta existiera. El Gobierno Nacional podrá establecer casos, en los cuales, en atención al volumen de los activos o de ingresos sea admisible la preparación y difusión de estados financieros de propósito general abreviados.

Las entidades gubernamentales que ejerzan inspección, vigilancia o control, podrán exigir la preparación y difusión de estados financieros de períodos intermedios. Estos estados serán idóneos para todos los efectos, salvo para la distribución de utilidades.

**Artículo 39. Autenticidad de los estados financieros y de los dictámenes.** Salvo prueba en contrario, los estados financieros certificados y los dictámenes correspondientes se presumen auténticos.

**Artículo 42. Ausencia de estados financieros.** Sin perjuicio de las sanciones a que haya lugar, cuando sin justa causa una sociedad se abstuviera de preparar o difundir estados financieros estando obligada a ello, los terceros podrán aducir cualquier otro medio de prueba aceptado por la ley.

**2.4.2 Ley 1314 de 13 de julio de 2009.** Ley Contable. “Por la cual se regulan los principios y normas de contabilidad e información financiera y de aseguramiento de información

aceptados en Colombia, se señalan las autoridades competentes, el procedimiento para su expedición y se determinan las entidades responsables de vigilar su cumplimiento”. (Congreso de la República, 2009)

**Artículo 3. De las normas de contabilidad y de información financiera.** Para los propósitos de esta Ley, se entiende por normas de contabilidad y de información financiera el sistema compuesto por postulados, principios, limitaciones, conceptos, normas técnicas generales, normas técnicas específicas, normas técnicas especiales, normas técnicas sobre revelaciones, normas técnicas sobre registros y libros, interpretaciones y guías, que permiten identificar, medir, clasificar, reconocer, interpretar, analizar, evaluar e informar, las operaciones económicas de un ente, de forma clara y completa, relevante, digna de crédito y comparable.

**Parágrafo:** Los recursos y hechos económicos deben ser reconocidos y revelados de acuerdo con su esencia o realidad económica y no únicamente con su forma legal.

**Artículo 4. Independencia y autonomía de las normas tributarias frente a las de contabilidad y de información financiera.** Las normas expedidas en desarrollo de esta Ley, únicamente tendrán efecto impositivo cuando las Leyes tributarias remitan expresamente a ellas o cuando éstas no regulen la materia. A su vez, las disposiciones tributarias únicamente producen efectos fiscales. Las declaraciones tributarias y sus soportes deberán ser preparados según lo determina la legislación fiscal. Únicamente para fines fiscales, cuando se presente incompatibilidad entre las normas contables y de información financiera y las de carácter tributario, prevalecerán estas últimas.

En su contabilidad y en sus estados financieros, los entes económicos harán los reconocimientos, las revelaciones y conciliaciones previstas en las normas de contabilidad y de información financiera

**2.4.3 Ley 863 29 de diciembre de 2003.** Por la cual se establecen normas tributarias, aduaneras, fiscales y de control para estimular el crecimiento económico y el saneamiento de las finanzas públicas.

**Artículo 19. Registro Único Tributario.** Adicionase el Estatuto Tributario con el siguiente artículo 555-2:

"Artículo 555-2. Registro Único Tributario - RUT. El Registro Único Tributario, RUT, administrado por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales, constituye el mecanismo único para identificar, ubicar y clasificar las personas y entidades que tengan la calidad de contribuyentes declarantes del impuesto sobre la renta y no contribuyentes declarantes de ingresos y patrimonio; los responsables del Régimen Común y los pertenecientes al régimen simplificado; los agentes retenedores; los importadores, exportadores y demás usuarios aduaneros, y los demás sujetos de obligaciones administradas por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales, respecto de los cuales esta requiera su inscripción.

El Registro Único Tributario sustituye el Registro de Exportadores y el Registro Nacional de Vendedores, los cuales quedan eliminados con esta incorporación. Al efecto, todas las

referencias legales a dichos registros se entenderán respecto del RUT. Los mecanismos y términos de implementación del RUT, así como los procedimientos de inscripción, actualización, suspensión, cancelación, grupos de obligados, formas, lugares, plazos, convenios y demás condiciones, serán los que al efecto reglamente el Gobierno Nacional. La Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales prescribirá el formulario de inscripción y actualización del Registro Único Tributario, RUT

**Parágrafo 1°.** El Número de Identificación Tributaria, NIT, constituye el código de identificación de los inscritos en el RUT. Las normas relacionadas con el NIT serán aplicables al RUT.

**Parágrafo 2°.** La inscripción en el Registro Único Tributario, RUT, deberá cumplirse en forma previa al inicio de la actividad económica ante las oficinas competentes de la DIAN, de las cámaras de comercio o de las demás entidades que sean facultadas para el efecto. Tratándose de personas naturales que por el año anterior no hubieren estado obligadas a declarar de acuerdo con los artículos 592, 593 y 594-1, y que en el correspondiente año gravable adquieren la calidad de declarantes, tendrán plazo para inscribirse en el RUT hasta la fecha de vencimiento prevista para presentar la respectiva declaración. Lo anterior, sin perjuicio de la obligación de registrarse por una calidad diferente a la de contribuyente del impuesto sobre la renta refiere Actualícese.

(p.5)

La Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales se abstendrá de tramitar operaciones de comercio exterior cuando cualquiera de los intervinientes no se encuentre inscrito en el RUT, en la respectiva calidad de usuario aduanero.

**Parágrafo Transitorio.** Los responsables del Impuesto sobre las Ventas pertenecientes al Régimen Simplificado que a la fecha de entrada en vigencia de esta ley no se hubieren inscrito en el Registro Único Tributario, RUT, tendrán oportunidad de inscribirse sin que haya lugar a la imposición de sanciones, antes del vencimiento de los plazos para la actualización del RUT.

**2.4.4 Estatuto tributario.** Obligación tributaria. ARTICULO 1o. ORIGEN DE LA OBLIGACIÓN SUSTANCIAL. <Fuente original compilada: L. 52/77 Art. 1o.> La obligación tributaria sustancial se origina al realizarse el presupuesto o los presupuestos previstos en la ley como generadores del impuesto y ella tiene por objeto el pago del tributo.

**Sujetos pasivos.** ARTICULO 2o. CONTRIBUYENTES. <Fuente original compilada: D. 825/78 Art. 2o.> Son contribuyentes o responsables directos del pago del tributo los sujetos respecto de quienes se realiza el hecho generador de la obligación sustancial.

ARTICULO 3o. RESPONSABLES. Son responsables para efectos del impuesto de timbre, las personas que, sin tener el carácter de contribuyentes, deben cumplir obligaciones de éstos por disposición expresa de la ley.

ARTICULO 4o. SINONIMOS. Para fines del impuesto sobre las ventas se consideran sinónimos los términos contribuyente y responsable.

**2.4.5 Decreto 2650 de diciembre 29 de 1993.** Por el cual se modifica el Plan Único de Cuentas para los comerciantes. (Congreso de la República, 1993)

**Artículo 1o. Objetivo.** El Plan Único de Cuentas busca la uniformidad en el registro de las operaciones económicas realizadas por los comerciantes con el fin de permitir la transparencia de la información contable y por consiguiente, su claridad, confiabilidad y comparabilidad.

**Artículo 2o. Contenido.** El plan único de cuentas está compuesto por un catálogo de cuentas y la descripción y dinámica para la aplicación de las mismas, las cuales deben observarse en el registro contable de todas las operaciones o transacciones económicas.

**Artículo 3o. Catálogo de Cuentas.** El Catálogo de Cuentas contiene la relación ordenada y clasificada de las clases, grupos, cuentas y subcuentas del Activo, Pasivo, Patrimonio, Ingresos, Gastos, Costo de Ventas, Costos de Producción o de Operación y Cuentas de Orden, identificadas con un código numérico y su respectiva denominación.

**Modificado por el Decreto Reglamentario 2894 de 1994.** (Presidencia de la República, 1994)

**Artículo 4o. Descripciones y dinámicas.** Las descripciones expresan o detallan los conceptos de las diferentes clases, grupos y cuentas incluidas en el catálogo e indican las operaciones a registrar en cada una de las cuentas.

Las dinámicas señalan la forma en que se deben utilizar las cuentas y realizar los diferentes movimientos contables que las afecten.

**Artículo 5o. Campo de aplicación.** El plan único de cuentas deberá ser aplicado por todas las personas naturales o jurídicas que estén obligadas a llevar contabilidad, de conformidad con lo previsto en el Código de Comercio. Dichas personas para los efectos del presente Decreto, se denominarán entes económicos.

No estarán obligados a aplicar el plan único de cuentas de que trata este Decreto, los entes económicos pertenecientes a los sectores financiero, asegurador y cooperativo para quienes se han expedido planes de cuentas en virtud de legislación especial.

**Artículo 6o. Normas de aplicación.** El Plan Único de Cuentas debe aplicarse de conformidad con las siguientes normas:

**Catálogo de Cuentas.** El Catálogo de Cuentas y su estructura, serán de aplicación obligatoria y en la contabilidad no podrán utilizarse clases, grupos, cuentas o subcuentas diferentes a las previstas en él. No obstante, los entes económicos que lo consideren necesario podrán utilizar internamente, para el registro de sus operaciones, códigos y denominaciones



diferentes, caso en el cual deberán elaborar una Tabla de Equivalencias entre éstas y las contenidas en el Catálogo del Plan Único de Cuentas, la cual estará a disposición de las personas o entidades que de conformidad con la ley tengan la potestad de inspeccionar o examinar los libros y papeles del ente económico.

Sin embargo, en libros registrados se deberá asentar la información contable conforme al Catálogo de Cuentas del mencionado plan.

Los entes económicos que decidan utilizar la Tabla de Equivalencias, deberán informarlo de manera inmediata a la entidad de vigilancia correspondiente.

Las cuentas y subcuentas identificadas únicamente por el código numérico, podrán ser utilizadas y denominadas por el ente económico, dentro del rango establecido, dependiendo de sus necesidades de información, conservando la misma estructura del Plan Único de Cuentas.

**Dinámicas y descripciones.** En todo caso, las dinámicas y descripciones serán de uso obligatorio y todos los asientos contables deberán efectuarse de conformidad con lo establecido en ellas.

**Artículo 9o. Abreviaturas.** La denominación dada a los rubros que conforman el Catálogo del Plan Único de Cuentas, podrá ser aplicada utilizando abreviaturas o parte de la denominación según le corresponda.

**Artículo 10. Libros oficiales.** Los libros de comercio registrados deberán llevarse aplicando los códigos numéricos y las denominaciones del Catálogo de Cuentas contenidas en el presente Decreto.

**Artículo 11. Estados financieros.** Toda presentación de Estados Financieros básicos a los administradores, socios, entidades del Estado y a terceros, deberá efectuarse utilizando las denominaciones indicadas en el Catálogo contenido en el Plan Único de Cuentas. Asimismo, indicará los códigos numéricos, en el evento que le sean solicitados por alguno de éstos.

Para tal efecto, el balance general se preparará debidamente clasificado en parte corriente y no corriente, dependiendo de la realización de los activos y exigibilidad de los pasivos, conforme a las normas vigentes sobre presentación y revelación de estados financieros.

**Artículo 13. Aplicación gradual.** A partir de los estados financieros cortados a 31 de diciembre de 1993, la presentación de los mismos deberá hacerse en su totalidad conforme al Plan Único de Cuentas. El Plan Único de Cuentas se aplicará para todas las operaciones económicas, a partir del 1º de enero de 1994 en las sociedades mercantiles que legal o estatutariamente estén obligadas a tener revisor fiscal. El registro o comprobante contable será obligatorio a nivel de cuenta (los cuatro primeros dígitos).

**2.4.6 Ley 1607.** Por la cual se expiden normas en materia tributaria y se dictan otras disposiciones. (Congreso de Colombia, 2012)

**Personas naturales. Artículo 1°.** Modifíquese el artículo 6° del Estatuto Tributario, el cual quedará así:

**Artículo 6°. Declaración Voluntaria del Impuesto sobre la Renta.** El impuesto sobre la renta y complementarios, a cargo de los contribuyentes no obligados a declarar, es el que resulte de sumar las retenciones en la fuente por todo concepto que deban aplicarse a los pagos o abonos en cuenta, según el caso, realizados al contribuyente durante el respectivo año o período gravable.

Parágrafo. Las personas naturales residentes en el país a quienes les hayan practicado retenciones en la fuente y que de acuerdo con las disposiciones de este Estatuto no estén obligadas a presentar declaración del impuesto sobre la renta y complementarios, podrán presentarla. Dicha declaración produce efectos legales y se registrará por lo dispuesto en el Libro I de este Estatuto.

**Artículo 2°.** Modifíquese el artículo 10 del Estatuto Tributario, el cual quedará así:

**Artículo 10. Residencia para efectos tributarios.** Se consideran residentes en Colombia para efectos tributarios las personas naturales que cumplan con cualquiera de las siguientes condiciones:

1. Permanecer continua o discontinuamente en el país por más de ciento ochenta y tres (183) días calendario incluyendo días de entrada y salida del país, durante un periodo cualquiera

de trescientos sesenta y cinco (365) días calendario consecutivos, en el entendido que, cuando la permanencia continua o discontinua en el país recaiga sobre más de un año o periodo gravable, se considerará que la persona es residente a partir del segundo año o periodo gravable.

2. Encontrarse, por su relación con el servicio exterior del Estado colombiano o con personas que se encuentran en el servicio exterior del Estado colombiano, y en virtud de las convenciones de Viena sobre relaciones diplomáticas y consulares, exentos de tributación en el país en el que se encuentran en misión respecto de toda o parte de sus rentas y ganancias ocasionales durante el respectivo año o periodo gravable.

3. Ser nacionales y que durante el respectivo año o periodo gravable:

a) Su cónyuge o compañero permanente no separado legalmente o los hijos dependientes menores de edad, tengan residencia fiscal en el país; o,

b) El cincuenta por ciento (50%) o más de sus ingresos sean de fuente nacional; o,

c) El cincuenta por ciento (50%) o más de sus bienes sean administrados en el país; o,

d) El cincuenta por ciento (50%) o más de sus activos se entiendan poseídos en el país; o,

e) Habiendo sido requeridos por la Administración Tributaria para ello, no acrediten su condición de residentes en el exterior para efectos tributarios; o,

f) Tengan residencia fiscal en una jurisdicción calificada por el Gobierno nacional como paraíso fiscal.

Parágrafo. Las personas naturales nacionales que, de acuerdo con las disposiciones de este artículo acrediten su condición de residentes en el exterior para efectos tributarios, deberán hacerlo ante la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales mediante certificado de residencia fiscal o documento que haga sus veces, expedido por el país o jurisdicción del cual se hayan convertido en residentes.

**Artículo 3°.** Modifíquese el artículo 126-1 del Estatuto Tributario, el cual quedará así:

**Artículo 126-1. Deducción de contribuciones a fondos de pensiones de jubilación e invalidez y fondos de cesantías.** Para efectos del impuesto sobre la renta y complementarios, son deducibles las contribuciones que efectúen las entidades patrocinadoras o empleadoras, a los fondos de pensiones de jubilación e invalidez y de cesantías. Los aportes del empleador a dichos fondos serán deducibles en la misma vigencia fiscal en que se realicen. Los aportes del empleador a los seguros privados de pensiones y a los fondos de pensiones voluntarias, serán deducibles hasta por tres mil ochocientas (3.800) UVT por empleado. (p.2)

El monto obligatorio de los aportes que haga el trabajador, el empleador o el partícipe independiente, al fondo de pensiones de jubilación o invalidez, no hará parte de la base para aplicar la retención en la fuente por salarios y será considerado como una renta exenta en el año de su percepción.

Los aportes voluntarios que haga el trabajador, el empleador, o los aportes del partícipe independiente a los seguros privados de pensiones, a los fondos de pensiones voluntarias y

obligatorias, administrados por las entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia, no harán parte de la base para aplicar la retención en la fuente y serán considerados como una renta exenta, hasta una suma que adicionada al valor de los aportes a las Cuentas de Ahorro para el Fomento de la Construcción (AFC) de que trata el artículo 126-4 de este Estatuto y al valor de los aportes obligatorios del trabajador, de que trata el inciso anterior, no exceda del treinta por ciento (30%) del ingreso laboral o ingreso tributario del año, según el caso, y hasta un monto máximo de tres mil ochocientas (3.800) UVT por año.

Los retiros de aportes voluntarios, provenientes de ingresos que se excluyeron de retención en la fuente, que se efectúen al Sistema General de Pensiones, a los seguros privados de pensiones y a los fondos de pensiones voluntarias, administrados por las entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia, o el pago de rendimientos o pensiones con cargo a tales fondos, implica que el trabajador pierda el beneficio y que se efectúe por parte del respectivo fondo o seguro, la retención inicialmente no realizada en el año de percepción del ingreso y realización del aporte según las normas vigentes en dicho momento, si el retiro del aporte o rendimiento, o el pago de la pensión, se produce sin el cumplimiento de las siguientes condiciones:

Que los aportes, rendimientos o pensiones, sean pagados con cargo a aportes que hayan permanecido por un período mínimo de diez (10) años, en los seguros privados de pensiones y los fondos de pensiones voluntarias, administrados por las entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia, salvo en el caso del cumplimiento de los requisitos para acceder a la pensión de vejez o jubilación y en el caso de muerte o incapacidad que dé

derecho a pensión, debidamente certificada de acuerdo con el régimen legal de la seguridad social. (p.3)

Tampoco estarán sometidos a imposición, los retiros de aportes voluntarios que se destinen a la adquisición de vivienda sea o no financiada por entidades sujetas a la inspección y vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia, a través de créditos hipotecarios o leasing habitacional. En el evento en que la adquisición de vivienda se realice sin financiación, previamente al retiro, deberá acreditarse ante la entidad financiera, con copia de la escritura de compraventa, que los recursos se destinaron a dicha adquisición.

Se causa retención en la fuente sobre los rendimientos que generen los ahorros en los fondos o seguros de que trata este artículo, de acuerdo con las normas generales de retención en la fuente sobre rendimientos financieros, en el evento de que estos sean retirados sin el cumplimiento de las condiciones antes señaladas. Los aportes a título de cesantía, realizados por los partícipes independientes, serán deducibles de la renta hasta la suma de dos mil quinientas (2.500) UVT, sin que excedan de un doceavo del ingreso gravable del respectivo año. (p.4)

Parágrafo 1°. Las pensiones que se paguen habiendo cumplido con las condiciones señaladas en el presente artículo y los retiros, parciales o totales, de aportes y rendimientos, que cumplan dichas condiciones, continúan sin gravamen y no integran la base gravable alternativa del Impuesto Mínimo Alternativo Nacional (IMAN).

Parágrafo 2°. Constituye renta líquida para el empleador, la recuperación de las cantidades concedidas en uno o varios años o períodos gravables, como deducción de la renta bruta por aportes voluntarios de este a los fondos o seguros de que trata el presente artículo, así como los rendimientos que se hayan obtenido, cuando no haya lugar al pago de pensiones a cargo de dichos fondos y se restituyan los recursos al empleador.

Parágrafo 3°. Los aportes voluntarios que a 31 de diciembre de 2012 haya efectuado el trabajador, el empleador, o los aportes del partícipe independiente a los fondos de pensiones de jubilación e invalidez, a los fondos de pensiones de que trata el Decreto 2513 de 1987, a los seguros privados de pensiones y a los fondos privados de pensiones en general, no harán parte de la base para aplicar la retención en la fuente y serán considerados como un ingreso no constitutivo de renta ni ganancia ocasional, hasta una suma que adicionada al valor de los aportes a las Cuentas de Ahorro para el Fomento de la Construcción (AFC) de que trata el artículo 126-4 de este Estatuto y al valor de los aportes obligatorios del trabajador, de que trata el inciso segundo del presente artículo, no exceda del treinta por ciento (30%) del ingreso laboral o ingreso tributario del año, según el caso. El retiro de los aportes de que trata este parágrafo, antes del período mínimo de cinco (5) años de permanencia, contados a partir de su fecha de consignación en los fondos o seguros enumerados en este parágrafo, implica que el trabajador pierda el beneficio y se efectúe por parte del respectivo fondo o seguro la retención inicialmente no realizada en el año en que se percibió el ingreso y se realizó el aporte, salvo en el caso de muerte o incapacidad que dé derecho a pensión, debidamente certificada de acuerdo con el régimen legal de la seguridad social; o salvo cuando dichos recursos se destinen a la adquisición de vivienda sea o no financiada por entidades sujetas a la inspección y vigilancia de la



Superintendencia Financiera de Colombia, a través de créditos hipotecarios o leasing habitacional. En el evento en que la adquisición de vivienda se realice sin financiación, previamente al retiro, deberá acreditarse ante la entidad financiera, con copia de la escritura de compraventa, que los recursos se destinaron a dicha adquisición.

Los retiros y pensiones que cumplan con el periodo de permanencia mínimo exigido o las otras condiciones señaladas en el inciso anterior, mantienen la condición de no gravados y no integran la base gravable alternativa del Impuesto Mínimo Alternativo Nacional (IMAN).

Se causa retención en la fuente sobre los rendimientos que generen los ahorros en los fondos o seguros de que trata este párrafo, de acuerdo con las normas generales de retención en la fuente sobre rendimientos financieros, en el evento de que estos sean retirados sin el cumplimiento de los requisitos señalados en el presente párrafo.

**Artículo 4°.** Modifíquese el artículo 126-4 del Estatuto Tributario, el cual quedará así:

**Artículo 126-4. Incentivo al ahorro de largo plazo para el fomento de la construcción.** Las sumas que los contribuyentes personas naturales depositen en las cuentas de ahorro denominadas “Ahorro para el Fomento a la Construcción (AFC)” a partir del 1° de enero de 2013, no formarán parte de la base de retención en la fuente del contribuyente persona natural, y tendrán el carácter de rentas exentas del impuesto sobre la renta y complementarios, hasta un valor que, adicionado al valor de los aportes obligatorios y voluntarios del trabajador de que trata el artículo 126-1 de este Estatuto, no exceda del treinta por ciento (30%) del ingreso laboral o del

ingreso tributario del año, según corresponda, y hasta un monto máximo de tres mil ochocientas (3.800) UVT por año. (p.6)

Las cuentas de ahorro “AFC” deberán operar en las entidades bancarias que realicen préstamos hipotecarios. Solo se podrán realizar retiros de los recursos de las cuentas de ahorros “AFC” para la adquisición de vivienda del trabajador, sea o no financiada por entidades sujetas a la inspección y vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia, a través de créditos hipotecarios o leasing habitacional. En el evento en que la adquisición de vivienda se realice sin financiación, previamente al retiro, deberá acreditarse ante la entidad financiera, con copia de la escritura de compraventa, que los recursos se destinaron a dicha adquisición. El retiro de los recursos para cualquier otro propósito, antes de un período mínimo de permanencia de diez (10) años contados a partir de la fecha de su consignación, implica que el trabajador pierda el beneficio y que se efectúen, por parte de la respectiva entidad financiera, las retenciones inicialmente no realizadas en el año en que se percibió el ingreso y se realizó el aporte, sin que se incremente la base gravable alternativa del Impuesto Mínimo Alternativo Nacional (IMAN).

Se causa retención en la fuente sobre los rendimientos que generen las cuentas de ahorro “AFC”, en el evento de que estos sean retirados sin el cumplimiento del requisito de permanencia antes señalado, de acuerdo con las normas generales de retención en la fuente sobre rendimientos financieros.

Los retiros, parciales o totales, de aportes y rendimientos, que hayan cumplido los requisitos de permanencia establecidos en el segundo inciso o que se destinen para los fines

previstos en el presente artículo, continúan sin gravamen y no integran la base gravable del Impuesto Mínimo Alternativo Nacional (IMAN).

Los recursos captados a través de las cuentas de ahorro “AFC”, únicamente podrán ser destinados a financiar créditos hipotecarios o a la inversión en titularización de cartera originada en adquisición de vivienda.

Parágrafo. Los recursos de los contribuyentes personas naturales depositados en cuentas de ahorro denominadas “Ahorro para el Fomento a la Construcción (AFC)” hasta el 31 de diciembre de 2012, no harán parte de la base para aplicar la retención en la fuente y serán consideradas como un ingreso no constitutivo de renta ni ganancia ocasional hasta un valor que, adicionado al valor de los aportes obligatorios y voluntarios del trabajador de que trata el artículo 126-1 de este Estatuto, no exceda del treinta por ciento (30%) del ingreso laboral o del ingreso tributario del año, según corresponda.

El retiro de estos recursos antes de que transcurran cinco (5) años contados a partir de su fecha de consignación, implica que el trabajador pierda el beneficio y que se efectúen, por parte de la respectiva entidad financiera, las retenciones inicialmente no realizadas en el año en que se percibió el ingreso y se realizó el aporte, sin que se incremente la base gravable alternativa del Impuesto Mínimo Alternativo Nacional (IMAN), salvo que dichos recursos se destinen a la adquisición de vivienda, sea o no financiada por entidades sujetas a la inspección y vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia, o a través de créditos hipotecarios o leasing

habitacional. En el evento en que la adquisición se realice sin financiación, previamente al retiro, deberá acreditarse ante la entidad financiera copia de la escritura de compraventa.

Se causa retención en la fuente sobre los rendimientos que generen las cuentas de ahorro “AFC” de acuerdo con las normas generales de retención en la fuente sobre rendimientos financieros, en el evento de que estos sean retirados sin el cumplimiento de permanencia mínima de cinco (5) años.

Los retiros, parciales o totales, de aportes y rendimientos, que cumplan con el periodo de permanencia mínimo exigido o que se destinen para los fines autorizados en el presente párrafo, mantienen la condición de no gravados y no integran la base gravable alternativa del Impuesto Mínimo Alternativo Nacional (IMAN). (p.7)

**Artículo 5°.** Modifíquese el párrafo 1° del artículo 135 de la Ley 100 de 1993, el cual quedará así:

Parágrafo 1°. Los aportes obligatorios y voluntarios que se efectúen al sistema general de pensiones no harán parte de la base para aplicar la retención en la fuente por salarios y serán considerados como una renta exenta. Los aportes a cargo del empleador serán deducibles de su renta.

**Artículo 6°.** Modifíquese el numeral 10 del artículo 206 del Estatuto Tributario, el cual quedará así:

10. El veinticinco por ciento (25%) del valor total de los pagos laborales, limitada mensualmente a doscientas cuarenta (240) UVT. El cálculo de esta renta exenta se efectuará una vez se detraiga del valor total de los pagos laborales recibidos por el trabajador, los ingresos no constitutivos de renta, las deducciones y las demás rentas exentas diferentes a la establecida en el presente numeral.

## **Capítulo 3. Diseño Metodológico**

### **3.1 Tipo de Investigación**

El trabajo de investigación se realizó de acuerdo con la investigación descriptiva, la cual consiste en conocer las situaciones, costumbres y actitudes predominantes a través de la descripción exacta de las actividades, objetos, procesos y personas. Su meta no se limita a la recolección de datos, sino a la predicción e identificación de las relaciones existentes entre dos o más variables.

Los investigadores no son meros tabuladores, sino que recogen los datos sobre la base de una hipótesis o una teoría, exponen y resumen la información de manera cuidadosa y luego analizan minuciosamente los resultados, a fin de extraer generalizaciones significativas que contribuyan al conocimiento. (Van Dalen & Meyer, 2011) Por medio de ella, se aplicaron métodos cuantitativos que permitieron determinar los objetos de estudio.

### **3.2 Población**

La población objeto de estudio que se tuvo en cuenta en el proyecto es el representante legal y contador público de la Inmobiliaria Serviarrendar.

### **3.3 Muestra**

Se tomó el ciento por ciento (100%) de la población objeto de estudio, teniendo en cuenta que es un número reducido y no amerita la aplicación de alguna fórmula estadística.

### **3.4 Técnica e Instrumentos de Recolección de la Información**

Para la recolección de la información se utilizó la encuesta como técnica y como instrumento el cuestionario con el fin de conocer aspectos relacionados con el diseño de la investigación, la cual refiere a un análisis financiero a la Inmobiliaria Serviarrendar, de la ciudad de Ocaña

### **3.5 Análisis de la Información**

Los datos obtenidos mediante la aplicación de los instrumentos de recolección de la información, fueron analizados cuantitativamente a través de tablas y gráficas, mediante la interpretación de los datos numéricos y el análisis de cada respuesta para la forma cualitativa.

## Capítulo 4. Administración del Proyecto

**4.1 Realizar un diagnóstico a la Inmobiliaria Serviarrendar Ltda, en el que se analice los componentes de la estructura financiera y el entorno en donde desarrolla su actividad.**

### **4.1.1 Entorno de la Inmobiliaria Serviarrendar Ltda. Inmobiliaria**

SERVIARRENDAR Ltda., es una empresa con más de 25 años de experiencia y dinámica compuesta por un excelente equipo de profesionales.

La empresa se encuentra ubicada en la Carrera 13 # 11-15 Oficina 103, de la ciudad de Ocaña, Norte de Santander. Actualmente genera siete empleos directos.

**Servicios.** Los servicios que presta la empresa son de carácter inmobiliario, tanto en compra-venta y alquileres de:

Apartamentos

Casas

Locales comerciales

Oficinas

Lotes

Bodegas

Fincas



**Competencia.** En la ciudad de Ocaña se encuentran empresas con la misma actividad económica y un portafolio de servicios similar. Entre ellas se encuentran:

Inmobiliaria Laino y Solano

Iván Cabrales Inmobiliaria

Inmobiliaria Muñoz

Inmobiliaria Las Llaves de tu Casa

**Misión.** Nuestra misión es trabajar con esfuerzo y dedicación a cada uno de nuestros clientes para dar un mejor y más eficiente servicio a la región; bajo principios de total transparencia, honestidad, seriedad y compromiso sabiendo corresponder a la confianza depositada por nuestros clientes, cumpliendo con un servicio integral y profesional que satisfaga de forma segura y oportuna.

**Visión.** Somos una microempresa familiar impulsada a trabajar por la región, posesionados con más de 25 años en el mercado con viras al futuro, líder en asesoría contable y financiera, orientada a brindar un servicio integral, comprometidos a un mejoramiento continuo, buscando satisfacer las necesidades, el bienestar y rentabilidad a nuestros clientes.

**Valores. Ética:** El desarrollo de nuestra actividad profesional implica que lo hagamos atendiendo a principios éticos que redunden en bienestar y seguridad para nuestros clientes.

**Responsabilidad:** Llevar a cabalidad el cumplimiento de propuestas y servicios brindados en la empresa.

**Respeto:** Tratar a todos nuestros clientes con dignidad y profesionalismo.

**Integridad:** Mantener los más altos estándares en nuestra manera de hacer negocios.

**Servicio:** Ofrecer soluciones innovadoras y dinámicas para mejorar continuamente.

**Excelencia:** Ser la agencia de prestigio en la región.

**4.1.2 Estructura Financiera.** El área financiera y contable se encuentra debidamente organizada; la contabilización de las operaciones se realizan diariamente, demostrando que los procesos contables son ejecutados, cumpliendo con los parámetros legales que los regulan y cada una de las actividades que se llevan a cabo en la inmobiliaria, con el objetivo de cumplir con las metas trazadas, y con el fin de lograr la eficiencia y eficacia en la prestación del servicio.

Igualmente, se pudo observar que los procesos contables se llevan debidamente, cumpliendo con los parámetros legales que los regulan, de igual forma se maneja un sistema contable con el fin de agilizar los procesos y que éstos produzcan óptimos resultados. Por otra parte, la accesibilidad a los reportes que genera el sistema son indispensables a la hora de elaborar informes tendientes a demostrar de qué forma se está manejando la inmobiliaria, esto se afirma con base al fácil alcance que se tuvo de la información contable que se realiza en la

entidad. Con base en el estudio realizado, se puede concluir que realmente existe el cumplimiento de la normatividad respecto al diligenciamiento de los libros auxiliares, libros mayores y soportes contables. De otra parte se puede decir que existe un control de dichos soportes por parte del Contador y el Revisor Fiscal, pues cada una de las Auxiliares lleva un consecutivo en los recibos lo cual permite organizarlos de forma ordenada y si hablamos de los libros se llevan al día y de forma adecuada.

El manejo de la parte contable y financiera de la entidad, es llevada en forma sistematizada, son muy pocos los soportes que por motivos de tiempo se hacen manuales, como por ejemplo algunos recibos de caja, esta sistematización demuestra que se tiene un buen registro contable de las operaciones de la inmobiliaria, se controla los recursos con que se cuenta y se está al tanto de las obligaciones que tiene con terceros; esto permite conocer la situación actual de la entidad a través de los resultados obtenidos al final de cada período contable.

La contabilidad de la inmobiliaria actualmente es llevada de manera sistematizada a través del software contable Visual TNS, el cual permite tener la información actualizada y disponible en momento que se requiera. De igual forma se elaboran los estados financieros que están establecidos y exigidos por la ley, entre ellos se encuentran el Balance General, el Estado de Resultados, entre otros que permiten evidenciar los movimientos realizados en el año.

Los estados financieros son elaborados de manera anual, ya que así lo exige la ley, pero también se pueden elaborar antes si lo exige algún ente de vigilancia y control.

Todos los libros se mantienen al día gracias al programa contable Visual TNS, ya que todos los registros son ingresados al sistema para una buena unificación de la información que se maneja diariamente. Se cuenta con un software contable donde se mantiene registrada y sistematizada toda la información contable de la entidad, conociéndose la contabilidad y su rendimiento a través de la emisión de los estados financieros anualmente por medio del programa contable.

A continuación se muestra los componentes que hacen parte de los elementos de los estados financieros, de la Inmobiliaria Serviarrendar.

### Composición de los elementos de los estados financieros.

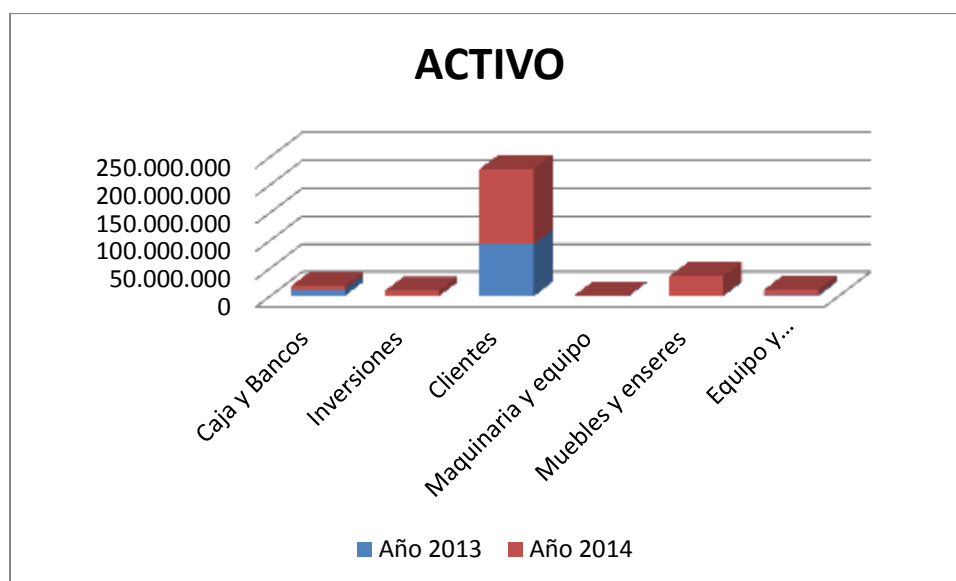


Gráfico 1. Activo Inmobiliaria Serviarrendar.

Fuente: Autores del proyecto.

Analizado el activo de la empresa objeto de estudio se puede deducir que el rubro más representativo en el año 2013 es la cuenta clientes. Para el año 2014, al igual que para el año anterior, es la cuenta clientes la más alta, seguida del activo fijo muebles y enseres. Por otra parte entre los rubros menos representativos se tienen en el año 2013 los activos fijos, los cuales alcanzan a un total de solo \$5.321.000. Para el 2014, la cuenta más baja es maquinaria y equipos, seguida de caja y bancos, con los montos menos representativos de sus activos.

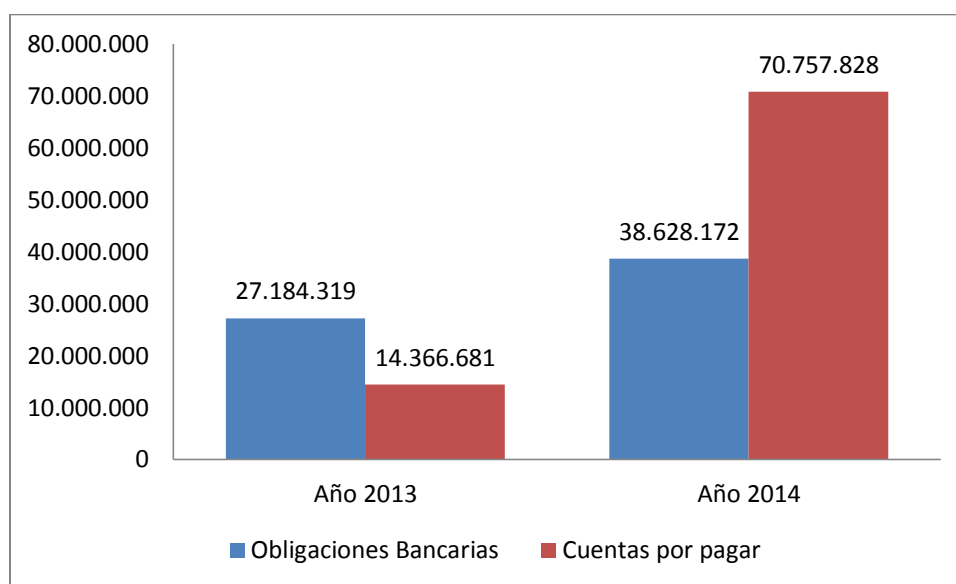


Gráfico 2. Pasivo Inmobiliaria Serviarrendar

Fuente: Autores del proyecto.

En cuanto al pasivo se puede observar que las obligaciones bancarias del año 2013 es la cifra más representativa de esta clase. Para el año 2014 los incrementos en las cuentas son bastante altos, toda vez que las cuentas por pagar se incrementan, estos representan las retenciones y acreedores varios que la inmobiliaria Serviarrendar debe cancelar.

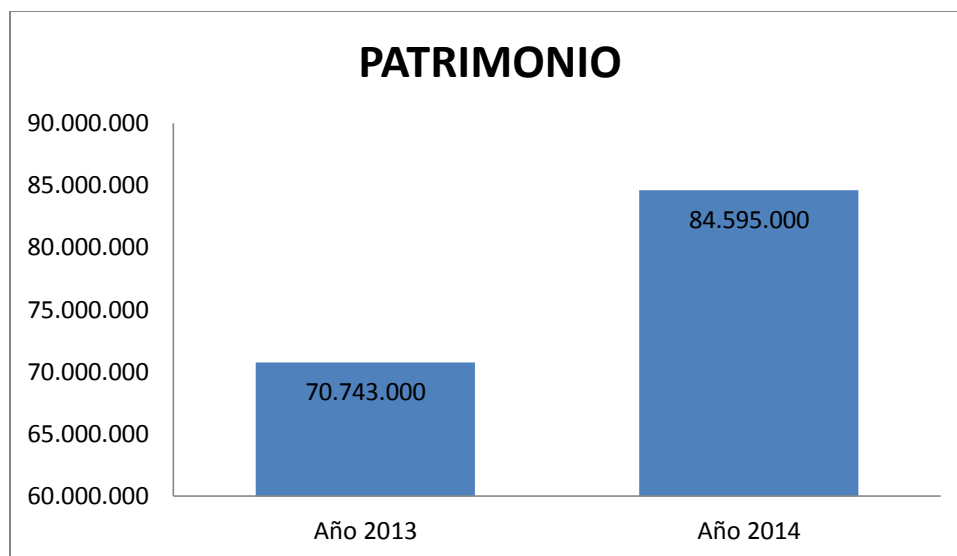


Gráfico 3. Patrimonio Inmobiliaria Servirrendar

Fuente: Autores del proyecto.

En cuanto al patrimonio el incremento de un año a otro fue representativo, toda vez que para el año 2013 éste contaba con \$70.743.000 en el mismo, incrementándose para el año siguiente a \$84.595.000, obteniéndose una variación relativa del 19,58%.

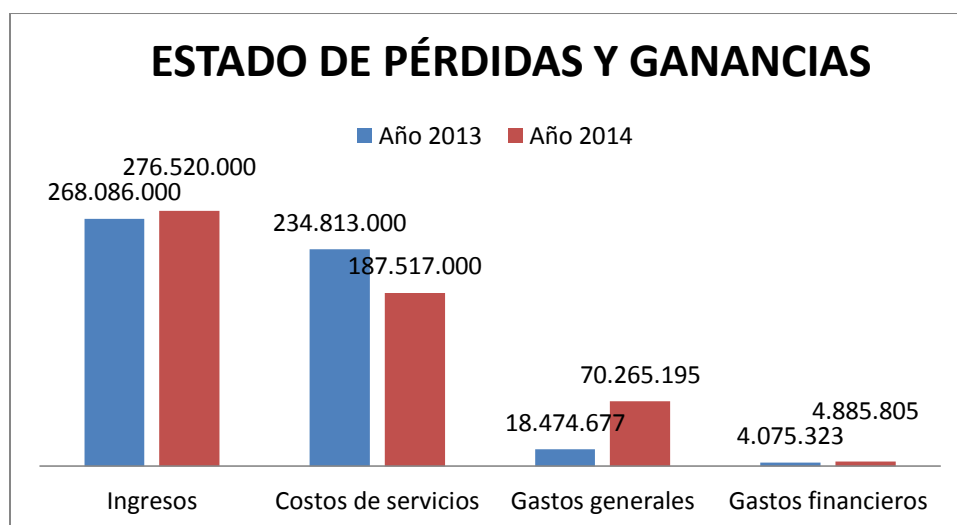


Gráfico 4. Composición de los estados de pérdidas y ganancias.

Fuente: Autores del proyecto.

Lo que refiere a la composición del estado de pérdidas y ganancias, éste se encuentra conformado por los ingresos originados de las comisiones por arriendos, los costos de servicio, gastos operacionales, que representan todos las erogaciones necesarias para funcionar, y los gastos no operacionales que son los intereses que se cancelan por las deudas, al igual se registran aquí las donaciones que efectuó la empresa. En éste se muestra que los ingresos tuvieron un incremento de un año a otro de 3.14%, cifra que favorece a la empresa. En cuanto a sus gastos incrementaron notoriamente en un 280.33%, como lo muestra la variación relativa. Éstas fueron las cuentas con sus cifras más representativas en los años 2013 y 2014, según los estados de resultados facilitados por la Inmobiliaria Serviarrendar Ltda.

**4.2 Analizar la información financiera de la empresa durante los años (2013 y 2014), mediante la aplicación de las razones e indicadores financieros que permitan conocer la situación real de la empresa.**

#### **4.2.1 Indicadores de Liquidez.**

**Razón corriente.** Este considera la verdadera magnitud de la empresa en cualquier instancia del tiempo y es comparable con diferentes entidades de la misma actividad. (Emaze, 2010)

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

$$\text{Razón Corriente 2013} = \frac{106.973.000}{41.551.000} = \$2,57$$

$$\text{Razón corriente 2014} = \frac{149.584.000}{109.386.000} = \$1,36$$

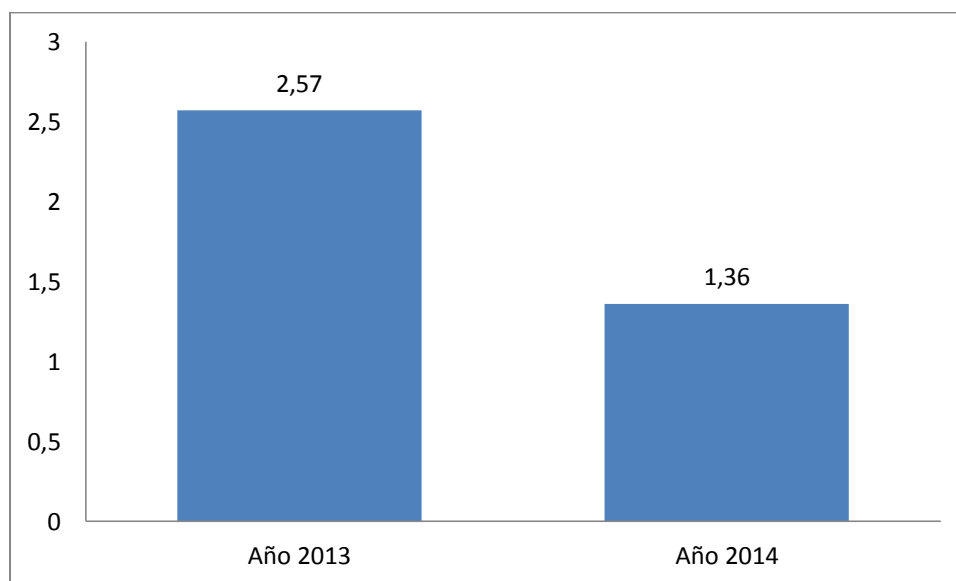


Gráfico 5. Razón corriente

La razón corriente permite determinar el grado de liquidez con que cuenta la empresa, éste indica la capacidad que se tiene para cumplir con las deudas a corto plazo. Aplicado este indicador en la Inmobiliaria se puede observar que ésta posee capacidad de pago, ya que por cada peso que se debe a corto plazo cuenta para el año 2013 con \$2,57 pesos y \$1,36 pesos para el año 2014.

**Capital de trabajo** Esta razón se obtiene al descontar de las obligaciones corrientes de la empresa todos sus derechos corrientes.

$$\text{Capital de trabajo} = \text{Activo corriente} - \text{Pasivo Corriente}$$



**Capital de trabajo 2013** =  $106.973.000 - 41.551.000 = \$65.422.000$

**Capital de trabajo 2014** =  $149.584.000 - 109.386.000 = \$40.198.000$

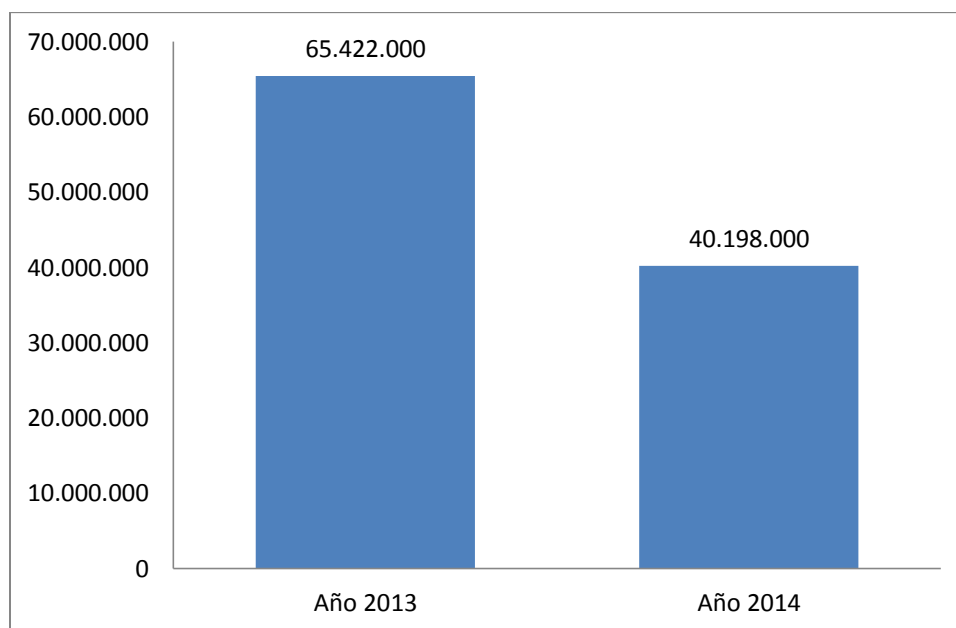


Gráfico 6. Capital de trabajo.

El resultado anterior indica que la Inmobiliaria Serviarrendar en los dos últimos años tiene respaldo económico. Para el año 2013 la empresa contaba con una solvencia de \$ 65.422.000 millones de pesos y para el año 2014 de \$40.198.000 millones de pesos de sus activos circulante después de liquidar todos sus pasivos a corto plazo.

#### **4.2.2 Indicadores de Endeudamiento.**

**Endeudamiento Total.** Esta razón mide la proporción de los activos que están financiados por terceros. Su fórmula es:

$$\text{Razón Endeudamiento} = \frac{\text{Total Pasivo}}{\text{Total Activo}}$$

**Año 2013**

$$\text{Razón Endeudamiento} = \frac{41.551.000}{5.321.000}$$

$$\text{Razón Endeudamiento} = 7,80$$

**Año 2014**

$$\text{Razón Pasivo} = \frac{109.386.000}{44.397.000}$$

$$\text{Razón Pasivo} = 2,46$$

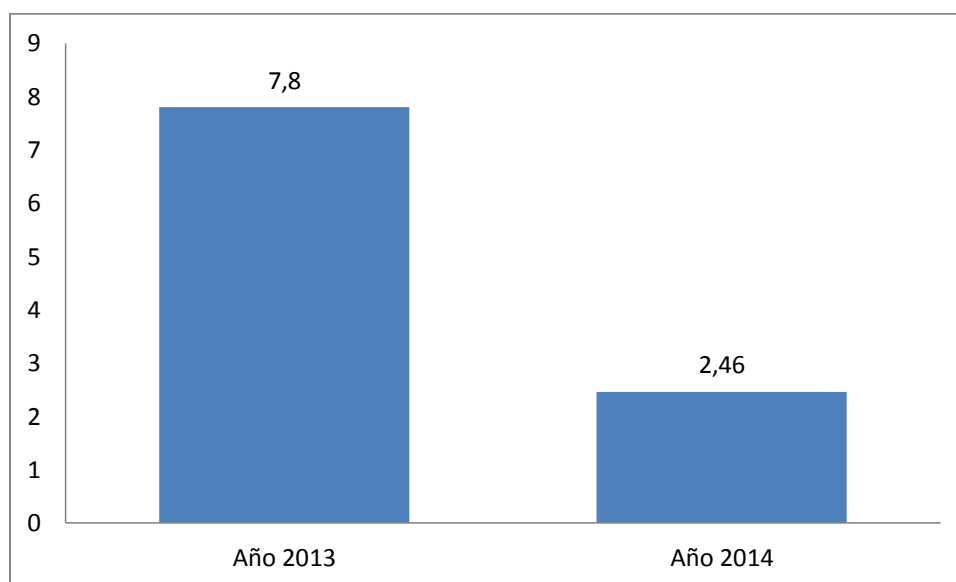


Gráfico 7. Endeudamiento total

En el año 2013, el 78% de los activos estuvo financiado por terceros mientras que en el 2014, el 24%. A pesar de que el endeudamiento es alto, la empresa es manejable.

**Apalancamiento o Leverage.** Este indicador mide hasta qué punto está comprometido el patrimonio de los propietarios de la inmobiliaria con respecto a sus acreedores. El apalancamiento determina la proporción con que el patrimonio y los acreedores participan en el financiamiento de los activos. Su fórmula es la siguiente:

$$\text{Apalancamiento} = \frac{\text{Total Pasivo}}{\text{Total Patrimonio}}$$

#### **Año 2013**

$$\text{Apalancamiento} = \frac{41.551.000}{70.743.000}$$

$$\text{Apalancamiento} = 58\%$$

#### **Año 2014**

$$\text{Apalancamiento} = \frac{109.386.000}{84.595.000}$$

$$\text{Apalancamiento} = 12\%$$

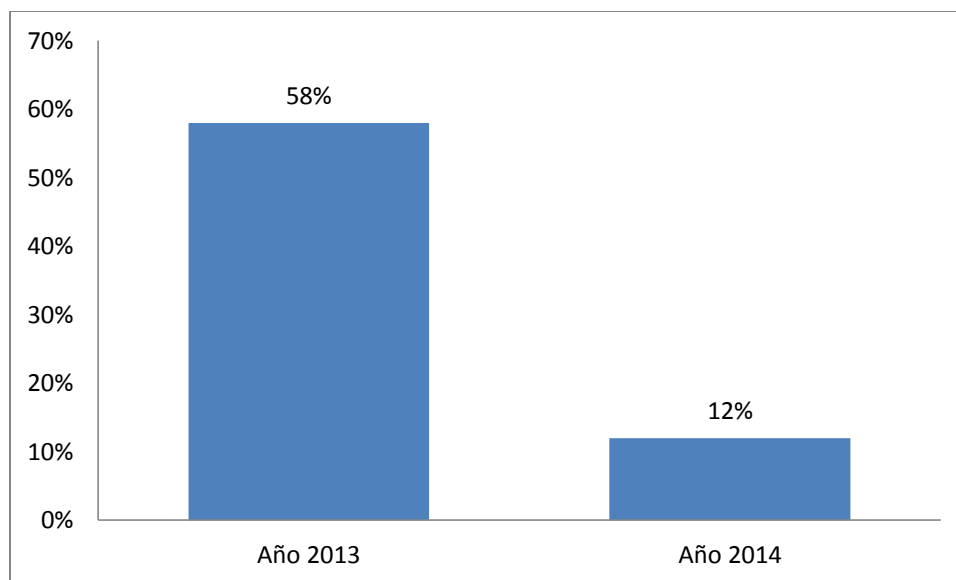


Gráfico 8. Apalancamiento.

En el año 2013, el patrimonio estuvo comprometido en un 58%; en el 2014 se presentó una excelente recuperación, lo que muestra que para este año el patrimonio de los propietarios de la inmobiliaria con respecto a sus acreedores, estuvo comprometido tan solo en un 12%.

**Concentración del endeudamiento a corto plazo.** Determina el porcentaje de las deudas a corto plazo. Su fórmula es:

$$\text{Concentración del Endeudamiento a C.P.} = \frac{\text{Pasivo Corriente}}{\text{Activo Corriente}}$$

**Año 2013.**

$$\text{Concentración del Endeudamiento a C.P.} = \frac{14.366.681}{106.973.000}$$

$$\text{Concentración del Endeudamiento a C.P.} = 13\%$$

**Año 2014.**

$$\text{Concentración del Endeudamiento a C.P.} = \frac{70.757.828}{149.584.000}$$

$$\text{Concentración del Endeudamiento a C.P.} = 47\%$$

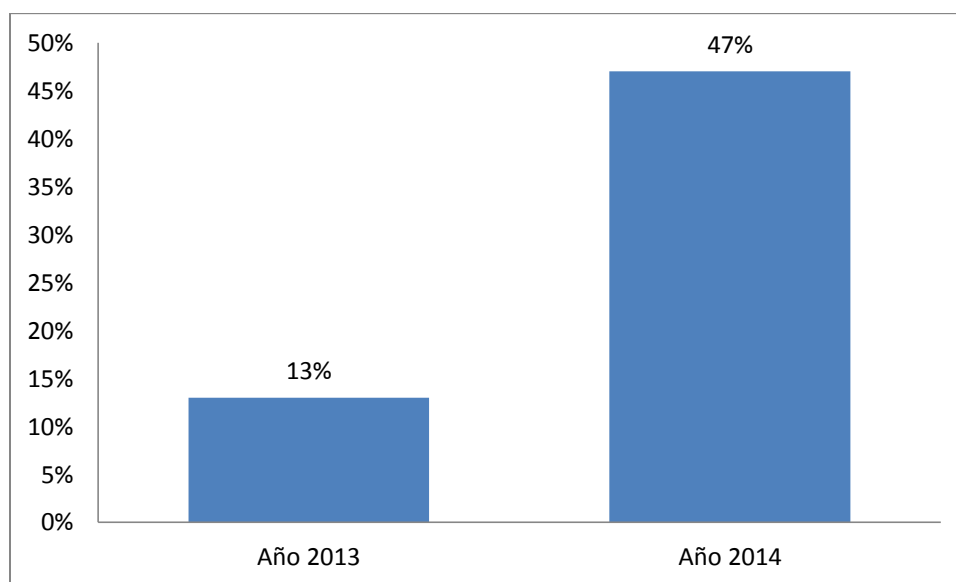


Gráfico 9. Concentración del endeudamiento a corto plazo.

Los resultados indican que la empresa, en el 2013, su endeudamiento a corto plazo estaba en el 13% y en el 2014 tuvo un incremento al 47%, siendo un riesgo económico para la empresa.

#### 4.2.3 Indicadores de Rentabilidad o rendimiento

**Margen operacional.** Representa las utilidades netas que gana la empresa en el valor de cada venta.

**Margen operacional** =  $\frac{\text{Utilidad operacional}}{\text{Ventas}}$  = \$, %

Margen bruto 2013 =  $\frac{10.723.000}{268.086.000}$  = \$0.039; 3.99%

Margen bruto 2014 =  $\frac{13.852.000}{276.520.000}$  = \$0.05; 5.00%

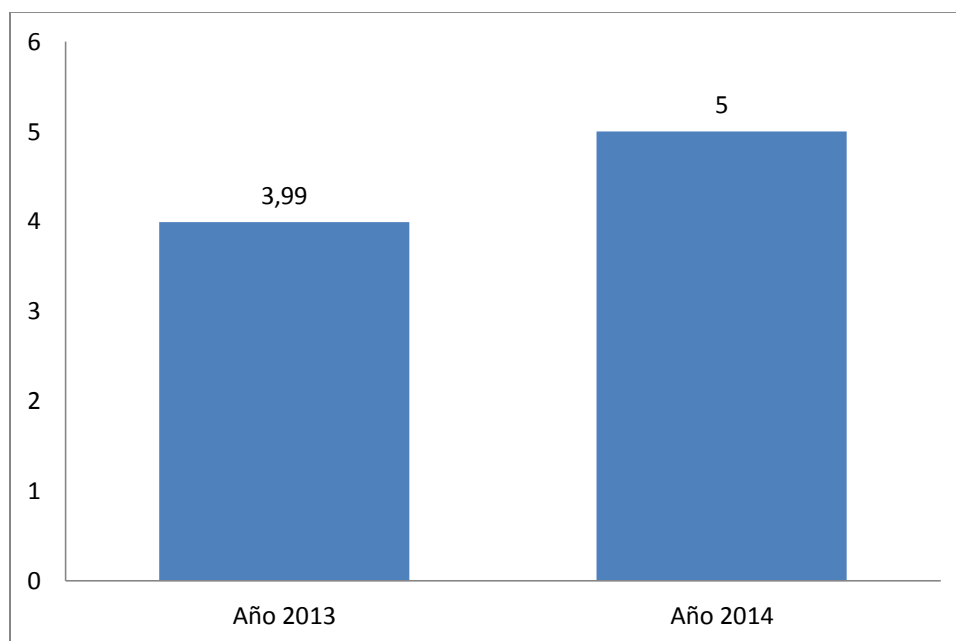


Gráfico 10. Margen operacional.

El anterior indicador significa que los ingresos de la Inmobiliaria Servirrendar generaron 3,99% de utilidad bruta en el año 2013 y un 5% para el año 2014. Se puede observar un aumento entre un año del 1.01%, gracias a los ingresos por comisiones de arriendos que obtiene la empresa.

**Margen neto de utilidad.** Determina el porcentaje que queda en cada venta después de deducir todos los gastos incluyendo los impuestos.

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

$$\text{Margen neto 2013} = \frac{10.723.000}{268.086.000} = \$0.039; 3.99\%$$

$$\text{Margen neto 2014} = \frac{13.852.000}{276.520.000} = \$0.05; 5.00\%$$

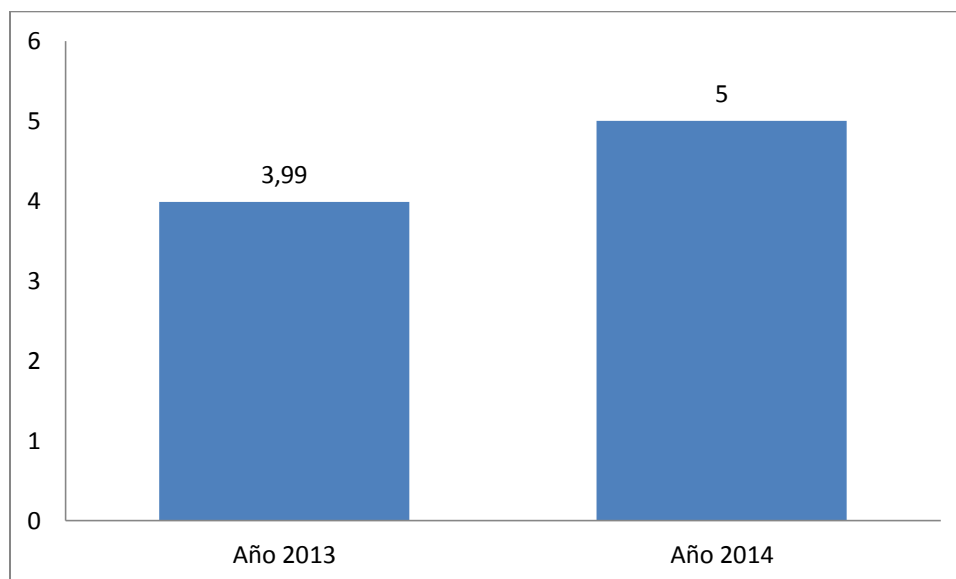


Gráfico 11. Margen neto de utilidad.

Este indicador muestra la eficiencia relativa de la empresa después de tomar en cuenta todos los gastos y le permite medir el resultado final de la empresa con relación a los ingresos

obtenidos en el periodo. Significa que la utilidad neta correspondió a un 3,99% de los ingresos en el año 2013 y a un 5% en el año 2014.

**Rentabilidad del patrimonio.** Este indicador explica cuál es el rendimiento generado por la empresa por cada peso invertido por los accionistas.

$$\text{Rentabilidad del patrimonio} = \frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Patrimonio}} = \$, \%$$

$$\text{Rentabilidad del patrimonio 2013} = \frac{10.723.000}{70.743.000} = 0.15; 15\%$$

$$\text{Rentabilidad del patrimonio 2014} = \frac{13.852.000}{84.595.000} = 0.16; 16\%$$

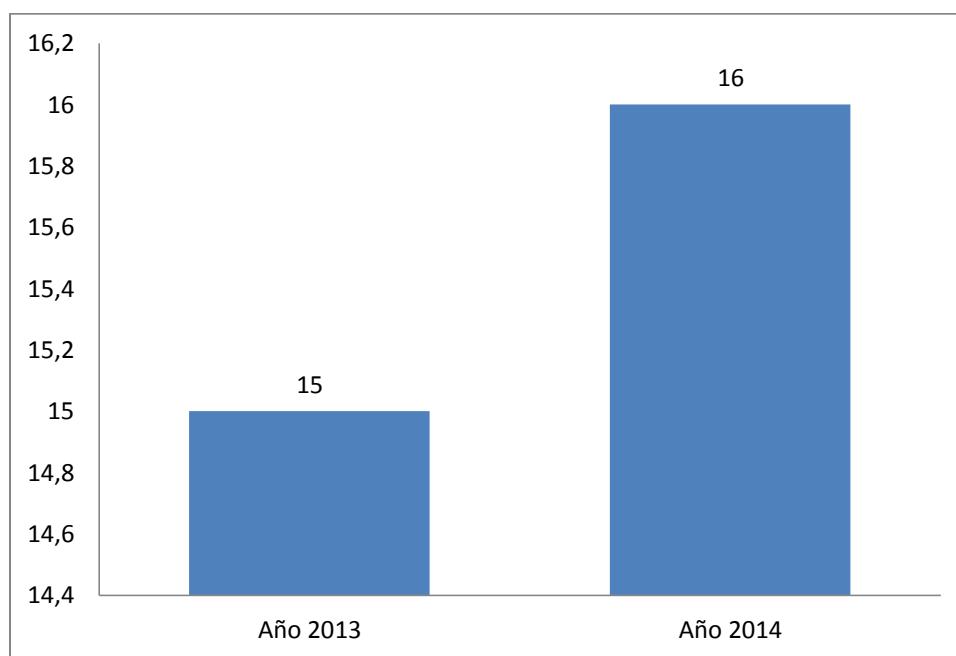


Gráfico 12. Rentabilidad del patrimonio.



El indicador anterior significa que gracias al capital y utilidad generada se produjo para el año 2013 un rendimiento sobre el patrimonio del 15% y para el año 2014 del 16%. Es decir que la Inmobiliaria Serviarrendar obtuvo un rendimiento sobre su inversión de \$0,15 y \$0,16 respectivamente en los años analizados.

**4.2.4 Análisis e interpretación de los estados financieros.** Los estados financieros pueden ser analizados mediante el Análisis vertical y horizontal. En el análisis horizontal, lo que se busca es determinar la variación absoluta o relativa que haya sufrido cada partida de los estados financieros en un periodo respecto a otro. Determina cual fue el crecimiento o decrecimiento de una cuenta en un periodo determinado. Es el análisis que permite determinar si el comportamiento de la empresa en un periodo fue bueno, regular o malo. (Bustamante, 2012)

Para determinar la variación absoluta (en números) sufrida por cada partida o cuenta de un estado financiero en un periodo 2 respecto a un periodo 1, se procede a determinar la diferencia (restar) al valor 2 – el valor 1. La fórmula sería  $P2-P1$ . Para determinar la variación relativa (en porcentaje) de un periodo respecto a otro, se debe aplicar una regla de tres. Para esto se divide el periodo 2 por el periodo 1, se le resta 1, y ese resultado se multiplica por 100 para convertirlo a porcentaje, quedando la fórmula de la siguiente manera:  $((P2/P1)-1)*100$ . (Bustamante, 2012, pág. 2)

Para realizar el análisis horizontal se requiere disponer de estados financieros de dos periodos diferentes, es decir, que deben ser comparativos, toda vez lo que busca el análisis

horizontal, es precisamente comparar un periodo con otro para observar el comportamiento de los estados financieros en el periodo objeto de análisis.

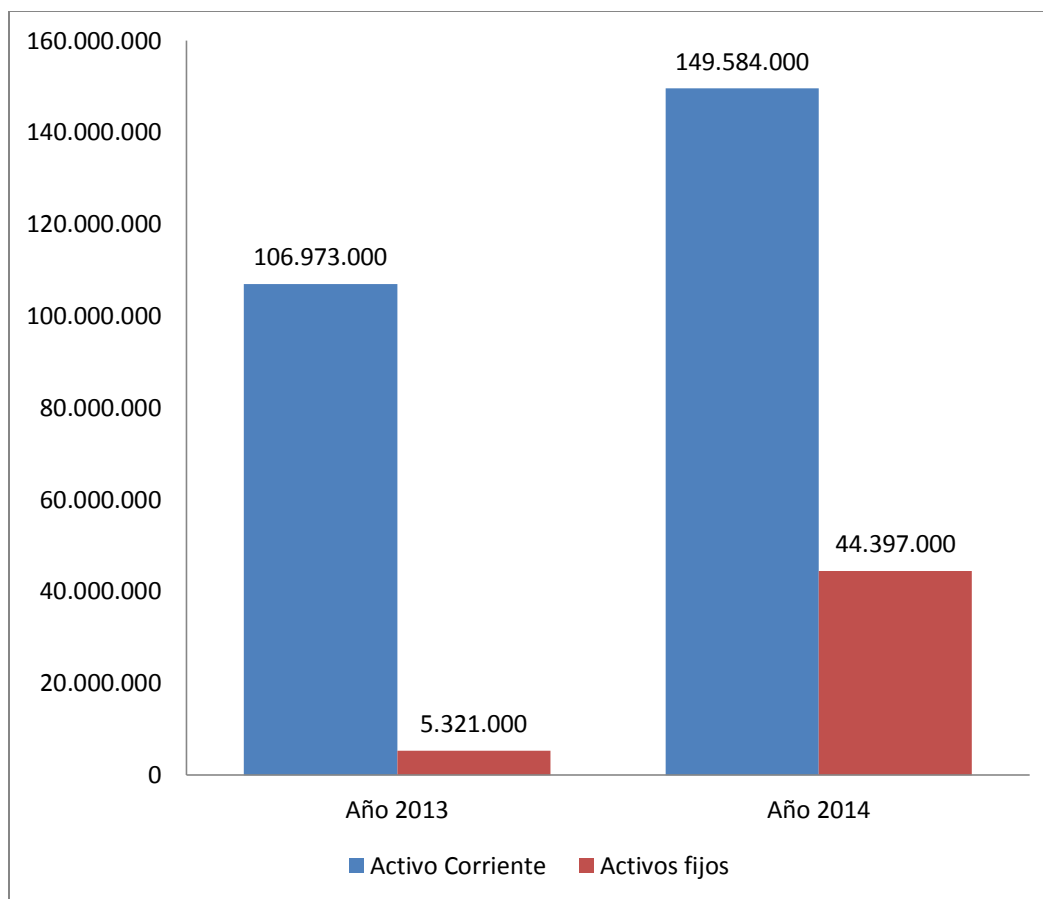
Cuadro 1.

*Análisis horizontal balance general Inmobiliaria Serviarrendar.*

<b>INMOBILIARIA SERVIARRENDAR</b>				
<b>BALANCE GENERAL</b>				
<b>A 31 DE DICIEMBRE</b>				
<b>2013 – 2014</b>				
	AÑO 2013	AÑO 2014	VARIACIÓN ABSOLUTA	VARIACIÓN RELATIVA
<b>ACTIVOS</b>				
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>106.973.000</b>	<b>149.584.000</b>	42.611.000	39.83
CAJA Y BANCOS	12.878.000	4.600.000	-8.278.000	-64.28
INVERSIONES	800.000	9.300.000	8.500.000	1062.5
CLIENTES	93.295.000	135.684.000	41.759.000	44.45
<b>FIJOS</b>	<b>5.321.000</b>	<b>44.397.000</b>	39.076.000	734.37
MAQUINARIA Y EQUIPO	958.000	958.000	0	0
MUEBLES Y ENSERES	1.916.000	33.992.000	32.076.000	1674.11
EQUIPO COMPUTACIÓN	2.447.000	9.447.000	7.000.000	286.06
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>112.294.000</b>	<b>193.981.000</b>	<b>81.687.000</b>	<b>72.74</b>
<b>PASIVOS</b>				
OBLIGACIONES BANCARIAS	27.184.319	38.628.172	11.443.853	42.09
CUENTAS POR PAGAR	14.366.681	70.757.828	56.391.147	392.51
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>41.551.000</b>	<b>109.386.000</b>	<b>67.835.000</b>	<b>163.25</b>
<b>PATRIMONIO</b>				
CAPITAL	23.000.000	23.000.000	0	0
UTILIDAD EJERCICIO ANTERIOR	37.020.000	37.020.000	0	0
UTILIDAD A DIC/2013	10.723.000	10.723.000	0	0
UTILIDAD A DIC/2014	0	13.852.000	13.852.000	1385.00
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>70.743.000</b>	<b>84.595.000</b>	<b>13.852.000</b>	<b>19.58</b>
<b>TOTAL PASIVO + PATRIMONIO</b>	<b>112.294.000</b>	<b>193.981.000</b>	<b>81.687.000</b>	<b>72.74</b>

Fuente: Autores del proyecto, soportado en datos suministrados por la Inmobiliaria Serviarrendar.

Los elementos que componen el Balance General como se puede observar es el activo, pasivo y patrimonio, los cuales cada uno de ellos presentan cifras significativas y que representan la razón de ser de la Inmobiliaria Serviarrendar.



Gráfica 13. Análisis vertical activos 2013- 2014.

Analizando cada uno de ellos se puede deducir: en el activo corriente la cifra más significativa es la cuenta Clientes, la cual muestra una variación del 44% con un aumento de \$41.759.000, cifra ésta bastante representativa en el activo de la empresa. En cuanto a sus activos fijos, la cuenta Muebles y Enseres, muestra un ascenso notorio, con una variedad relativa de 1674.11%, y una variedad absoluta positiva de \$32.076.000.

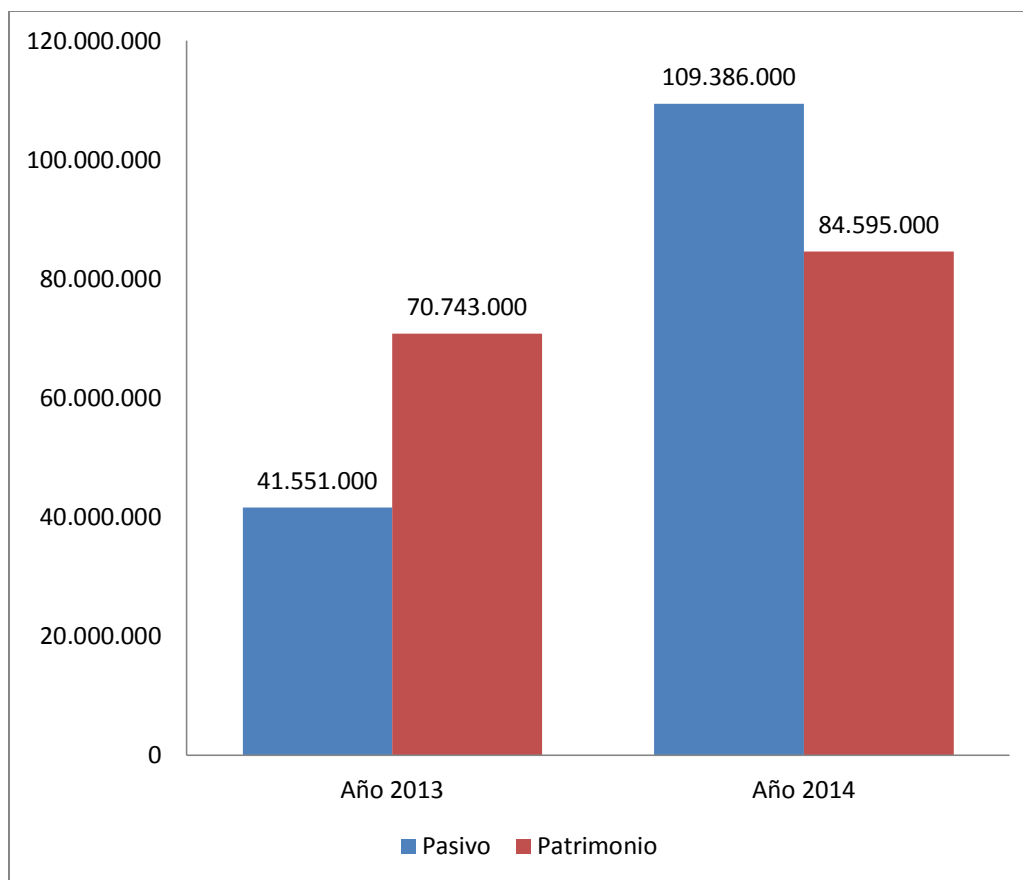


Gráfico 14. Análisis vertical pasivo y patrimonio 2013-2014

En cuanto al pasivo el rubro más relevante son las Cuentas por Pagar, en donde este valor asciende a \$56.391.147, teniendo una variación relativa del 392%.

Por último se encuentra el patrimonio siendo las utilidades o excedentes acumulados el rubro más representativo en el año 2014, con una cifra de \$13.852.000, siendo una cifra alentadora para la empresa, ya que para ambos años las actividades desarrolladas por la misma han generado utilidades satisfactorias.

## Cuadro 2.

*Análisis horizontal estado de resultados Inmobiliaria Serviarrendar.*

<b>INMOBILIARIA SERVIARRENDAR</b>				
<b>ESTADO DE RESULTADOS</b>				
<b>A 31 DE DICIEMBRE 2013 – 2014</b>				
	AÑO 2013	AÑO 2014	VARIACIÓN ABSOLUTA	VARIACIÓN RELATIVA
<b>INGRESOS</b>				
Comisiones por Arriendos	268.086.000	276.520.000	8.434.000	3.14
<b>UTILIDAD BRUTA</b>	<b>268.086.000</b>	<b>276.520.000</b>	<b>8.434.000</b>	<b>3.14</b>
<b>GASTOS OPERACIONALES</b>	<b>257.363.000</b>	<b>262.668.000</b>	<b>5.305.000</b>	<b>2.06</b>
Costos de servicios	234.813.000	187.517.000	-47.296.000	-20.14
Gastos generales	18.474.677	70.265.195	51.790.518	280.33
Gastos financieros	4.075.323	4.885.805	810.482	19.88
<b>UTILIDAD OPERACIONAL</b>	<b>10.723.000</b>	<b>13.852.000</b>	<b>3.129.000</b>	<b>29.18</b>

Fuente: Autores del proyecto, soportado en datos suministrados por la Inmobiliaria Serviarrendar.

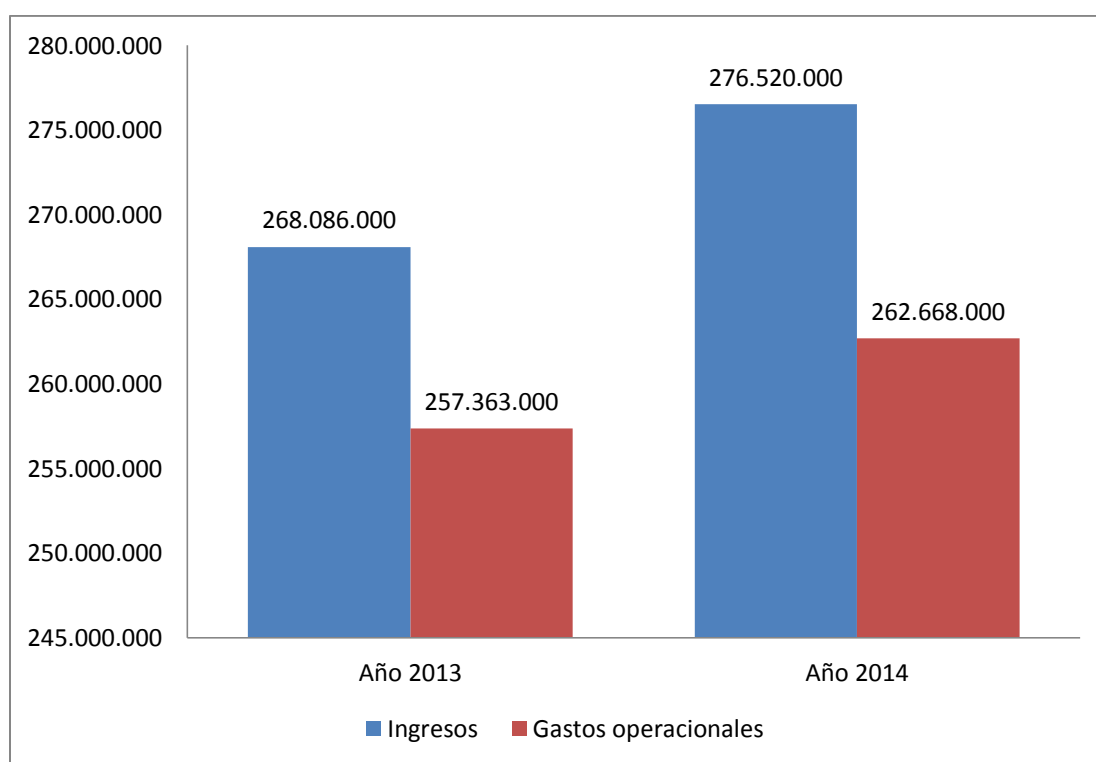


Gráfico 15. Análisis horizontal estados de resultados 2013-2014

**Análisis Horizontal.** Al efectuarse el Análisis Horizontal de la Inmobiliaria Serviarrendar, se encontraron las siguientes variaciones significativas entre el año 2013 y 2014:

En el Estado de Resultados, la utilidad bruta tuvo un aumento en los ingresos por comisiones de arriendos del 3.14%, favoreciendo un incremento de \$8.434.000.

Los gastos generales aumentaron significativamente en 280.33%. Los costos de servicios se disminuyeron en un 20.14%, teniendo una variación de \$47.296.000.

La utilidad operacional tuvo un incremento en su variación relativa del 29.18%, cifra ésta bastante representativa para la empresa, obteniéndose un aumento de \$3.129.000.

**Análisis vertical.** Se emplea para analizar estados financieros como el Balance General y el Estado de Resultados, comparando las cifras en forma vertical. Para efectuar el análisis vertical hay dos procedimientos:

**Procedimiento de porcentajes integrales**, el cual consiste en determinar la composición porcentual de cada cuenta del Activo, Pasivo y Patrimonio, tomando como base el valor del Activo total y el porcentaje que representa cada elemento del Estado de Resultados a partir de las Ventas netas.

**Procedimiento de razones simples**, que tiene un gran valor práctico, puesto que permite obtener un número ilimitado de razones e índices que sirven para determinar la liquidez,

solvencia, estabilidad, solidez y rentabilidad además de la permanencia de sus inventarios en almacenamiento, los periodos de cobro de clientes y pago a proveedores y otros factores que sirven para analizar ampliamente la situación económica y financiera de una empresa.

Cuadro 3.

*Análisis vertical balance general Inmobiliaria Serviarrendar*

<b>INMOBILIARIA SERVIARRENDAR</b>				
<b>BALANCE GENERAL</b>				
<b>A 31 DE DICIEMBRE 2013 – 2014</b>				
	<b>AÑO 2013</b>	<b>PORCENTAJE</b>	<b>AÑO 2014</b>	<b>PORCENTAJE</b>
<b>ACTIVOS</b>				
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>106.973.000</b>	95,20%	<b>149.584.000</b>	77,11%
CAJA Y BANCOS	12.878.000	11,46%	4.600.000	2,37%
INVERSIONES	800.000	0,71%	9.300.000	4,79%
CLIENTES	93.295.000	83,08%	135.684.000	69,94%
<b>FIJOS</b>	<b>5.321.000</b>	4,73%	<b>44.397.000</b>	22,88%
MAQUINARIA Y EQUIPO	958.000	0,85%	958.000	0,49%
MUEBLES Y ENSERES	1.916.000	1,70%	33.992.000	17,52%
EQUIPO COMPUTACIÓN	2.447.000	2,17%	9.447.000	4,87%
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>112.294.000</b>	<b>100%</b>	<b>193.981.000</b>	<b>100%</b>
<b>PASIVOS</b>				
OBLIGACIONES BANCARIAS	27.184.319	24,20%	38.628.172	19,91%
CUENTAS POR PAGAR	14.366.681	12,79%	70.757.828	36,47%
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>41.551.000</b>	<b>37,00%</b>	<b>109.386.000</b>	<b>56,39%</b>
<b>PATRIMONIO</b>				
CAPITAL	23.000.000	20,48%	23.000.000	11,85%
UTILIDAD EJERCICIO ANTERIOR	37.020.000	32,96%	37.020.000	19,08%
UTILIDAD A DIC/2013	10.723.000	9,54%	10.723.000	5,52%
UTILIDAD A DIC/2014	0	0	13.852.000	7,14%
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>70.743.000</b>	<b>62,99%</b>	<b>84.595.000</b>	<b>43,60%</b>
<b>TOTAL PASIVO + PATRIMONIO</b>	<b>112.294.000</b>	<b>100%</b>	<b>193.981.000</b>	<b>100%</b>

Fuente: Autores del proyecto, soportado en datos suministrados por la Inmobiliaria Serviarrendar.

Tal como se puede observar, luego de realizados los cálculos respectivos y determinar la participación de cada cuenta que conforma el balance para la Inmobiliaria Serviarrendar, existe una concentración de la inversión en activos corrientes de un 95,20% para el año 2013, notándose una disminución en el año siguiente el cual asciende al 77,11%; en esto activos la cuenta más significativa es la de clientes, la cual para el año 2013 tiene un porcentaje del 83,08 y

el año siguiente disminuye al 69,94%. Igualmente, en cuanto a los activos fijos, éstos muestran una variable en la cuenta Muebles y Enseres, la cual para el año 2014 asciende en un 17,52%, después de venir en un 1,70% en el año anterior.

En cuanto al pasivo, se puede observar que el 36,47% en las Cuentas por Pagar es el monto más alto, lo cual debe generar atención en la empresa puesto que para el año 2013 tuvo un porcentaje del 12,79%, ascendiendo de manera significativa.

Adicionalmente, en el patrimonio se observa su buena posición en el balance general, pues la empresa en el año 2013 mantuvo un buena utilidad del 32,96%, aunque decreció para el año 2014 (19,08%), aun así se encuentra en buen nivel patrimonial.

Cuadro 4.

*Análisis vertical estado de resultados Inmobiliaria Serviarrendar*

<b>INMOBILIARIA SERVIARRENDAR</b>				
<b>ESTADO DE RESULTADOS</b>				
<b>A 31 DE DICIEMBRE</b>				
<b>2013 – 2014</b>				
	<b>AÑO 2013</b>	<b>PORCENTAJE</b>	<b>AÑO 2014</b>	<b>PORCENTAJE</b>
<b>INGRESOS</b>	<b>268.086.000</b>	<b>100%</b>	<b>276.520.000</b>	<b>100%</b>
Comisiones por Arriendos	268.086.000	100%	276.520.000	100%
Costos de servicios	234.813.000	87,58%	187.517.000	67,81%
<b>UTILIDAD BRUTA</b>	<b>33.273.000</b>	<b>12,41%</b>	<b>89.003.000</b>	<b>32,18%</b>
<b>GASTOS OPERACIONALES</b>	<b>22.550.000</b>	<b>8,41%</b>	<b>75.151.000</b>	<b>27,17%</b>
Gastos generales	18.474.677	6,89%	70.265.195	25,41%
<b>UTILIDAD OPERACIONAL</b>	<b>10.723.000</b>	<b>3,99%</b>	<b>13.852.000</b>	<b>5,00%</b>
Gastos financieros	4.075.323	1,52%	4.885.805	1,76%

Fuente: Autores del proyecto, soportado en datos suministrados por la Inmobiliaria Serviarrendar.



Al efectuar el análisis al estado de resultados tomando como cifra base el valor de los ingresos, se tiene que las comisiones por arriendos han incrementado, lo que favorece la rentabilidad de la empresa; además que se han disminuido los costos de los servicios, lo que indica que la utilidad es mayor en el año 2014, la cual arroja un 32% de la misma.

Los gastos operacionales, los cuales detallan los gastos generales y financieros que tuvo la empresa para cumplir con el desarrollo de su actividad económica, si se analizan se encuentran que los gastos generales se incrementaron en un 19% en el año 2014 en relación al año anterior (2013); igualmente sucedió con los gastos financieros, aunque en menos porcentaje. Aún así, la utilidad operacional de la empresa se incrementó en un 1% entre los dos años de estudio.

#### **4.3 Establecer un plan de prevención de riesgos financieros y administrativos, con el fin de reducir al máximo los mismos, ajustándolos a las necesidades de la empresa**

Según (De Lara Haro, 2005): “la administración de riesgos es una herramienta que ayuda en el proceso de toma de decisiones. No solo convierte la incertidumbre en oportunidad, sino evita el suicidio financiero y catástrofes de graves consecuencias”.

El riesgo está presente en todo hecho contingente o incierto, y como tal sólo es posible estimar su probabilidad de ocurrencia y realizar una predicción que, por lo tanto, será inexacta. El concepto de riesgo en el ámbito financiero puede ser clasificado de muchas formas, cada una de las cuales origina teorías y análisis particulares y a su vez diferentes.

Así como se definen ciertos riesgos, el de mercado, el de sistemas, financieros, insolvencia, operativo, y un sin número de otros riesgos que afectan las decisiones financieras que puedan tomar los distintos agentes económicos. Es así como el inversionista o accionista deseará conocer todos los detalles relacionados con los riesgos para una toma de decisión, con respecto a la futura rentabilidad de la empresa. (Díaz de Castro, 2001)

Dentro de este contexto, existe la posibilidad que la Inmobiliaria Servirrendar no cuente con una buena estructura financiera que le permita obtener financiación adecuada para los diferentes costos y gastos generados por el desarrollo de su objeto social, por ello en este objetivo se quieren establecer los riesgos administrativos y financieros a los que estaría sujeta la misma y la manera de cómo reducirlos, por cuanto no podemos decir que el riesgo va a ser nulo, debido a los diferentes factores que se manejan en el entorno y de los cuales no se pueden ajustar a las necesidades de la empresa.

A continuación, se establecen algunos riesgos administrativos y financieros a los que está expuesta la empresa en estudio, a la vez de proponer maneras de cómo reducirlos, por cuanto no se puede decir que el riesgo va a ser nulo, debido a los diferentes factores que se manejan en el entorno y de los cuales no se pueden ajustar a las necesidades de la empresa.

Cuadro 5.

*Plan de prevención de riesgos.*

<b>Riesgo</b>	<b>Descripción del riesgo</b>	<b>Probabilidad</b>	<b>Responsable</b>	<b>Control</b>
Financiero	No aplicación de técnicas de análisis financiero	Alta	Jefe de finanzas o Contador.	Semestralmente verificar mediante el análisis financiero la rentabilidad de la Inmobiliaria.
	Registro inadecuado de movimientos contables.	Baja	Auxiliar contable	El contador debe revisar semanalmente los registros realizados por el auxiliar con el fin de que éstos se realicen eficientemente.
	No aplicación de la evaluación de los procedimientos llevados a cabo en la Inmobiliaria.	Media	Contador – Gerente	Auditar los procesos y procedimientos llevados a cabo para ejecutar el objeto social de la empresa.
Administrativo	Falta de políticas contables definidas.	Alta	Gerente	Implementar unas políticas contables que permitan claridad en la legalidad de la misma.
	Clima laboral	Media	Empleados	Promover mayor vinculación y participación del personal trabajador en todas las actividades que se realicen, para crear un vínculo de tal forma que el trabajo en equipo sea el pilar que sustente el desarrollo y crecimiento de la empresa.

Fuente: Autores del proyecto.

#### **4.4 Diseñar estrategias que contribuyan al mejoramiento en el área contable y financiera de la empresa**

La estrategia empresarial es la búsqueda deliberada de un plan de acción que desarrolle la ventaja competitiva de una empresa y la manera de lograr alcanzar los objetivos planteados. La estrategia articula todas las potencialidades de la empresa de forma que la acción coordinada y

complementaria de todos sus componentes contribuya a la ejecución de todo el plan estratégico de la empresa.

A continuación se proponen una serie de estrategias, con el fin de buscar la mejora en las actividades que allí se desempeñan, dentro de sus áreas contable y financiera, así:

<b>ESTRATEGIA</b>	<b>FECHA DE EJECUCIÓN PROPUESTAS</b>	<b>RESPONSABLES</b>
Generar un portafolio de servicios para aprovechar a los nuevos clientes.	Noviembre de 2016	Área Administrativa
Garantizar la calidad y variedad de cada uno de los servicios de la Inmobiliaria.	A partir de septiembre de 2016	Área Administrativa
Presentar informes contables mensuales para dar conocimiento de la situación actual de la empresa.	Octubre de 2016 y así cada mes consecutivo	Área Contable
Implementación de medidas de control suficientes y adecuadas para el manejo del área contable, sujeta al cumplimiento de los diversos requisitos legales del orden nacional.	Octubre de 2016	Área Contable
Organizar toda la información contable para evitar problemas futuros con entidades del estado y la DIAN.	Diciembre de 2016	Área Contable
Dar a conocer a todo el personal de la empresa, los objetivos específicos que persigue, de tal forma que el mismo sienta que cada actividad que realiza contribuye al cumplimiento de las metas planteadas por la entidad.	Septiembre de 2016	Área Administrativa

Fuente: Autores del proyecto.

## Capítulo 5. Conclusiones

Se elaboró el diagnóstico a la Inmobiliaria Serviarrendar Ltda., estableciéndose algunos hallazgos que permitieron conocer la situación actual de la misma, encontrándose que el proceso de gestión contable y financiera es llevado de acuerdo a los requerimientos de ley por cuanto tienen en cuenta los principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia para la elaboración de estados financieros.

Se analizaron los años 2013 y 2014, en los cuales se conocieron los datos que permitieron establecer la situación financiera real de la inmobiliaria, obteniéndose que la rentabilidad con relación a su patrimonio del 16%, generando con ello expectativas para la generación de nuevos mecanismos que permitan aumentar su nivel de ingresos y con ello aumentar sus utilidades.

Se estableció un plan de prevención de riesgos administrativos y financieros a los que estaría sujeto la empresa y la manera de cómo reducirlos, por cuanto no se puede decir que el riesgo va a ser nulo, debido a los diferentes factores que se manejan en el entorno y de los cuales no se pueden ajustar a las necesidades de la misma.

Para el diseño de las estrategias que contribuyan al mejoramiento financiero y administrativo de la Inmobiliaria Serviarrendar, se tuvo en cuenta las actividades y procesos contables y financieros llevados a cabo dentro de la misma, buscando la mejora en la calidad del servicio, además de desarrollar eventos que ayuden al mejoramiento rentable de la empresa.

## Capítulo 6. Recomendaciones

Realizar diagnósticos para la inmobiliaria al finalizar el periodo contable, con el fin de compararlo y evaluarlo con periodos anteriores y de esta manera establezca los hallazgos más relevantes que permitan que la empresa se pueda posicionar mejor en el mercado local y regional.

Aplicar semestralmente el análisis horizontal y vertical, para establecer las variaciones existentes entre los diferentes rubros y poder adecuarlas para que la empresa maximice sus utilidades.

Disminuir el impacto de los diferentes riesgos contables y financieros que maneja la inmobiliaria, mediante la aplicación de los controles descritos y así mitigarlos o erradicarlos.

Aplicar las estrategias propuestas con el fin de maximizar la calidad de los procesos manejados por la inmobiliaria, pues éstas fueron obtenidas del análisis realizado en la empresa, buscando la mejora de los procesos que maneja la empresa.

## Referencias bibliográficas

- Alvarez, M. E., & Clavijo, Y. (2014). *Análisis financiero para la empresa AF Medical en Ocaña, N.S.* Ocaña: UFPSO.
- Brealey, R., & Myers, S. (1998). *Principios de finanzas empresariales*. Lisboa: McGraw Hill.
- Congreso de Colombia. (2012). *Ley 1607*. Bogotá: Diario oficial 48.655.
- Congreso de la República. (1993). *Decreto 2650*. Bogotá: Senado de la República.
- Congreso de la República. (2009). *Ley 1314 de 2009*. Bogotá: Senado de la República.
- Cortés, A. (1988). *Análisis de estados financieros*. Bogotá: ESAP.
- De Lara Haro, A. (2005). *Medición y control de riesgos financieros*. México: Limusa.
- Díaz de Castro, L. (2001). *Planificación, gestión y control*. Madrid: Pearson Educación.
- Díaz, H. (2006). *Contabilidad general. Enfoque práctico con aplicaciones informáticas*. México: Pearson Prentice.
- Gudiño, E. L., & Coral, L. (2004). *Contabilidad 2000 plus*. Bogotá: McGraw Hill.
- Ortiz, H. (2008). *Análisis financiero aplicado y principios de administración financiera*. Bogotá: Universidad Externado de Colombia.
- Perera, L. S. (2008). *Análisis financiero de la cooperativa Refugio de Sueños 234 R.L.* Barquisimeto: Universidad Centrooccidental Lisando Alvarado.
- Presidencia de la República. (1994). *Decreto reglamentario 2894 de 1994*. Bogotá.
- Romero, J. (2001). *Principios de contabilidad*. México: McGraw Hill.
- Urban, E. (1998). *Teoría de sistemas*. México: Ufpr.

## Referencias Electrónicas

- Bustamante, J. (2012). *Análisis financiero*. Obtenido de <https://es.scribd.com/doc/2941779/Analisis-Vertical-y-Analisis-Horizontal-Administracion-Contabilidad>
- Congreso de Colombia. (1995). *Ley 222 de 1995*. Obtenido de [www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley\\_0222\\_1995.html](http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0222_1995.html)
- Fogafín. (2010). *Fogafín*. Obtenido de [www.fogafin.gov.co/Web/Formularios/Public/Content/frmContent.aspx?id=126&padre=311](http://www.fogafin.gov.co/Web/Formularios/Public/Content/frmContent.aspx?id=126&padre=311)
- Martín, S. (2012). *Origen de las finanzas*. Obtenido de [www.expansion.com/diccionario-economico/finanzas.html](http://www.expansion.com/diccionario-economico/finanzas.html)
- Van Dalen, D. B., & Meyer, W. J. (2011). *Manual de técnica de la investigación educacional*. Obtenido de <http://noemagico.blogia.com/2006/091301-la-investigacion.descriptiva.php>



## **Apéndice**

## Apéndice A. Entrevista al representante legal de la Inmobiliaria Serviarrendar



### UNIVERSIDAD FRANCISCO DE PAULA SANTANDER FACULTAD CIENCIAS ADMINISTRATIVAS Y ECONÓMICAS PLAN DE ESTUDIOS DE CONTADURIA PÚBLICA

**Objetivo:** Realizar el análisis financiero de los años 2013-2014 a la Inmobiliaria Serviarrendar, de la ciudad de Ocaña.

#### CUESTIONARIO

1. ¿El representante legal es quien toma las decisiones administrativas, financieras y operativas en la empresa?

Si\_ No\_

Porque ? \_\_\_\_\_

2. ¿La empresa analiza y anticipa la necesidad de los clientes?

SI\_ NO\_

Porque ? \_\_\_\_\_

3. ¿Hay claridad con respecto a las fortalezas y debilidades de la empresa?

Si\_ No\_

Porque ? \_\_\_\_\_

4. ¿La empresa tiene una visión y misión definida?

Si \_ No\_

Porque ? \_\_\_\_\_

5. ¿La empresa ha definido claramente las políticas, objetivos, planes de acción, estrategias?

Si \_ No\_

Porque ? \_\_\_\_\_

6. ¿Es clara la estructura organizacional de la empresa?

Si\_ No\_

Porque? \_\_\_\_\_

7. ¿Existe un manual de funciones y procedimientos en el cual se describan las responsabilidades de cada cargo?

Si\_ No\_  
Porque ? \_\_\_\_\_

8. ¿El local dónde funciona Serviarrendar es propio?

Si\_ No\_  
Porque ? \_\_\_\_\_

10. ¿Usted toma de decisiones de una forma rápida y oportuna?

Si\_ No\_  
Porque ? \_\_\_\_\_

11. ¿Se tienen políticas para conseguir y conservar clientes?

Si\_ No\_  
Porque ? \_\_\_\_\_

12. ¿La empresa tiene sistematizado sus procesos administrativos y operacionales?

Si\_ No\_  
Porque ? \_\_\_\_\_

13. ¿Se toman decisiones de acuerdo a la información financiera presentada por el contador público?

Si\_ No\_  
Porque ? \_\_\_\_\_

14. ¿La empresa cuenta con programas de motivación e incentivo para sus Empleados?

Si\_ No\_  
Porque ? \_\_\_\_\_

15. ¿En la empresa los empleados reciben capacitaciones?

Si\_ No\_  
Porque ? \_\_\_\_\_

16. ¿Existe control interno en los procesos contables y administrativos?

Si\_ No\_  
Porque ? \_\_\_\_\_

17. ¿Con que frecuencia se presenta la información financiera en el área contable?

Mensual \_\_\_\_\_

Trimestral \_\_\_\_\_

Semestral \_\_\_\_\_

Anual \_\_\_\_\_

18. ¿tiene la empresa suficientes garantías patrimoniales frente a terceros?

SI\_ NO\_

Porque ?\_\_\_\_\_

GRACIAS POR SU COLABORACIÓN!

## Apéndice B. Encuesta dirigida al Contador Público de la Inmobiliaria Serviarrendar



### UNIVERSIDAD FRANCISCO DE PAULA SANTANDER FACULTAD CIENCIAS ADMINISTRATIVAS Y ECONÓMICAS PLAN DE ESTUDIOS DE CONTADURIA PÚBLICA

**Objetivo:** Realizar el análisis financiero de los años 2013-2014 a la Inmobiliaria Serviarrendar, de la ciudad de Ocaña

#### CUESTIONARIO

1. ¿Los procesos contables se encuentran debidamente documentados?

Si\_ No\_

Porque? \_\_\_\_\_

2. ¿Tiene la empresa un Manual de procedimientos contables?

Si\_ No\_

Porque? \_\_\_\_\_

3. ¿El software con que cuenta la empresa para procesar la información contable es adecuada?

Si\_ No\_

Porque? \_\_\_\_\_

4. Los registros de contabilidad se llevan al día sistemáticamente?

SI\_ NO\_

Porque? \_\_\_\_\_

5. ¿Qué libros contables lleva la empresa?

Libros Auxiliares \_\_\_\_\_

Libro Diario \_\_\_\_\_

Libro Mayor y Balance \_\_\_\_\_

Libro de Inventarios \_\_\_\_\_

Libro fiscal \_\_\_\_\_

Ninguno \_\_\_\_\_

Otro \_\_\_\_\_ Cual \_\_\_\_\_

6. ¿Están bajo la vigilancia y supervisión los libros y registros contables de la empresa?

Si\_ No\_

Porque? \_\_\_\_\_

7. ¿Actualmente qué declaraciones presenta la empresa?

Impuesto sobre las ventas \_\_\_\_\_

Retención en la fuente \_\_\_\_\_

Impuesto sobre la renta \_\_\_\_\_

Ninguna \_\_\_\_\_

8. ¿Se maneja un sistema de crédito con los proveedores?

Si\_ No\_

Porque? \_\_\_\_\_

9. ¿Serviarrendar Ltda., lleva un sistema de crédito con los clientes?

Si\_ No\_

Porque? \_\_\_\_\_

10. ¿Ha realizado la empresa préstamos para inversión?

Si\_ No\_

Porque? \_\_\_\_\_

11. ¿Se tiene debidamente identificados los clientes y/o usuarios de la empresa y que tan constantes son?

Si\_ No\_

Porque? \_\_\_\_\_

12. ¿Se presenta información financiera de forma constante al representante legal o gerente?

Si\_ No\_

Porque? \_\_\_\_\_

GRACIAS POR SU COLABORACIÓN!

## Apéndice C. Estados de resultados

**INMOBILIARIA SERVIARRENDAR LTDA**  
**NIT. 807.005.762-4**  
**BALANCE GENERAL A**  
**DIC-31-2013**

<b>ACTIVOS</b>		
<b>CORRIENTES</b>		
CAJA Y BANCOS	12.878.000.00	106.973.000.00
INVERSIONES	800.000.00	
CLIENTES	93.295.000.00	
<b>FIJOS</b>		
MAQUINARIA Y EQUIPO	958.000.00	5.321.000.00
MUEBLES Y ENSERES	1.916.000.00	
EQUIPO COMPUTACIÓN	2.447.000.00	
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>112.294.000.00</b>
<b>PASIVO</b>		
<b>OBLIGACIONES BRIAS</b>		
CUENTAS POR PAGAR	27.184.319.00	
	14.366.681.00	
<b>PATRIMONIO</b>		<b>70.743.000.00</b>
CAPITAL	23.000.000.00	
UTILIDAD EJER. ANTER.	37.020.000.00	
UTILIDAD A DIC/2013	10.723.000.00	
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>112.294.000.00</b>

  
**MARIA ANGÉLICA YARURO**  
**GERENTE**

  
**JHONATAN A. CARRASCAL ROJAS**  
**T.P. 187.568-T**  
**CONTADOR PÚBLICO**

**INMOBILIARIA SERVIARRENDAR LTDA**  
**NIT. 807.005.762-4**  
**ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS A**  
**DIC-31-2013**

<b>INGRESOS</b>		<b>268.086.000.00</b>
<b>COMISIONES POR ARRIENDOS</b>	<b>268.086.000.00</b>	
<b>EGRESOS</b>		<b>257.363.000.00</b>
<b>COSTOS DE SERVICIOS</b>	<b>234.813.000.00</b>	
<b>GASTOS GENERALES</b>	<b>18.474.677.00</b>	
<b>GASTOS FINANCIEROS</b>	<b>4.075.323.00</b>	
<b>UTILIDAD NETA</b>		<b>10.723.000.00</b>

  
**MARIA ANGELICA YARURO**  
**GERENTE**

  
**JHONATAN A. CARRASCAL ROJAS**  
**T.P. 187.568-T**  
**CONTADOR PUBLICO**



**INMOBILIARIA SERVIARRENDAR LTDA**  
**NIT. 807.005.762-4**  
**BALANCE GENERAL A**  
**DIC-31-2014**

<b>ACTIVOS</b>		
<b>CORRIENTES</b>		<b>149.584.000.00</b>
CAJA Y BANCOS	4.600.000.00	
INVERSIONES	9.300.000.00	
CLIENTES	135.684.000.00	
<b>FIJOS</b>		<b>44.397.000.00</b>
MAQUINARIA Y EQUIPO	958.000.00	
MUEBLES Y ENSERES	33.992.000.00	
EQUIPO COMPUTACIÓN	9.447.000.00	
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>193.981.000.00</b>
<b>PASIVO</b>		<b>109.386.000.00</b>
OBLIGACIONES BRIAS	38.628.172.00	
CUENTAS POR PAGAR	70.757.828.00	
<b>PATRIMONIO</b>		<b>84.595.000.00</b>
CAPITAL	23.000.000.00	
UTILIDAD EJER. ANTER.	37.020.000.00	
UTILIDAD A DIC/2013	10.723.000.00	
UTILIDAD A DIC/2014	13.852.000.00	
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>193.981.000.00</b>

  
**MARIA ANGELICA YARURO**  
 GERENTE

  
**JONATHAN CARRASCAL**  
 T.P. 187.568-T  
 CONTADOR PUBLICO

**INMOBILIARIA SERVIARRENDAR LTDA**  
**NIT. 807.005.762-4**  
**ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS A**  
**DIC-31-2014**

**INGRESOS**

**276.520.000.00**

**COMISIONES  
POR ARRIENDOS**

**276.520.000.00**

**EGRESOS**

**262.668.000.00**

**COSTOS DE SERVICIOS**

**187.517.000.00**

**GASTOS GENERALES**

**70.265.195.00**


**GASTOS FINANCIEROS**

**4.885.805.00**

**UTILIDAD NETA**

**13.852.000.00**

  
**MARIA ANGELICA YARURO**  
**GERENTE**

  
**JONATHAN CARRASCAL**  
**T.P. 187.568-TI**  
**CONTADOR PUBLICO**