

Universidad Siglo 21



Carrera: Contador Público

Trabajo Final de Grado

Reporte de Caso

“Análisis financiero de la empresa Edisur S.A.”

Autor: Martina Rodríguez

Legajo: VCPB040654

DNI: 41297126

Director Titular de TFG: Silvana Marcela Solis

San Juan, Noviembre, 2024

Resumen

Edisur S.A. es una de las empresas más destacadas del interior del país, posee una importante posición dentro del mercado de la construcción e inmobiliario argentino.

El presente trabajo se basa en realizar un análisis financiero en base a sus estados contables mediante el análisis vertical y horizontal y la determinación de indicadores financieros. También se realizó un análisis de su contexto para comprender mejor los resultados arrojados. Edisur enfrentó grandes desafíos en el año 2023, ya que en este período se produjo la inflación más alta.

Por los resultados obtenidos se llegó a la conclusión que la empresa mejoró sus indicadores de liquidez, pero se recurrió al financiamiento externo, lo que aumentó su deuda a largo plazo. Además de la baja en sus ventas, sus plazos de cobranzas aumentaron al igual que la rotación de inventarios.

A pesar del complejo contexto en el que se desarrolla la empresa, se concluyó que tiene diversas oportunidades y se estableció un plan de implementación para mejorar su situación financiera y mantener adecuados niveles de liquidez para que no se produzcan problemas en la capacidad de pago a largo plazo.

Palabras clave: liquidez, rotación de inventarios, ventas, análisis financiero, endeudamiento, financiamiento externo.

Abstract

Edisur S.A. is one of the most prominent companies in Argentina's interior, holding a significant position in the country's construction and real estate market.

This study focuses on conducting a financial analysis based on its financial statements, utilizing vertical and horizontal analyses as well as financial ratio calculations. Additionally, a contextual analysis was carried out to better understand the results. In 2023, Edisur faced significant challenges due to the highest inflation rate recorded during this period.

The findings revealed that while the company improved its liquidity indicators, it relied on external financing, which increased its long-term debt. Furthermore, its sales declined, collection periods extended, and inventory turnover rose.

Despite the challenging environment in which the company operates, it was concluded that Edisur has various opportunities. A strategic implementation plan was developed to enhance its financial position and maintain adequate liquidity levels to prevent long-term payment capacity issues.

Keywords: liquidity, inventory turnover, sales, financial analysis, debt, external financing.

Índice:

Contenido

Introducción	5
<i>Objetivos</i>	6
Análisis de la Situación	7
<i>Descripción de la situación</i>	7
<i>Análisis de Contexto</i>	7
<i>Diagnóstico Organizacional</i>	9
<i>Análisis Específico según el perfil profesional de Contador Público</i>	10
Marco Teórico	12
Diagnóstico y Discusión.....	15
<i>Declaración del problema</i>	15
<i>Justificación del Problema</i>	18
<i>Conclusión Diagnosticada</i>	18
Plan de Implementación	19
<i>Alcance del Plan</i>	19
<i>Recursos</i>	19
<i>Medición</i>	22
Conclusiones y Recomendaciones	24
Bibliografía y Referencias:.....	25
ANEXO I: Estado de Situación Patrimonial	28
ANEXO II: Estado de Resultado	29
Ratios Financieros y Económicos:	29

Introducción

Edisur S.A. es una empresa argentina dedicada a la construcción, comercialización y administración de inmuebles. Tiene su sede en Córdoba y es una de las empresas más importantes en el sector inmobiliario del interior del país. Se destaca por llevar a cabo proyectos inmobiliarios de gran escala, como edificios, countries y proyectos comerciales. Además se dedica a la fabricación de estructuras de acero bajo el sistema de construcción en seco, y a la adquisición de tierras para futuros proyectos o para su venta. Edisur actúa también como fiduciante y beneficiario en fideicomisos inmobiliarios que impulsan el desarrollo de diversas urbanizaciones.

Los principales problemas a los que se enfrentan las empresas del sector inmobiliario y de la construcción como Edisur S.A. se encuentran la liquidez, niveles altos de endeudamiento, baja rotación de activos.

En relación a los altos niveles de endeudamiento, las organizaciones pertenecientes a los sectores mencionados, por lo general siempre dependerán en gran parte del financiamiento externo. Esto es debido a que este tipo de empresas, como Edisur S.A., requieren de grandes inversiones para llevar a cabo sus proyectos, además de otros factores como los altos costos fijos y fluctuaciones de precios en las materias primas. Por otro lado, también dependen en gran parte del cobro a clientes, o anticipos que éstos otorguen para las obras.

Las empresas constructoras e inmobiliarias se han visto afectadas en los últimos años por el complejo contexto económico de Argentina. Según un Informe del BBVA Research (2023) “*Situación Inmobiliaria y Construcción - Argentina*” desde el año 2020 viene en caída el sector de la construcción al igual que el acceso a la vivienda, debido principalmente al deterioro socioeconómico del país.

Al operar en un entorno económico tan cambiante, se vuelve necesario realizar un análisis financiero de la empresa. De esta manera se detectan debilidades y se pueden tomar medidas necesarias para afrontar la compleja situación económica del país. Según Sáenz, L., & Sáenz, L. (2019) los indicadores de liquidez son una herramienta fundamental que permite determinar la situación financiera actual de la empresa, sirve para la toma de decisiones y detecta desviaciones.

El presente reporte se encuentra estrechamente relacionado con el trabajo de la autora Damiano Luciana Belén (2023) “*Análisis de corto plazo de la empresa Ternium Argentina y los factores que inciden en su liquidez*” en el cual se realiza un análisis financiero sobre una empresa del sector de la construcción. Se detecta que posee exceso de liquidez y como este resultado puede ocasionar pérdidas futuras dado el contexto de alta inflación de Argentina.

Como se mencionó anteriormente, las empresas del sector de la construcción e inmobiliario tienen gran dependencia al cobro de sus clientes. De esto habla la autora Altuna Garcia, Jessica Janeth (2023), en su trabajo final de grado “*Liquidez y solvencia en una empresa inmobiliaria en Magdalena del Mar, periodo 2018 – 2021*”, en el cual realiza una investigación de una empresa del sector inmobiliario Magdalena del Mar, que determina la importancia de contar con adecuados procesos de cobro y una correcta evaluación de clientes potenciales para que no se produzcan problemas en la liquidez.

Objetivos

El objetivo general del presente reporte será realizar un análisis financiero de Edisur S.A. en base a sus estados contables de los períodos 2022 y 2023 y comprender el entorno desafiante en el cual se desenvuelve la organización, como lo es la industria de la construcción y el mercado inmobiliario argentino. El objetivo específico será establecer un curso de acción para mejorar la gestión y eficiencia financiera de la empresa.

Este estudio será de importancia para la toma de decisiones de Edisur como entidad individual, ya sea de personas internas o externas a la organización. Pero también lo será para otras empresas que pertenezcan a los sectores mencionados anteriormente.

Análisis de la Situación

El presente reporte se basa en una metodología de tipo cualitativa ya que se describe en detalle el contexto y la situación en la que se desarrolla la empresa mediante la obtención de datos contables y financieros de Edisur e información de tipo documental sobre los sectores a los que pertenece la empresa y el mercado donde se desempeña. También se basa en una metodología de tipo cuantitativa mediante un análisis financiero en base a los estados contables de la organización para los períodos 2022 y 2023 y la determinación de sus ratios financieros y económicos.

Descripción de la situación

Edisur S.A. es una empresa perteneciente al sector inmobiliario y de la construcción. Lleva actualmente grandes proyectos en Córdoba y en Punta del Este. Tiene diversas alianzas con inversores y otras empresas del sector. Además han desarrollado la fábrica “Steelplex” la cual produce diversos materiales de acero que utilizan en proyectos propios y además comercializan a terceros.

La empresa lleva más de 20 años en el mercado y ha logrado consolidarse como una de las más importantes del país. Actualmente está desarrollando un proyecto urbanístico “Manantiales 360°” de gran relevancia para la provincia de Córdoba y que además cuenta con la certificación LEED (Liderazgo en Energía y Diseño Ambiental).

Dada la situación de los últimos años en Argentina, Edisur ha tenido que enfrentar un complejo contexto económico lleno de cambios. Aun así, encontró la manera de seguir creciendo como organización y poder desarrollar nuevos proyectos.

Análisis de Contexto

Para un mejor análisis financiero de Edisur, es necesario comprender el entorno en el que se encuentra. En primer lugar, un análisis FODA de la organización para observar conocer sus oportunidades y desafíos:

<p>FORTALEZAS:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Su posición en el mercado inmobiliario le otorga ventaja frente a otros competidores. • Diversificación de sus actividades y proyectos: al tener diversificación reduce riesgos. • Posee una fábrica de acero: Esto le da ventaja a la empresa frente a otros competidores ya que fabrica sus propios materiales de acero y además comercializa a terceros. • Trayectoria y experiencia en el sector de la construcción. 	<p>OPORTUNIDADES:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Incremento de demanda de proyectos sostenibles: Edisur tiene varios proyectos sostenibles que incluso poseen certificación. Esto representa una gran oportunidad ya que en los últimos años la demanda por viviendas y energías sostenibles viene en aumento. • Incremento en la demanda de viviendas y urbanización. • Expansión a nuevos mercados. • Apertura del comercio exterior.
<p>DEBILIDADES:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gran dependencia al financiamiento externo, lo que implica altos niveles de endeudamiento. • Grandes cantidades de Bienes de Cambio: lo que implica una baja rotación. • Baja en ingresos por ventas en relación al año anterior 	<p>AMENAZAS:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cambio de políticas económicas: en Argentina es bastante común que los cambios de gobierno realicen cambios de medidas económicas que pueden afectar negativamente y provocar inestabilidad en los mercados. • Inflación y fluctuación de precios en los materiales. • Dificultades de cobro: los pagos de los clientes dependen de factores externos, lo que puede provocar que se retrasen.

Siguiendo con el análisis del entorno de Edisur S.A., con el análisis PESTEL se podrá observar mejor el contexto externo de la empresa.

Político: La inestabilidad política en Argentina provoca constantes cambios, por ejemplo: incentivos a la urbanización, ajustes económicos, regulaciones de mercados, cambios en las leyes. Hay que destacar que el año 2023 fue año de elecciones presidenciales, lo que produjo aún más incertidumbre. Sin embargo, en el primer semestre del 2024 se ha impulsado la reapertura de exportaciones. Esto podría ser una oportunidad para la empresa, a pesar de que la industria de la construcción viene en caída según datos del INDEC.

Económico: Argentina viene enfrentando altos niveles de inflación y devaluación de la moneda, que impacta no solo en los costos de la empresa, sino en el bolsillo de los consumidores, que puede generar retraso en los cobros a clientes. Según datos del INDEC, la inflación del 2023 fue del 211,4% anual, siendo la inflación más alta del mundo, en ese mismo año la pobreza superó el 41%.

Social: Las preferencias de los consumidores también están en constante cambio. Por ejemplo, desde la pandemia, las personas buscan que sus viviendas cuenten con espacios verdes, o en el caso de departamentos, que tengan con balcones.

Tecnológico: Las nuevas tecnologías generan un gran impacto en el sector de la construcción, tales como la realidad virtual, los nuevos sistemas de construcción, programas de diseño, entre otros.

Ecológico: En el último tiempo ha habido una tendencia hacia los proyectos sostenibles y el uso de energías renovables. Esto representa una oportunidad para Edisur, ya que la empresa cuenta con varios proyectos de desarrollo sostenible e incluso certificaciones LEED.

Legal: En el caso de Edisur, al desarrollar proyectos de gran escala en Córdoba y Punta del Este, por lo que debe adaptarse a las leyes y regulaciones de cada región. Por otro lado, recientemente, el Gobierno ha emitido el DNU 1017/2024 (Decreto de Necesidad y Urgencia) en el que dispuso la creación de hipotecas divisibles. La medida tiene el objetivo de impulsar al sector inmobiliario y de la construcción y poder reducir el déficit habitacional en Argentina.

Diagnóstico Organizacional

Ya conociendo un poco el contexto de Edisur S.A., se puede observar que la empresa ha atravesado años difíciles, especialmente por el contexto económico del país, sin embargo, ha podido salir adelante gracias a su posición en el mercado y la su diversificación de productos. Por otro lado, la empresa presenta ciertas oportunidades debido a algunos cambios en políticas económicas que se mencionaron anteriormente.

Aunque la empresa posee una trayectoria sólida enfrenta algunos desafíos relacionados con su estructura. Edisur posee gran parte de su activo invertido en Bienes de Cambio, y

además, el plazo de rotación de activos aumentó de 2022 a 2023. Esto también se refleja en sus ingresos por ventas, ya que disminuyeron en un 48,14% en relación al 2022.

Análisis Específico según el perfil profesional de Contador Público

En primer lugar, observando su estado de situación patrimonial, del 2022 al 2023, hay un aumento en el activo corriente y una disminución del pasivo corriente, lo que significa que Edisur S.A. ha reducido el peso de sus obligaciones de corto plazo. Sin embargo, es notable el aumento de su financiamiento a largo plazo, lo que implica que la empresa deberá producir mejores resultados en los años próximos para poder afrontar sus obligaciones contraídas. Esto se encuentra estrechamente relacionado con bajar el plazo de rotación de inventarios, es decir, bajar el tiempo en que un bien de cambio tarda en venderse.

Por otro lado, se puede observar una mejor estructura y evolución del activo corriente en relación al año anterior:

		ANÁLISIS VERTICAL		ANÁLISIS HORIZONTAL	
		2023	2022	ABSOLUTO	TENDENCIA
ACTIVO CORRIENTE	Disponibilidades	3,74%	0,87%	\$ 3.003.208.244,24	367,34%
	Créditos por Ventas	1,02%	1,68%	-\$ 531.530.228,55	-33,80%
	Otros Créditos	1,26%	1,24%	\$ 133.014.028,85	11,50%
	Bienes de Cambio	37,75%	38,69%	\$ 2.356.816.234,22	6,52%
	Total Activo Corriente	43,77%	42,49%	\$ 4.961.508.278,76	12,49%

Fuente: Elaboración propia en base a los estados contables de Edisur S.A. 2023.

Puede apreciarse un claro aumento del activo corriente en un 12%, especialmente por el aumento en el rubro disponibilidades. Los bienes de cambio corrientes, para ambos años representan casi el 40% del total del activo y de un año a otro hubo un aumento de más del 6%.

A continuación una tabla resumen con el análisis horizontal, mostrando los aumentos del 2022 al 2023 en porcentajes:

RUBRO	Análisis Horizontal (Tendencia)
Total Activo	9,19%
Total Pasivo	5,88%
Total Patrimonio Neto	17,17%

Fuente: Elaboración Propia

En la anterior tabla podemos observar que tanto el activo, como el pasivo y el patrimonio neto aumentaron del 2022 al 2023. Como el activo aumentó más que el pasivo, se puede observar que la empresa mejoró su solvencia de un año a otro, ya que el patrimonio neto es considerablemente mayor.

En cuanto a la liquidez corriente, arroja un resultado de 1,49 que en términos generales indica que Edisur S.A. cubre su pasivo a corto plazo. Pero, su liquidez inmediata, para ambos períodos, está muy por debajo de 1 (0,21 para 2023 y 0,09 para 2022), que muestra que la empresa no tiene suficiente capacidad para cubrir sus deudas de corto plazo sin la venta de sus bienes de cambio. Aunque, de un año a otro, ha mejorado ese resultado.

Por lo mencionado anteriormente, se puede concluir que para afrontar el complicado contexto económico del año 2023 y su baja en ingresos por ventas, la empresa optó por el financiamiento a externo, proveniente principalmente de Anticipos de clientes y préstamos.

Marco Teórico

Al realizar un análisis financiero de los estados contables de una organización, podemos observar su situación y comportamiento económico, detectar conflictos y también hacer predicciones a futuro. Conocer esta información es de gran importancia para la toma de decisiones.

Según Barreto Granda (2020) sostiene que resulta muy útil para las empresas el análisis financiero, ya que se evalúan no solo los datos del período bajo análisis sino también los datos históricos. De esta manera se pueden obtener predicciones a corto, mediano y largo plazo. También sostiene que esta comparación del comportamiento de la empresa entre el período actual y años anteriores, y además, la comparación con otras empresas del mismo rubro son un gran soporte para la toma de decisiones.

Siguiendo la misma línea C. Ochoa, A. Sánchez, J. Andocila, C. Hidalgo (2018) establecen la importancia del análisis financiero y la utilización de herramientas como la liquidez, solvencia, endeudamiento, entre otros, para evaluar el rendimiento de un negocio. En su estudio, concluyeron que el uso de ratios es un gran soporte para la toma de decisiones, pero que muchas empresas no utilizan esta herramienta adecuadamente. Además, no se debe limitar a un simple cálculo, sino también, en interpretar el resultado de estos ratios y compararlo con períodos anteriores. De esta manera, se pueden identificar tendencias, comportamientos, y comparar con empresas del mismo rubro.

Un tema importante es el análisis financiero a corto plazo y el de largo plazo. Según la autora Juana D'Onofrio Fanjul (2023) las *finanzas operativas* hacen referencia a la gestión del activo y pasivo corrientes, es decir, corto plazo, mientras que las *finanzas estructurales* son las que refieren al activo inmovilizado y recursos financieros de largo plazo. Entonces, podemos concluir que el análisis financiero de corto plazo es aquella herramienta que analiza los activos y pasivos corrientes y su capacidad de pago en el corto plazo, mientras que el análisis financiero de largo plazo es aquel que determina la situación financiera de la empresa en un período mayor a un año, es decir, analiza su solvencia futura.

Por otra parte, Coaquira Jahaira, K., Chávez Cuadros, E. X., & Jalk Palma, W. H.(2021) establecen que los ratios más importantes y utilizados son la liquidez y la

solvencia. El primero permite medir la capacidad de la organización para pagar sus deudas de corto plazo, mientras que la solvencia mide la capacidad de pago a corto y largo plazo. Estos autores sostienen que una empresa solvente es aquella que puede hacer frente a todos sus pasivos y además continuar con su actividad de manera normal.

Fowler Newton (2021) reafirma que el análisis de estados contables requiere el cálculo de ratios para determinar el desempeño de la empresa. Algunos de los ratios que menciona (además de la liquidez y solvencia) son la prueba ácida y los ratios de rentabilidad (ROA Y ROE). El ROA es el retorno sobre activos y el ROE el retorno sobre el patrimonio neto.

La prueba ácida mide la capacidad de la empresa de pagar sus obligaciones en el corto plazo excluyendo los bienes de cambio, distinto que la liquidez que si los tiene en cuenta. En cuanto a los indicadores de rentabilidad, ROA y ROE, el primero indica si la empresa es eficiente utilizando sus activos para generar beneficios, mientras que el ROE muestra si la empresa está generando buenos rendimientos sobre el capital invertido. Con el cálculo de estos ratios se puede determinar el comportamiento de la empresa en distintas áreas.

Un concepto importante a tener en cuenta es el capital de trabajo, este ratio es la diferencia entre el activo corriente y el pasivo corriente. Sánchez (2016) sostiene que una adecuada gestión del capital de trabajo genera la liquidez necesaria según la empresa. Un capital de trabajo tendrá un monto adecuado cuando no produzca inmovilizaciones de recursos y se mantenga un adecuado nivel de liquidez. Aunque, por otro lado, el autor también sostiene que una liquidez que proviene de mantener un nivel alto de activo corriente puede ocasionar una baja de rentabilidad por lo que habrían recursos ociosos y altos costos de oportunidad.

Además de los ratios, es importante también el análisis vertical y horizontal, otras herramientas relevantes para el análisis financiero de los estados contables. Según Sánchez A. (2020) El análisis vertical expresa en porcentaje la participación de cada partida del estado de situación patrimonial y el estado de resultados. Sostiene que con este análisis se puede determinar si la distribución de activos y pasivos es la más adecuada según el rubro al que pertenece la empresa. Martínez, A. M. (2015) menciona

algunas ventajas de realizar este análisis: permite una visión panorámica de la estructura del estado de situación patrimonial, muestra la relevancia de los rubros dentro del estado, permite plantear nuevas políticas de administración y determinar la estructura óptima para la empresa.

Por otra parte, el análisis horizontal es aquel que permite evaluar el comportamiento de la empresa a lo largo del tiempo. Compara los estados contables en diferentes períodos de tiempo, pudiendo así observar la evolución de la empresa. Esta comparación se puede realizar en valores absolutos o porcentuales. Ambos análisis son complementarios, mientras que uno mide la estructura de la empresa, el otro se centra en la evolución de un período a otro. Martínez, A. M. (2015) también menciona los beneficios del análisis horizontal, el autor sostiene que este análisis muestra los resultados de una gestión, ya que las decisiones se ven reflejadas. También menciona que identifica el crecimiento o disminución de cada cuenta o grupo de cuentas.

Diagnóstico y Discusión

Declaración del problema

Edisur S.A. es una empresa perteneciente al rubro de construcción y al inmobiliario. Al realizar el cálculo de sus ratios financieros y económicos se determinó que tiene un adecuado nivel de liquidez, y en general su situación financiera a corto plazo ha mejorado mucho en comparación con el ejercicio anterior. Pero algunos ratios no arrojan un resultado tan adecuado. La siguiente tabla muestra los resultados de algunos ratios de corto plazo:

RATIOS FINANCIEROS DE CORTO PLAZO EDISUR S.A.		
TIPO	2023	2022
Liquidez Corriente	1,49	1,03
Prueba Ácida	0,21	0,09
Liquidez Instantánea	0,13	0,02
Capital de Trabajo	14.753.336.789,27	989.207.700,01

Fuente: Elaboración Propia en base a los estados contables de Edisur S.A. 2023.

Se observa que la liquidez para el período 2023 da un resultado de 1,49, un resultado mucho mejor en comparación con 2022. Según un informe del BBVA indica que una liquidez mayor a 1 significa que la empresa tiene fondos suficientes para afrontar sus obligaciones del corto plazo. Considera que el resultado adecuado de liquidez se encuentra entre 1,5 y 2, en el caso de Edisur está casi dentro de este límite. Esto indicaría que Edisur tiene un adecuado nivel de liquidez, más aun considerando de que se trata de una empresa constructora, las cuales dependen en gran parte del financiamiento externo.

Pero por otro lado, analizando verticalmente el activo corriente de 2023, se puede observar que gran parte de éste, está compuesto por el rubro bienes de cambio, los cuales, son menos líquidos. Con respecto a la prueba ácida, el resultado ideal es 1 o cercano a 1. En el caso de Edisur se observa que posee una debilidad, y es que sus fondos líquidos no alcanzan a cubrir el pasivo a corto plazo ya que su indicador da un resultado de 0,21 para 2023.

Por otra parte, es importante analizar otros indicadores para comprender mejor la situación de Edisur, los cuales son: el plazo medio de cobranzas, el plazo medio de

pagos, y la rotación de inventarios. A continuación una tabla para visualizar mejor los resultados de Edisur:

Ratio Financieros de Corto plazo (Medido en días)	2023	2022
Plazo Medio De cobranzas	44,52	34,88
Rotación de Inventarios	1890,06	1124,90
Plazo Medio De Pago	91,95	195,56
Ciclo Operativo Neto	2026,53	1355,34

Fuente: Elaboración Propia en base a los estados contables de Edisur S.A. 2023.

El plazo medio de pago, disminuyó de un período a otro, pero también el plazo medio de cobranzas aumentó, es decir, se tarda más tiempo en cobrar y menos tiempo en pagar. Además la rotación de bienes de cambio también aumentó en 2023, es decir, el plazo promedio en el que un bien tarda en venderse es más alto. Entonces, si se tarda más en vender y en cobrar, y menos tiempo en pagar, la empresa podría llegar a un punto en el que tendrá problemas para afrontar sus obligaciones.

Con respecto a los ratios de largo plazo de Edisur, se obtuvieron los siguientes resultados:

TIPO	2023	2022
Solvencia	1,46	1,41
Endeudamiento	2,18	2,41
Autonomía Financiera	0,31	0,29

Fuente: Elaboración Propia en base a los estados contables de Edisur S.A. 2023.

El ratio de solvencia es mayor a 1 para ambos períodos, un aspecto positivo para la empresa, ya que indica que hay más activos que deudas. Pero también se puede observar que el resultado del indicador de endeudamiento es alto, es decir, las deudas superan al patrimonio neto de la empresa. Si bien el resultado de este ratio significa un problema para muchas empresas, en el caso de empresas constructoras como Edisur, es común, ya que siempre van a depender del financiamiento externo, aunque es importante mantener los niveles de endeudamiento controlados para evitar problemas en el largo plazo.

El indicador de autonomía financiera refiere a la porción de activos que están financiados con capital propio. Algunos autores sostienen que el resultado de este ratio

debe posicionarse entre 0,3 y 0,6. Esto sugiere que Edisur se encontrar al límite de este rango ya que para ambos períodos casi el 30% de los activos fueron financiados con capital propio.

Para último, el ROE y ROA son otros indicadores para medir la eficiencia de la empresa. El ROE de Edisur en 2023 arrojó un resultado de 0,2045 y 0,2668 en 2022. Estos valores indican que para 2023 Edisur estuvo generando un 20,45% de retorno sobre el capital invertido, mientras que en 2022 fue del 26,68%. En cuando al ROA, el resultado de 2023 es de 6,43% y 7,82% para 2022, lo que indica que Edisur está generando un 6,43% y 7,82% sobre sus activos para 2023 y 2022 respectivamente. Se considera que el ROA debe ser mayor al 5% para que la empresa refleje capacidad de generar beneficios con sus activos. Los resultados de ambos indicadores muestran que la empresa está haciendo buen uso de sus recursos, aunque es de notar la caída de un período a otro.

Con respecto al análisis vertical, es notorio el peso del rubro bienes de cambio con respecto a otros rubros. Casi el 75% del total del activo está invertido en bienes de cambio, gran parte de este rubro está compuesto por casas, terrenos y campos. Que Edisur S.A. tenga mucho de su activo invertido en este tipo de bienes, suele ser común en empresas del mismo rubro. Aunque tener mucha inversión en este tipo de bienes de cambio significa altos costos de mantenimiento y dependencia al mercado inmobiliario.

Por otro lado, un aspecto positivo de su financiación externa, que en gran parte proviene de Anticipos de Clientes. Es una mejor opción ya que implica menor riesgo de que el cliente se arrepienta de la compra al haber hecho pagos por adelantado. Además en el supuesto de que su financiamiento provenga mayormente de préstamos, el costo sería más alto debido a los intereses.

Continuando con el análisis horizontal es de destacar el aumento del 12,49% del activo corriente, lo que ha mejorado su liquidez. A pesar de que su pasivo corriente ha disminuido, es claro que la empresa ha optado por financiarse a largo plazo para mejorar su situación financiera del período anterior. Además de que es notoria la caída de ventas en 2023 y por ende del resultado final.

En términos generales, Edisur S.A. ha mejorado algunos aspectos con respecto al año anterior como la liquidez, su capital de trabajo, su solvencia. Pero también hay otras áreas que se ven afectadas. La disminución de las ventas ha provocado el que el ROE y ROA sea menor. Si bien el crecimiento de su deuda ha podido mejorar la situación de corto plazo de la empresa, es importante mantener un adecuado control de este indicador para que en el futuro no se produzcan problemas para afrontar obligaciones.

Justificación del Problema

En resumen, el problema de poseer un alto porcentaje de bienes de cambio en el total del activo proviene del aumento de la rotación de inventarios (se tarda más en vender), lo que se refleja en la disminución de ventas. Esta disminución de ventas en relación al año anterior, provocó que la empresa recurra al financiamiento externo, lo que aumentó considerablemente las deudas, en especial, a largo plazo.

Conclusión Diagnosticada

Como se vio anteriormente, el año 2023 fue un período muy complejo, con cambios de Gobierno, de políticas y la más alta inflación. Esto ha afectado a la empresa ya que ha tenido que recurrir al endeudamiento para sostener un adecuado nivel de liquidez. Sin embargo, por lo expuesto anteriormente, se llega a la conclusión que es necesario determinar un curso de acción a seguir para disminuir el plazo de rotación de activos (vender más y más rápido), mejorar el nivel de liquidez (para que no se produzcan problemas en el largo plazo) y colocar fondos líquidos en inversiones de corto plazo que mejoraran la estructura financiera y no provocarían fondos ociosos.

Plan de Implementación

El objetivo general del plan de implementación es mejorar la estructura y liquidez de Edisur S.A. para que no se produzcan problemas en su capacidad y solvencia a largo plazo por su alto endeudamiento.

Los objetivos específicos de este plan son:

- Aumentar la rotación de inventarios mediante la aceleración de la venta de los bienes de cambio y aplicación de nuevas estrategias de venta. El cumplimiento de este objetivo traerá como consecuencia una mejora en el ciclo operativo de la empresa, y además mejorará sus indicadores económicos.
- Diseñar un plan de inversiones a corto plazo que mejoraran la situación financiera de la empresa.

Alcance del Plan

Alcance Geográfico: Para este trabajo se utilizaron los estados contables de la empresa EDISUR S.A. que tiene su sede central en la provincia de Córdoba y además desarrolla actividades en varias localidades de Córdoba, Punta del Este y Buenos Aires.

Alcance Temporal: Para el desarrollo del plan de implementación, se utilizaron los estados contables de los períodos fiscales 2022 y 2023, que abarcan desde Enero 2022 a Diciembre 2023. Ambos períodos se sometieron a análisis para determinar el comportamiento de la empresa de un año a otro y sus aspectos a mejorar. El plan de implementación tiene una duración de 6 meses y se aplicará en el segundo semestre del año 2024.

Recursos

Para el dicho trabajo serán necesarios determinados recursos. En primer lugar, será necesaria la capacitación del personal de la empresa para la implementación de nuevas estrategias y actualizaciones en el sector inmobiliario. Esto para aumentar las ventas y consecuentemente, mejorar la rotación de inventarios. Por otro lado, será de utilidad otros elementos como sistemas informáticos contables para monitorear la implementación de las nuevas estrategias, artículos de librería, conexión a internet para

poder llevar a cabo todas las acciones del plan de implementación. Otro recurso de utilidad será capacitar al personal encargado de las compras, para que la empresa pueda obtener mejores negocios y plazos más convenientes de pago. Por último, la empresa podría colocar sus excedentes de efectivo en inversiones de corto plazo para evitar la inmovilización, como sería los plazos fijos o los fondos comunes de inversión.

Para el cumplimiento del objetivo específico se debe seguir paso a paso el siguiente plan:

1. En primer lugar, como se mencionó anteriormente, será necesario capacitar al personal de ventas de Edisur S.A. en nuevas estrategias, técnicas y actualizaciones en el mercado inmobiliario. El Instituto de Capacitación Inmobiliaria ofrece diversos cursos entre los cuales ofrece “Técnicas Actuales de Venta Inmobiliaria” que tiene un costo de \$52.800 por persona. Esta capacitación será de gran utilidad ya que aborda temas como nuevas estrategias de venta y la fidelización del cliente.
2. Capacitar al personal de la empresa para que conozca a fondo los productos y servicios que ofrece Edisur. De esta manera el vendedor genera mayor confianza al cliente y puede adaptar el producto a las expectativas de éste. Con las capacitaciones brindadas al personal de ventas se espera que las ventas aumenten entre un 3 a 5% mensual.
3. Capacitación sector compras: el objetivo de esta acción es que el personal encargado de las compras sea más eficiente a la hora de negociar con proveedores y establecer convenientes plazos de pago, y además buscar mejores opciones de financiamiento. Para ello será necesario contratar a un especialista en Abastecimiento.
4. Colocar excedentes en inversiones de corto plazo: Edisur mejorará su liquidez si invierte en plazos fijos o fondos comunes de inversión de corto plazo, así se evita inmovilización del efectivo y que pierda su valor debido a la inflación. Esta tarea será llevada a cabo por el área de finanzas, a continuación una recomendación de los Bancos que ofrecen mejores tasas para plazos fijos a corto plazo y de fondos comunes de inversión de bajo riesgo:

Fondos Comunes de Inversión:		
Tipo	Fondo	Rendimiento Anual
Money Market	QUINQUELA PESOS B	49,76%
Money Market	PREMIER RENTA CP C	49,75%
Money Market	DELTA PESOS D	49,37%

Plazos Fijos:	
Banco	TNA
Nación	36%
Provincia	35%
Ciudad	34%
Santander	33%

Si Edisur invirtiera aproximadamente unos \$30 millones en plazo fijo en el Banco Nación a 90 días obtendría en intereses un aproximado de \$2.630.000 pesos. Para estimar lo que se obtendrá en el plazo fijo simplemente se realiza la fórmula de interés compuesto, en primer lugar se determina la tasa efectiva mensual y luego se realiza la fórmula: $\text{Capital original} \times (1 + i)^3 = \text{Monto final}$.

La medición de los Fondos Comunes de Inversión, no se puede estimar, ya que para determinar el rendimiento de un FCI se debe tener el valor de la cuotaparte, y el valor de la cuota parte cambia diariamente ya que se calcula dividiendo el total del Patrimonio por el número de cuotapartes en circulación. Pero si se puede calcular el rendimiento de lo invertido con la siguiente fórmula:

$$\left(\frac{\text{Cuotaparte actual} - \text{Cuotaparte anterior}}{\text{Cuotaparte anterior}} \right) \times 100$$

De esta manera podremos ver el rendimiento del FCI en un determinado período de tiempo en porcentaje.

5. Monitoreo de las acciones a implementar: El área de finanzas será la encargada del monitoreo y control del plan. Para medir la efectividad de las nuevas estrategias de venta se realizarán evaluaciones periódicas mensuales para analizar el desempeño de los vendedores midiendo en porcentaje las ventas en

relación al período bimestral anterior. Por otro lado, también se controlará el desempeño de negociación del área de compras y en caso de ser necesario, se realizarán ajustes en las acciones del plan. Por último, se evaluará si hay excedentes de efectivo que se puedan colocar en inversiones de corto plazo y el correspondiente análisis de la inversión más conveniente.

El siguiente Diagrama de Grantt muestra el plazo propuesto para cada tarea:

Año 2024:						
Acción/ Mes	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
Capacitación personal Ventas.						
Capacitación sector compras.						
Implementación de nuevas técnicas y estrategias						
Inversiones de Corto plazo.						
Monitoreo y control.						

Medición

Como se puede observar, las capacitaciones necesarias a empleados, tanto del sector ventas como del sector compras tendrán una duración aproximada de 4 semanas, el mismo período de tiempo llevará implementar las nuevas técnicas en los sectores mencionados. Se realizarán dos controles bimestrales para determinar la efectividad de las acciones implementadas. Dichos controles consistirán en:

- Luego de la capacitación e implementación de nuevas estrategias en ventas se medirá en base a los indicadores de desempeño KPI, tasa de conversión y Crecimiento mensual de ventas:

Indicador	Fórmula
Tasa de Conversión	$(\text{Ventas Realizadas} / \text{Clientes Potenciales}) \times 100$
Crecimiento mensual de Ventas	$((\text{Ventas Mes Actual} - \text{Ventas Mes Anterior}) / \text{Ventas Mes Anterior}) \times 100$

Desde el período de Septiembre 2024, luego de la capacitación e implementación se llevará una planilla mensual con los indicadores

anteriormente mencionados para verificar si efectivamente se produce un aumento mensual de ventas. A continuación una planilla a modo de ejemplo:

Indicador	sep-24	oct-24	nov-24	dic-24
Tasa de Conversión				
Crecimiento mensual de Ventas				

La tasa de conversión medirá la capacidad del equipo de ventas para convertir a los potenciales clientes en efectivamente clientes de la empresa, y el crecimiento mensual indicará si hubo mejora en las ventas en relación al período anterior.

- Antes de realizar una inversión en plazo fijo se determinará el dinero disponible y se realizará una estimación de lo que se obtendrá en base a la fórmula anteriormente mencionada. Por otro lado, si se realizan inversiones en FCI es importante monitorearlos por lo menos mensualmente, ya que su fluctuación puede variar al igual que su riesgo.

Conclusiones y Recomendaciones

El objetivo general de este trabajo fue realizar un análisis financiero de Edisur S.A. con base en los estados contables de los períodos 2022 y 2023. Para comprender mejor los resultados obtenidos se realizó un análisis de contexto y se concluyó que el año 2023 fue un período difícil de atravesar ya que se produjeron cambios de Gobierno, una inflación muy elevada e incertidumbre. Las ventas cayeron notoriamente en relación al 2022 y el endeudamiento creció.

Analizando sus indicadores financieros se determinó que su plazo de cobranzas y rotación de inventarios aumentaron y su plazo de pagos disminuyó, aunque la situación a corto plazo es favorable, de seguir con el ciclo operativo actual podría traer dificultades en la capacidad de pago, ya que se tarda más en vender y en cobrar y menos en pagar.

Por los resultados obtenidos y lo anterior mencionado se llega a la conclusión sobre lo importante que es realizar un análisis financiero para detectar debilidades y aspectos a mejorar. Es por ello que se concluyó que para mejorar la situación de Edisur se debe implementar un curso de acción para mejorar las ventas, renegociar plazos de pago e invertir a corto plazo para mejorar la estructura financiera.

Si se aplica correctamente el plan de implementación y se realiza su monitoreo, los resultados serán una mejora en ventas para la empresa y una disminución de su ciclo operativo.

Se recomienda que se aproveche las últimas medidas del DNU 1017/2024 en el cual se impulsará el acceso a la vivienda que podrán permitirle a la empresa la expansión a nuevos mercados.

También se recomienda realizar un análisis financiero semestral o cuatrimestral y un monitoreo de indicadores clave como la liquidez, a fin de poder detectar debilidades o desviaciones y poder corregirlas a tiempo.

Bibliografía y Referencias:

Juan Bautista Arnaude (2024), *Tendencias actuales en real estate: cuáles son y cómo impactan en el mercado inmobiliario y la economía*. Recuperado de: <https://www.infobae.com/opinion/2024/08/16/tendencias-actuales-en-real-estate-cuales-son-y-como-impactan-en-el-mercado-inmobiliario-y-la-economia/>

BBVA Research (2023), *Situación Inmobiliaria y Construcción - Argentina*. Recuperado de: [file:///C:/Users/Familia/Downloads/Situacion-Inmobiliaria-y-Construccion-2023%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/Familia/Downloads/Situacion-Inmobiliaria-y-Construccion-2023%20(1).pdf)

Sáenz, L., & Sáenz, L. (2019). *Razones financieras de liquidez: un indicador tradicional del estado financiero de las empresas*. *Orbis cognita*, 3(1), 81-90. Recuperado de: <https://portal.amelica.org/ameli/jatsRepo/213/2131217005/>

Damiano Luciana Belén (2023), *Análisis de corto plazo de la empresa Ternium Argentina y los factores que inciden en su liquidez*. Recuperado de: https://repositorio.21.edu.ar/bitstream/handle/ues21/29077/TFG_Damiano_Luciana_Belen.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Altuna Garcia, Jessica Janeth (2023), Tesis *Liquidez y solvencia en una empresa inmobiliaria en Magdalena del Mar, periodo 2018 – 2021*. Recuperado de: https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/125709/Altuna_GJJ-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y

INDEC (2023), *Índice de precios al consumidor (IPC)*. En línea: https://www.indec.gob.ar/uploads/informesdeprensa/ipc_01_24DBD5D8158C.pdf

INDEC (2024), *Indicadores de coyuntura de la actividad de la construcción*. En línea: https://www.indec.gob.ar/uploads/informesdeprensa/isac_10_241DC52535DD.pdf

Ministerio de Economía (2024), *El Gobierno permitirá las hipotecas divisibles para los proyectos inmobiliarios*. En línea: <https://www.argentina.gob.ar/noticias/el-gobierno-permitira-las-hipotecas-divisibles-para-los-proyectos-inmobiliarios#:~:text=El%20Gobierno%20Nacional%2C%20a%20trav%20C3%A9s,d%20C3%A9ficat%20habitacional%20en%20la%20Argentina.>

Barreto Granda, Nataly Belén. (2020). *Análisis financiero: factor sustancial para la toma de decisiones en una empresa del sector comercial*. Revista Universidad y sociedad. Recuperado de: <http://scielo.sld.cu/pdf/rus/v12n3/2218-3620-rus-12-03-129.pdf>

Juana D'Onofrio Fanjul (2023), *Herramientas de análisis y diagnóstico financiero de corto plazo aplicado a empresas PYMES en Argentina*. En línea: https://riu.austral.edu.ar/bitstream/handle/123456789/3215/Trabajo%20Final%20MEF_JUANA%20DONOFRIO%20FANJUL.pdf?sequence=1&isAllowed=y#:~:text=Es%20una%20herramienta%20que%20se,o%20deudas%20de%20corto%20plazo.

Carlos Ochoa-González, Ana Sánchez-Villacres, Jaime Andocilla- Cabrera, Hugo Hidalgo – Hidalgo y Deysi Medina-Hinojosa (2018): "*El análisis financiero como herramienta clave para una gestión financiera eficiente en las medianas empresas comerciales del Cantón Milagro*", Revista Observatorio de la Economía Latinoamericana, (abril 2018). Recuperado de: <https://www.eumed.net/rev/oel/2018/04/analisis-financiero-ecuador.html//hdl.handle.net/20.500.11763/oel1804analisis-financiero-ecuador>

Coaquira Jahaira, K., Chávez Cuadros, E. X. ., & Jalk Palma, W. H. . (2021). *Análisis de la liquidez y solvencia: su repercusión sobre la Gestión Financiera, caso Compañía Minera La Poderosa y Subsidiaria*. Revista De Investigación Valor Contable, 8(1), 34–40. En línea: <https://doi.org/10.17162/rivc.v8i1.1601>

Fowler Newton (2021). *Análisis de Estados Contables*. 5ta Edición – Thomson Reuters, La Ley.

Legalnet (2023) Recuperado de: <https://legalnet.es/introduccion-al-analisis-vertical-y-horizontal-de-estados-financieros/>

Ángel Luís Martínez Sánchez (2020). *Análisis vertical y horizontal de los Estados Financieros. Parte I*. Ineaf Business School. En línea: <https://www.ineaf.es/tribuna/analisis-vertical-y-horizontal-de-los-estados-financieros-parte-i/>

Angulo Sánchez, L. (2016). *La gestión efectiva del capital de trabajo en las empresas. Universidad y Sociedad*. Recuperado de <http://rus.ucf.edu.cu/>

Martínez, A. M. (2015). *Análisis horizontal y vertical de estados financieros*. Actualidad empresarial.

BBVA (2024) En línea: <https://www.bbva.com/es/salud-financiera/que-es-la-liquidez-financiera-y-por-que-es-tan-importante/>

IProfesional (2024): En línea: <https://www.iprofesional.com/elinversor/412660-fondos-comunes-de-inversion-los-que-mejor-rinden>

Diario La Nación (2024) En línea: <https://www.lanacion.com.ar/economia/plazo-fijo-cual-es-la-tasa-de-interes-banco-por-banco-este-lunes-30-de-septiembre-nid30092024/>

Banco Santander (2024). En línea: <https://ayuda.santander.com.ar/YWHT0URZD0-1/article/E79EBCDB9D-que-es-rendimiento-superfondo/>

ANEXO I: Estado de Situación Patrimonial

		ANÁLISIS VERTICAL		ANÁLISIS HORIZONTAL	
		2023	2022	ABSOLUTO (En miles de pesos)	TENDENCIA
ACTIVO CORRIENTE	Disponibilidades	3,74%	0,87%	\$ 3.003.208,24	367,34%
	Créditos por Ventas	1,02%	1,68%	-\$ 531.530,23	-33,80%
	Otros Créditos	1,26%	1,24%	\$ 133.014,03	11,50%
	Bienes de Cambio	37,75%	38,69%	\$ 2.356.816,23	6,52%
	Total Activo Corriente	43,77%	42,49%	\$ 4.961.508,28	12,49%
ACTIVO NO CORRIENTE	Créditos por Ventas	1,46%	2,11%	-\$ 479.072,76	-24,29%
	Bienes de Cambio	36,72%	38,02%	\$ 1.939.350,74	5,46%
	Otros Activos	11,36%	11,64%	\$ 714.196,98	6,56%
	Bienes de Uso	5,25%	4,04%	\$ 1.582.569,95	41,91%
	Activos Intangibles	0,00137%	0,00165%	-\$ 145,88	-9,45%
	Participaciones Permanentes en Sociedades	1,43%	1,69%	-\$ 127.843,62	-8,07%
	Total Activo No Corriente	56,23%	57,51%	\$ 3.629.055,41	6,75%
Total Activo				\$ 8.590.563,68	9,19%
PASIVO CORRIENTE	Deudas Comerciales	1,84%	6,73%	-\$ 4.412.932,96	-70,19%
	Remun. y Cargas Sociales	0,33%	0,55%	-\$ 177.608,54	-34,29%
	Cargas Fiscales	0,21%	0,87%	-\$ 601.943,85	-73,65%
	Anticipos de Clientes	20,59%	26,14%	-\$ 3.422.513,12	-14,01%
	Préstamos	3,60%	2,87%	\$ 999.407,78	37,31%
	Otras Deudas	2,75%	4,27%	-\$ 1.187.030,12	-29,75%
	Total Pasivo Corriente	29,32%	41,43%	-\$ 8.802.620,81	-22,73%
PASIVO NO CORRIENTE	Deudas Comerciales	0,26%	0,46%	-\$ 166.343,76	-38,41%
	Remun. y Cargas Sociales	0,00%	0,02%	-\$ 11.344,37	-76,40%
	Cargas Fiscales	16,57%	12,26%	\$ 5.446.784,21	47,54%
	Anticipos de Clientes	16,53%	13,86%	\$ 3.912.237,45	30,20%
	Préstamos	5,37%	1,36%	\$ 4.207.037,02	331,17%
	Otras Deudas	0,51%	1,30%	-\$ 697.737,81	-57,24%
	Total Pasivo No Corriente	39,24%	29,27%	\$ 12.690.632,73	46,40%
Total Pasivo		68,55%	70,70%	\$ 3.888.011,92	5,88%
PATRIMONIO NETO	Total Patrimonio Neto	31,45%	29,30%	\$ 4.702.551,76	17,17%

Fuente: Elaboración Propia.

ANEXO II: Estado de Resultado

	ANÁLISIS VERTICAL		ANÁLISIS HORIZONTAL	
	2023	2022	ABSOLUTO (En miles de pesos)	TENDENCIA
Ingresos por Ventas	100,00%	100,00%	-\$ 7.923.809,57	-48,14%
Costo de Ventas	87,16%	71,29%	-\$ 4.295.103,27	-36,60%
Resultado Bruto	12,84%	28,71%	-\$ 3.628.706,29	-76,81%
Resultado por Valuación de Bienes de Cambio al Valor Neto de Realización	84,78%	44,58%	-\$ 101.149,26	-1,38%
Gastos de Administración	12,20%	4,70%	\$ 268.036,23	34,68%
Gastos de Comercialización	17,13%	10,17%	-\$ 212.596,69	-12,70%
Resultados de inversiones en entes relacionados	1,50%	4,07%	-\$ 541.375,94	-80,90%
Resultados Financieros y por Tenencia (incluyendo RECPAM)	12,68%	6,09%	\$ 80.623,13	8,05%
Otros Ingresos y Egresos	89,99%	33,06%	\$ 2.238.101,39	41,13%
Resultado antes del Impuesto a las Ganancias	144,10%	81,33%	-\$ 1.086.440,88	-8,12%
Impuesto a las Ganancias	67,21%	36,93%	-\$ 341.966,84	-5,63%
Resultado del ejercicio	76,90%	44,40%	-\$ 744.474,04	-10,19%

Fuente: Elaboración Propia.

Ratios Financieros y Económicos:

RATIOS FINANCIEROS DE CORTO PLAZO EDISUR S.A.			
TIPO	2023	2022	Cálculo
Liquidez Corriente	1,49	1,03	Activo Corriente/ Pasivo Corriente
Prueba Ácida	0,21	0,09	(Act. Corriente - Bienes de Cambio)/ Pasivo Corriente
Liquidez Instantánea	0,13	0,02	Efectivo/ Pasivo Corriente
Capital de Trabajo	14.753.336.789,27	989.207.700,01	Activo Corriente - Pasivo Corriente
Plazo Medio De cobranzas	44,52	34,88	(Saldo de Creditos por ventas * 365)/ Ventas
Rotación de Inventarios	1890,06	1124,90	(Saldo de bienes de cambio * 365)/ CMV
Plazo Medio De Pago	91,95	195,56	(Saldo proveedores * 365)/ CMV
Ciclo Operativo Neto	2026,53	1355,34	PMC + PMI - PMP
Endeudamiento a corto plazo	0,93	1,41	Pasivo Corriente/ Pat. Neto

RATIOS FINANCIEROS DE LARGO PLAZO EDISUR S.A.			
TIPO	2023	2022	Cálculo
Solvencia	1,46	1,41	Activo total/ Pasivo Total
Inmovilización del capital	0,78	0,74	Activo No Corriente/ Activo Total
Endeudamiento	2,18	2,41	Pasivo total/ Pat. Neto
Autonomía Financiera	0,31	0,29	Pat Neto/ Activo total

RATIOS ECONÓMICOS EDISUR S.A.			
TIPO	2023	2022	Cálculo
Retorno sobre el Patrimonio neto (ROE)	20,45%	26,68%	(Resultado Neto/ Pat Neto)*100
Rentabilidad sobre Activos (ROA)	6,43%	7,82%	(Resultado Neto/ Activo Total)*100
Rotación del activo	0,084	0,176	(Ventas netas/ Activo total)