

Universidad Siglo 21
Decanato de Administración y Management



Contador Público

Trabajo Final de Graduación
Reporte de Caso

Análisis Integral de los Estados Contables de la empresa Edisur S.A.

Destrú Lasserre Priscilia.

Legajo: CPB05664

DNI: 41.323.765

Docente TFG: Mgter. Ignacio Ruiz

Córdoba, noviembre 2024

Agradecimientos

A mis papás quienes siempre estuvieron ahí apoyándome sin importar el día ni la hora, soportando los momentos buenos y los no tan buenos. No me va a alcanzar la vida para agradecerles todo lo que hicieron y hacen por mí, gracias a ellos hoy pude lograr este objetivo sin rendirme.

Resumen

El análisis financiero integral de los estados contables tiene como principal objeto determinar distintos parámetros para la toma de decisiones. En el presente trabajo a través de la aplicación de una serie de procesos tanto cualitativos como cuantitativos como el análisis horizontal, vertical, el cálculo de las ratios y los análisis PESTEL, Porter y FODA a partir de los estados contables de Edisur S.A, se logró conocer la situación financiera actual de la empresa.

Diagnosticado el problema se llevó a cabo un plan de implementación el cual tiene como objetivo mejorar la rentabilidad de la empresa constructora a través del canje agropecuario. Concluyendo que esta propuesta tuvo un impacto positivo ya que al realizar el nuevo cálculo de las ratios todos los indicadores de la rentabilidad se incrementaron y el resto de estas no sufrieron modificaciones significativas.

Palabras clave: análisis financiero, constructora, rentabilidad, ratios, estados contables.

Abstract

The main objective of the comprehensive financial analysis of the financial statements is to determine different parameters for decision making. In this work, through the application of a series of both qualitative and quantitative processes from the financial statements of Edisur S.A, such as horizontal and vertical analysis, the calculation of ratios and PESTEL, Porter and SWOT analyses, it was achieved Know the current financial situation of the company.

Once the problem was diagnosed, an implementation plan was carried out which aims to improve the profitability of the construction company through agricultural exchange. Concluding that this proposal had a positive impact since when the new calculation of the ratios was carried out, all the profitability indicators increased and the rest of these did not suffer significant modifications.

Key words: financial analysis, construction company, profitability, ratios, financial statements.

INDICE

Introducción	5
Marco de referencia institucional	5
Antecedentes	6
Problema de investigación.....	6
<i>Pregunta general de investigación.....</i>	6
<i>Preguntas específicas.....</i>	7
Objetivos.....	7
<i>Objetivo general.....</i>	7
<i>Objetivos específicos.....</i>	7
Justificación, Importancia y Viabilidad de la investigación.....	7
Análisis de situación.....	7
<i>Descripción de la situación.....</i>	7
Análisis de contexto.....	8
<i>Análisis PESTEL.....</i>	8
<i>Análisis 5 fuerzas competitivas de Porter.....</i>	10
Análisis de situación organizacional.....	11
<i>Análisis FODA.....</i>	11
Análisis específicos según el perfil profesional.....	12
Marco Teórico.....	13
Diagnóstico.....	17
Diagnóstico y discusión.....	17
Justificación del problema.....	19
Conclusión diagnóstica.....	19
Plan de Implementación.....	21
Objetivo general.....	21
Alcance y limitaciones	21
Propuestas posibles.....	21
Recursos involucrados en la propuesta.....	22
Descripción del plan.....	22
Marco de tiempo.....	24
Evaluación y medición de la propuesta.....	25
Conclusión.....	29

Recomendaciones	30
Bibliografía.....	31
Anexos.....	34
Anexo n°1: organigrama de la empresa Edisur S.A.....	34
Anexo n°2: análisis horizontal y vertical de los estados contables de Edisur S.A	35
Anexo n°3: fórmula de cálculo de las ratios	37

INTRODUCCIÓN

Marco de referencia institucional

El siguiente trabajo se confecciona a través de la realización de un análisis financiero integral de los estados contables de la empresa Edisur S.A. El nacimiento de esta empresa surge el 19 de abril de 2004 en la ciudad de Córdoba, ubicada en Av. Rogelio Nores Martínez 2649 8° B – Barrio Jardín. Cuenta con más de 20 años de trayectoria dentro del mercado de la construcción, comercialización y administración de inmuebles llevando a cabo más de 50 proyectos como casonas, edificios, urbanizaciones, *countries*, *housing*, oficinas y locales comerciales (Edisur, 2024).

Actualmente han diversificado la empresa implementando nuevas unidades de negocios con nuevas tecnologías como *Steelplex*, la cual es una fábrica de perfiles de acero galvanizado bajo sistema *Steel Frame*; *Windplex*, fábrica de aberturas de aluminio y División Centros Comerciales, dedicada al desarrollo de proyectos comerciales.

El directorio se encuentra conformado por un director titular y presidente, Parga Villada Horacio José, un director titular y vicepresidente, Beccacece Rubén Hugo, un director titular María Reyna Fernando Alfonso; entre ellos suman la cantidad de 990.000 acciones. Además, también componen el directorio un director suplente, un síndico titular y un síndico suplente, en Anexo I, se puede observar una imagen del organigrama de la empresa.

La empresa cuenta con más de 400 profesionales, administrativos, técnicos, operarios de mantenimiento y de obra, quienes se encuentran asignados a las distintas áreas de trabajo las cuales son dirigidas por: dirección de administración, dirección de gestión y desarrollo, dirección de producción y dirección comercial, de comunicación y marketing (Edisur, 2024).

Sus principales clientes son los clientes *multitarget* como familias jóvenes quienes buscan lotes para comenzar a construir, adultos y hogares unifamiliares que eligen la seguridad y comodidad de las casonas, familias que prefieren un ambiente exclusivo como los *countries* y jóvenes e inversores que prefieren los departamentos.

Respecto a su misión Edisur (2024) dice: “Somos una Desarrollista Inmobiliaria dinámica y comprometida, que genera valor para sus accionistas, colaboradores, proveedores, clientes y sociedad en general, visualizando y capitalizando oportunidades de negocios en búsqueda de un crecimiento ordenado y sostenido” (p.6).

Edisur (2024) tiene como visión: “Ser reconocidos por nuestra trayectoria y liderazgo en el mercado inmobiliario argentino” (p.6).

Respecto al compromiso social Edisur S.A trabaja conjuntamente con instituciones vinculadas al bien común, la promoción del estudio, la inclusión social y laboral, el espíritu emprendedor, a través de campañas solidarias, proyectos y programas con varias fundaciones (Edisur, 2024).

Antecedentes

Chafloque (2022) en su trabajo final presentado en la Universidad César Vallejo llevó a cabo un análisis financiero sobre la rentabilidad, logrando determinar a través del cálculo de las distintas ratios los factores claves que influyen en la rentabilidad sobre el patrimonio de las empresas constructoras, como la correcta gestión financiera, la falta de estrategias financieras para la toma de decisiones y como deben aprovechar a su favor las distintas situaciones que se les presenten.

Torrejon (2019) en su trabajo final presentado en la Universidad Privada del Norte expresa la importancia de establecer un planeamiento financiero para minimizar el riesgo de liquidez, para poder llegar a ello realizó el estudio del estado de situación contable comparando de un año a otro obteniendo como resultado que un buen planeamiento financiero minimiza el riesgo de liquidez en las empresas constructoras.

Loyda (2021) en su trabajo final presentado en la Universidad Señor Sipán expresó la importancia de llevar a cabo un análisis económico y financiero en una empresa constructora, ya que a partir de los resultados obtenidos se puede determinar cuál es la situación financiera en la que se encuentra la empresa en el año estudiado respecto del anterior, pudiendo así evaluar y llevar a cabo las medidas necesarias para obtener una solución.

Problema de investigación

Se enfoca en la necesidad de desarrollar una estrategia financiera integral para Edisur S.A, basada en un análisis detallado de su estructura patrimonial, económica y financiamiento. Para ello es necesario evaluar la situación financiera de Edisur tanto a corto plazo a través de la liquidez como a largo plazo a través del riesgo y el endeudamiento, así como la rentabilidad económica. Se busca analizar la situación financiera y económica del periodo 2023, identificar problemas de liquidez, rentabilidad o riesgo y elaborar un plan de acción para resolver los problemas detectados.

Pregunta general de investigación

¿Cuál es el estado financiero y económico de la empresa Edisur S, A para el periodo 2023 y que estrategias podrían adoptarse para resolver los problemas identificados?

Preguntas específicas

- ¿Cuál es el estado de la situación financiera de Edisur tanto a corto como a largo plazo en relación con su liquidez, riesgo y nivel de endeudamiento?
- ¿Cuál es la situación actual de la rentabilidad económica de Edisur y de qué manera influye en su desempeño general?
- ¿Qué problemas particulares en términos de liquidez, rentabilidad o riesgo se han detectado en Edisur?
- ¿Qué estrategias se pueden desarrollar para abordar los problemas detectados?

Objetivos

Objetivo general

Analizar la situación financiera y económica a largo y corto plazo para el período 2023 de la empresa Edisur S.A.

Objetivos específicos

- Examinar la situación económica de Edisur.
- Identificar los problemas relacionados con la liquidez, rentabilidad o riesgo de Edisur.
- Elaborar un plan de acción para abordar los problemas identificados.

Justificación, Importancia y Viabilidad de la investigación

El estudio de este caso muestra la importancia de analizar apropiadamente los distintos tipos de indicadores a través de los cuales se determina el estado de la empresa respecto a su situación financiera. Lo positivo de este análisis es que a través de él tanto Edisur como otras empresas podrán detectar cualquier tipo de insuficiencia dentro de ellas, a partir de las cuales se buscarán las soluciones correspondientes para así poder continuar dentro del mercado óptimamente.

Esta investigación es viable debido a que se cuenta con toda la información dentro de los estados de situación patrimonial de la empresa, los cuales son necesarios para llevar a cabo el análisis de los indicadores y las ratios para determinar la situación de la empresa y dependiendo de sus resultados mejorarla o continuar así.

Análisis de situación

Descripción de la situación

Edisur S.A se encuentra ubicada en Av. Rogelio Nores Martínez 2649 8° B – Barrio Jardín; cuenta con una trayectoria de más de 20 años en el mercado. Dedicada al desarrollo de importantes emprendimientos inmobiliarios. Sus productos cubren distintos tipos de demandantes: departamentos, lotes en *countries* y en urbanizaciones, casas y oficinas, *houssing*, edificios y locales comerciales.

Análisis de Contexto

PESTEL

Factores políticos

Este año 2024 comenzó con un nuevo gobierno con Javier Milei como presidente, por lo que se debe tener en cuenta que es un año de mucha incertidumbre respecto a lo que irá sucediendo. En el transcurso del primer semestre el gobierno avanzó en el plano fiscal, permitiendo la contracción de la emisión monetaria y la desaceleración de la inflación; aunque continúan con el desafío de consolidar el superávit fiscal y eliminar las trabas respecto al acceso del mercado de cambios (BBVA,2024).

La disminución de la inflación afecta positivamente a la empresa, pero la incertidumbre del primer año de un nuevo gobierno en el que constantemente las cosas cambian afecta negativamente a la empresa.

Factores económicos:

Respecto al cuarto trimestre del año anterior el Producto Bruto Interno en el primer trimestre del año 2024 cayó un 2,6%; respecto al mismo periodo del año 2023 se observó una disminución del 5,1% (INDEC, 2024).

En cuanto a la inflación el año 2024 comenzó enero con una inflación del 20,6%, esta fue disminuyendo en el transcurso del primer semestre encontrándose en agosto con una inflación mensual del 4,2%. Respecto a la inflación interanual en agosto 2023 fue de 124,4% y en agosto 2024 del 236,7%, variando un 112,3% (BCRA, 2024).

Actualmente el Banco Central de la República Argentina ha reducido la tasa de interés, bajo de 50% a 40% nominal anual luego de conocer la inflación del 4,2% en agosto, afectando de este modo la tasa nominal anual de los plazos fijos, fondos *money market* y billeteras virtuales (BCRA, 2024).

Un dato importante a tener en cuenta es el precio del dólar, el cual su valor al tipo de cambio nominal en agosto fue de \$961,9, esperando para septiembre una suba mensual promedio del 2%, es decir, \$964,1. Para el mes de diciembre 2024 se espera un tipo de cambio nominal de \$1025,4, esperando una variación interanual del 59,7% (BCRA, 2024).

Respecto a lo económico la empresa se encuentra en una situación difícil, ya que esta frente a una tasa inflacionaria muy grande y frente a una incertidumbre constante respecto al tipo de cambio lo cual afecta a este tipo de mercado debido a que la mayoría de las transacciones se realizan en dólares.

Factores sociales:

Con base en la información publicada por INDEC (2024):

- La canasta básica total para un hogar conformado por cuatro integrantes para agosto 2024 es de \$939.886,66, teniendo una variación del 230,1% respecto del mismo mes del año 2023.
- El índice de salarios se incrementó un 6,2% mensual y un 216,3% interanual.
- El porcentaje de hogares por debajo de la línea de pobreza alcanzó el 41,7%.
- La población económicamente activa en el primer trimestre del 2024 alcanzó el 48%, mientras que la tasa de desocupación se ubicó en 7,7%.

Se puede indicar que la empresa se encuentra afectada por las variables antes mencionadas, debido a que si bien los salarios han aumentado no lo han hecho en igual proporción que la inflación, por lo que el valor de sus productos aumenta en mayor proporción a los salarios de las personas lo que hace más difícil su venta, y en este contexto la empresa necesita implementar distintos tipos de planes como por ejemplo de financiamiento para lograr seguir vendiendo para cubrir sus costos.

Factores tecnológicos:

La tecnología dentro de la construcción se encuentra en una evolución constante, se están implementando nuevas tecnologías como la impresión en 3D, los drones, la realidad virtual para el diseño y planificación. (Ludus, 2022).

El año 2023 fue un año intenso a nivel de innovaciones tecnológicas, en 2024 darán forma a nuevos entrelazamientos entre lo digital y lo real, habilitando nuevas oportunidades tanto para el trabajo, la educación, el comercio electrónico y la comunicación (Telecom, 2024).

Además, en el mes de mayo de 2024 el gobierno se reunió con el CEO de Meta, para discutir las distintas oportunidades de avanzar hacia un mayor desarrollo e integración tecnológica a través de la inteligencia artificial y la realidad aumentada (Gobierno de Argentina, 2024).

En este aspecto se ve afectada positivamente, debido a que además de ser una empresa constructora también tiene otros emprendimientos los cuales utilizan las mejores tecnologías para su producción, además al ser una empresa de gran tamaño todos sus empleados se encuentran comunicados entre sí a través de la tecnología.

Factores ecológicos:

Argentina enfrenta varios desafíos ambientales como la desregulación ambiental. La falta de políticas con estándares internacionales, la necesidad de implementar medidas para frenar el cambio climático y proteger la biodiversidad (ACEP, 2024).

En Argentina existe el Plan Girsu, su objetivo es el cierre de basurales a cielo abierto, por lo que entregan la maquinaria e insumos necesarios para construir centros socioambientales

permitiendo un tratamiento eficiente de los residuos. Esto es el eslabón principal de la economía circular, donde los residuos pueden ser utilizados como recursos reingresando al sistema (Gobierno de Argentina, 2024).

La empresa se ve afectada positivamente en cuanto a los factores ecológicos, ya que se encuentra muy comprometida con el desarrollo sustentable, pensando en el medio ambiente en cada construcción que realiza.

Factores legales:

Las empresas deben cumplir con:

- Ley de defensa del consumidor (Infoleg, 1993).
- Ley general del ambiente (Gobierno de Argentina, 2002).
- Ley general de sociedades (Infoleg, 1984).
- Código de edificación de la ciudad de Córdoba (Municipalidad de Córdoba, 1995).

Al tratarse de una sociedad anónima se encuentra alcanzada por las leyes anteriormente mencionadas por lo que debe presentar sus estados contables siguiendo las normativas mencionadas.

Análisis de 5 fuerzas competitivas de Porter

Poder de negociación de los clientes

Respecto a los clientes Edisur se centra en dos principales segmentos, ventas corporativas y ventas particulares de nivel medio – alto. Además, cuenta con un programa llamado Red de Empresas Amigas, el cual beneficia a los empleados de Arcor, Sanatorio Allende, Mundo Maipú, Coca-Cola, Oulton y Promedon con descuentos de hasta el 15% en su inversión.

Poder de negociación de los proveedores

Si bien Edisur cuenta con sus propias empresas proveedoras como *Steelplex* fabrica de perfiles de acero galvanizado, *Windplex* fabrica de aberturas de aluminio, también se aliaron a Cormetal, la cual es franquicia para la venta de panelería utilizada para la construcción en seco. Además de diversos corralones, empresas de maquinarias (Ankaloo construcciones), cementeras (Holcim), entre otros.

Amenaza de productos o servicios similares

Al tratarse de una empresa constructora tiene varios sustitutos, si bien no son de la misma calidad tienen un precio menor. Estos son el caso de: fabricación de casas en container (Kubo casas container), casas prefabricadas (Pronta viviendas prefabricadas), domos (Domos Córdoba), casillas rodantes (Cinzia), motor home (Gibertcar).

Amenaza de entrada de nuevos competidores

Al tratarse de una empresa dedicada a la construcción y de este tamaño no es muy simple que surjan nuevos competidores debido a que se necesita de mucho capital inicial, aunque un posible nuevo competidor sería el caso de los corralones como Corralón San Miguel, Corralón Mis Ladrillos, Darsie, Corralón Ruta 20; debido a que ya cuentan con todos los insumos necesarios y a un menor costo.

Rivalidad de los competidores actuales

Dentro del rubro de constructoras se encuentran demasiados competidores dentro de la ciudad de Córdoba, algunos de ellos son: Proyecto Norte, Grupo Betania, Bugliotti Desarrollos Urbanos, Dauban S.A, Grif S.A, Boden constructora desarrollista, Terra Construcciones, Mega Constructora, Vadiieg S.A, Tetra S.R.L, DYCSA diseño y construcción, Teson S.A, Grupo Proaco, Grupo Freda, entre otras.

Análisis de situación organizacional

FODA

Tabla 1

Fortalezas	Debilidades
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Compromiso con el desarrollo sostenible. ▪ Mejora continua de la gestión y el desempeño de sus procesos. ▪ Alianzas estratégicas con marcas como Cormetal. ▪ Es un rubro que las personas de una u otra manera siempre van a necesitar. ▪ Construcción en el país y en el exterior (Uruguay). 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Costos elevados de sus insumos debido a que se cotizan de acuerdo al valor dólar. ▪ Siniestros climáticos imposibles de predecirlos. ▪ Costos elevados en capacitación del personal. ▪ Cambios constantes en la economía internacional. ▪ Dependencia con el comercio internacional.
Oportunidades	Amenazas
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Al ser un año en el que hay un nuevo gobierno y el valor del dólar varía de un día a otro algunos segmentos de personas deciden invertir en lugar de ahorrarlo. ▪ Además de ser constructora también provee de ciertos insumos. ▪ Cuenta con mercados propios. ▪ Publicidad y venta online llegando a todas partes del mundo. ▪ Ofrecen financiación a través de distintas entidades bancarias 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Al ser un año en el que hay un nuevo gobierno las personas tienen incertidumbre sobre lo que sucederá, disminuyendo sus inversiones de gran tamaño. ▪ Cambios constantes en el precio del dólar. ▪ Aumento constante de la inflación y no de los salarios. ▪ Productos similares de otras constructoras a un menor precio. ▪ Aumento de los impuestos dentro del sector.

Fuente: elaboración propia.

Descripción de la situación

Luego de realizar el análisis de la situación de la empresa tanto de su contexto como de su situación organizacional se puede determinar que la empresa se encuentra en una muy buena situación, si bien hay ciertos aspectos que le afectan negativamente, gracias a su trayectoria y tantos años en el rubro los logran superar implementando distintas soluciones.

Análisis específico según el perfil profesional

Desde el punto de vista profesional se llevó a cabo a partir de los estados contables del periodo 2022-2023 de la empresa Edisur S.A el análisis horizontal a través del cual se logra observar la evolución y crecimiento de la empresa permitiendo identificar las partidas que han sufrido variaciones y las razones de las mismas; y el análisis vertical a través del cual se observa la composición y estructura de la empresa permitiendo identificar las partidas que tienen mayor o menor peso sobre el total y las posibles desviaciones o desequilibrios que puedan afectar la rentabilidad o la solvencia de la misma. El lector puede encontrar el desarrollo de los análisis anteriormente mencionados en las tablas 2 y 3 dentro del anexo II del presente reporte.

Respecto de los resultados obtenidos se puede determinar que el activo corriente, el cual representa el 43,8% del total del activo supera al pasivo corriente el cual representa el 29,3% del total del pasivo y patrimonio neto, siendo esto un aspecto positivo, ya que indica que la empresa tiene suficientes recursos para cubrir sus obligaciones a corto plazo.

Además del total de pasivos el cual representa el 68,6%, el 20,6% corresponde a la cuenta anticipos de clientes, dependiendo de cómo lo utilice ese porcentaje puede ser algo positivo ya que la empresa cuenta con flujo de efectivo inmediato, pero no debe olvidarse que tiene una obligación futura con sus clientes. En cuanto a los demás gastos como remuneraciones y cargas sociales representan un bajo porcentaje, el cual es del 0,3%.

Respecto al estado de resultados se observa una disminución en las ventas del 48,1%, lo que puede afectar a la rentabilidad de la empresa, pero un aspecto positivo es que el costo de ventas disminuyó respecto del año anterior en un 36,6%, indicando que la empresa está produciendo o adquiriendo sus productos a un costo más bajo.

Luego analizando los ingresos y egresos financieros se observa que los primeros fueron mayores a los segundos, obteniendo un resultado financiero superior al del año anterior en un 8,0%, siendo este un indicador positivo para la empresa.

Continuando con el análisis se puede observar que la ganancia neta del ejercicio es menor a la del año anterior en un 10,2%, esto sucede debido a distintas variables, una de ellas es la disminución en los ingresos por ventas y el resultado negativo en un 80,9% en los resultados de inversiones en entes relacionados.

MARCO TEÓRICO

La naturaleza de los estados financieros parte de la contabilidad, la cual se define como el arte de registrar, clasificar, resumir e interpretar los datos financieros con el fin de que estos sirvan a los diferentes estamentos interesados en las operaciones de una empresa. La manera más simple de realizar esto es a través de los estados financieros los cuales representan la estructura de los principales recursos de la empresa, la cantidad de activos, de pasivos y de patrimonio neto al final del periodo (Gaitán, 2020).

El análisis financiero es una herramienta utilizada para determinar distintos parámetros necesarios en la toma de decisiones. Aplicando una serie de procesos tanto cualitativos como cuantitativos a los estados financieros con el objetivo de analizar el peso porcentual que posee cada cuenta de dichos estados financieros a través del uso del análisis horizontal y vertical aplicando además indicadores de liquidez, gestión, rentabilidad (Geovany, 2022).

El análisis vertical tiene como objetivo determinar el porcentaje que representa cada una de las cuentas examinadas dentro del estado de resultados o del estado de situación financiero respecto del valor total, obteniendo una idea general de la importancia de cada una. El análisis horizontal en cambio compara los resultados obtenidos en un periodo específico y los resultados alcanzados en periodos anteriores (Aguirre, 2021).

Existen tres situaciones, situación financiera de corto plazo, situación financiera de largo plazo y situación económica, a través del cálculo de sus indicadores se miden aspectos específicos y de gran interés para la dirección de la empresa (Agudello, 2023).

En el caso de la situación económica la rentabilidad es la medida del rendimiento que producen los capitales utilizados en un determinado periodo de tiempo, suponiendo una comparación entre la renta obtenida y los recursos utilizados para generarla. Esto con el fin de elegir entre distintas alternativas la de mayor eficiencia (Santiesteban, 2020).

Para la situación financiera de corto plazo la liquidez mide la capacidad de pago de la empresa para enfrentar sus deudas, es decir, la cantidad de efectivo que posee. Expresa además la habilidad gerencial para lograr convertir ciertos activos y pasivos corrientes en efectivo (Gonzales, 2021).

En la situación financiera de largo plazo un nivel de endeudamiento adecuado puede resultar beneficioso, ya que es la forma en que una empresa adquiere obligaciones financieras y permite financiar proyectos. Pero un endeudamiento alto puede causar riesgos financieros, es por esto que es importante evaluar su impacto en la rentabilidad y la liquidez de la empresa (Pérez, 2024).

Según Agudello (2023) los indicadores a utilizar en cada situación son los siguientes:

Situación financiera de corto plazo:

- Liquidez: muestra cuanto la empresa posee en recursos.
- Antigüedad de bienes de cambio: determina la demora promedio desde que los bienes de cambio ingresan a la empresa hasta que son vendidos.
- Antigüedad de créditos por venta: plazo promedio que tienen las cuentas por cobrar desde que se efectúan las ventas a crédito hasta que son cobradas.
- Plazo de cobranza de las ventas: días que una empresa tarda en cobrar a sus clientes.
- Ciclo operativo bruto: lapso de tiempo que tarda el proceso de compra, producción, venta, cobranza.
- Antigüedad de proveedores: tiempo que lleva a los clientes pagar sus deudas desde la fecha de facturación.
- Plazo de pago de las compras: refleja el promedio de tiempo que se emplea para financiar a los clientes.
- Plazo de realización de activos corrientes: plazo en que cada uno de los rubros de activos corrientes se convertirá en efectivo.
- Plazo de exigibilidad de activos corrientes: determina que cuentas se le puede cobrar a los clientes en un periodo menor a 12 meses.
- Rotación del capital corriente: tiempo en el que el capital realiza todo su ciclo.

Situación financiera largo plazo:

- Endeudamiento: mide en que grado y de qué forma participan los acreedores dentro del financiamiento de la empresa.
- Inmovilización: muestra la proporción de activos no corrientes en comparación con el total de activos de la empresa.
- Financiación de la inmovilización: determina la proporción de activos que están financiados con recursos de terceros dentro de la empresa.

Situación económica:

- Rentabilidad del activo: eficiencia con que una empresa utiliza sus activos para generar ganancias.
- Margen: proporción de ganancia que una empresa genera con sus ingresos totales.
- Rotación: determina la eficiencia con que una empresa utiliza su inventario para generar ingresos.

- Rentabilidad del patrimonio neto: eficiencia con que una empresa utiliza su capital para generar ganancias

En anexo N°3 tabla 4 el lector podrá observar las fórmulas de cálculo de estas ratios.

La estructura financiera de una empresa debe ser rentable, la inversión realizada debe ser la justa para que no existan recursos ociosos, los gastos deben ser cubiertos por las ventas. Una empresa llegará al equilibrio financiero cuando no se encuentre comprometida su solvencia, en los casos en que esto ocurre los problemas se ven reflejados en los resultados de los distintos indicadores de corto plazo, largo plazo y los económicos los cuales aumentan o disminuyen de acuerdo a distintos factores operativos, financieros y económicos que afectan a la empresa (Gordillo, 2021).

Una empresa puede obtener ingresos liquidando sus activos a través del canje agropecuario. El intercambio comercial se define como aquel proceso a través del cual se realiza un cambio, canje o trueque de cosas u objetos entre personas. El canje se realiza únicamente si las partes involucradas obtienen ganancias de ello (Matamoros, 2018).

Descripción de la metodología empleada:

Al momento de realizar un análisis del entorno general uno de los modelos más utilizados durante la última década es el PESTEL. Inicialmente fue PEST, este estudia los factores políticos, económicos, sociales y tecnológicos; posteriormente se agregó EL, factores relacionados a lo ecológico y lo legal. Utilizado por las empresas para detectar los principales factores que pueden afectar a su actividad (Panellas, 2015).

Cuando se desea obtener un análisis del entorno competitivo de una industria el modelo adecuado para llevarlo a cabo es el de las cinco fuerzas de Porter, ya que este ayuda a comprender la industria y la naturaleza de las relaciones que existen dentro del mercado en el que se desarrolla una empresa; este identifica los factores de rendimiento e influencia de cada sector evaluando como los cambios en el centro de una industria pueden afectar su rentabilidad (Michaux, 2016).

El análisis FODA es una herramienta clave para realizar una evaluación detallada de la situación actual de una empresa respecto a, como sus siglas lo dicen, fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas. Se utiliza por las empresas para tomar las mejores decisiones teniendo en cuenta tanto los factores internos (fortalezas y debilidades) como los externos (oportunidades y amenazas) (Huerta,2020).

El análisis financiero de corto y largo plazo y el económico dentro de las empresas es fundamental, esto se debe a que a medida que van transcurriendo los periodos de tiempo los distintos tipos de decisiones que se van tomando dentro de la empresa surgen del análisis de

los resultados obtenidos a partir del cálculo de las ratios y de los análisis tanto horizontal como vertical de los estados contables.

DIAGNOSTICO

Diagnóstico y discusión

A través de los distintos análisis realizados sobre los estados contables de la empresa Edisur S.A se pudieron obtener los resultados que a continuación se explicaran con más detalle. En la tabla 5 se observa la variación porcentual que sufrió la empresa de un periodo a otro.

Tabla 5

Ratios de análisis a partir de los estados de situación patrimonial de Edisur S.A.

Ratio	2023	2022	% variación
Situación financiera corto plazo			
Liquidez corriente	2,35	1,07	120%
Liquidez seca	0,69	0,25	178%
Antigüedad bienes de cambio	651,43	405,93	60%
Antigüedad créditos por venta	50,58	28,84	75%
Plazo de cobranza de las ventas	50,58	28,84	75%
Ciclo operativo bruto	702,01	434,77	61%
Antigüedad de proveedores	128,04	157,43	-19%
Plazo de pago de las compras	114,85	75,67	52%
Ciclo operativo neto	587,16	359,10	64%
Plazo de realización de activos corrientes	1012,05	338,87	199%
Plazo de exigibilidad de pasivos corrientes	437,21	444,53	-2%
Liquidez necesaria	2,31	0,76	204%
Rotación del capital corriente	1,08	3,93	-72%
Situación financiera largo plazo			
Endeudamiento	0,72	0,53	37%
Inmovilización del activo	0,63	0,73	-13%
Inmovilización del patrimonio neto	1,26	1,49	-15%
Financiación de la inmovilización	0,79	0,67	18%
Situación económica			
Rentabilidad del activo (ROA)	0,13	0,15	-17%
Margen	0,90	0,50	77%
Rotación	0,14	0,30	-53%
Rentabilidad del patrimonio neto (ROE)	0,22	0,37	-40%

Fuente: elaboración propia a partir de los estados contables de Edisur S.A.

Realizando el cálculo de los diferentes tipos de ratios en el caso de situación financiera de corto plazo se obtuvo que:

La liquidez corriente es mayor a uno, arrojando un valor de 2,35 indicando que el activo corriente es superior al pasivo corriente, existiendo un margen de cobertura de acreedores del 135%, indicando que cuenta con los recursos suficientes para financiar sus actividades diarias dentro de los proyectos sin necesidad de depender del financiamiento externo.

En cuanto a la liquidez seca el incremento del 178% indica que la empresa ha aumentado su capacidad para cubrir sus pasivos corrientes con activos líquidos, sin tener en cuenta inventarios.

La liquidez necesaria se incrementó en un 204% respecto al periodo anterior, sin embargo, esta continúa siendo menor a la liquidez corriente, indicando que existen más activos corrientes de los que la empresa necesita para hacer frente a las obligaciones de corto plazo. Pudiendo utilizarlos para invertir en nuevas oportunidades de negocio, contando con un margen de seguridad en el caso de que surja algún imprevisto.

La antigüedad de bienes de cambio se incrementó en un 60% respecto del periodo anterior, estando un promedio de 651 días en stock desde su compra hasta que se venden, este promedio de días al tratarse de una empresa constructora no es elevado, ya que es aproximadamente dos años, y las construcciones de grandes tamaños demoran incluso hasta tres años en realizar sus proyectos.

La antigüedad de proveedores indica que la empresa tarda 128 días en cancelar las deudas, debido al rubro del que se trata este número no es elevado. Además, disminuyó un 18% respecto del período anterior, indicando que la empresa demora menos tiempo en pagar a sus proveedores. En cuanto al ciclo operativo neto, indica que la empresa está tardando 587 días en transformar sus inversiones y sus cuentas por cobrar en efectivo, que, si bien es elevado, pero es menor a la antigüedad de bienes de cambio.

Para el caso de la situación financiera de largo plazo se obtuvo:

Si bien el endeudamiento creció un 37%, siendo de 0,72, al ser su valor menor a uno, indica que la empresa financia sus activos mayormente con capital propio. La inmovilización del activo es menor respecto del período anterior, indicando que tiene menos activos fijos o menos capital invertido en activos de larga duración, esta disminución puede ser resultado de una mejora constante en la eficiencia operativa. La inmovilización del patrimonio neto disminuyó indicando que se ha reducido la cantidad de capital propio invertido en activos de largo plazo, esto es resultado de la distribución de dividendos.

En cuanto a la situación económica se obtuvo lo siguiente:

La rentabilidad del activo disminuyó un 17%, indicando que la empresa está generando una menor cantidad de beneficios respecto de sus activos. Las soluciones posibles al respecto pueden ser reducir los costos operativos, incrementar sus ventas y márgenes de beneficios, evaluar su estrategia financiera. Obteniendo como ventajas para la empresa a partir de ellas las mencionadas a continuación: un mayor control financiero y una gestión más eficiente de los

recursos, aumento de ingresos, mayor poder de negociación, reducción del riesgo financiero mejorando la estabilidad de la empresa.

La rotación disminuyó un 53% respecto del período anterior indicando que la eficiencia para generar beneficios con sus activos ha disminuido. Una posible solución al respecto podría ser optimizar la utilización de sus activos, revisando como esta utilizando los activos la empresa y tratar de mejorar su eficiencia. Esto puede realizarlo a través de la venta de activos no esenciales o la inversión en activos mas productivos. Obteniendo como ventajas las siguientes: uso mas eficaz de los activos existentes, reducción de activos ociosos generando liquidez, una mayor rentabilidad.

La rentabilidad del patrimonio neto disminuyó un 40% siendo esto algo negativo ya que indica una menor rentabilidad para los accionistas. Las soluciones posibles al respecto pueden ser incrementar sus ingresos implementando nuevas estrategias para generar ventas, aumentar la inversión en innovación, mejorar la gestión de activos, evaluar si los precios de los productos se encuentran alineados con el mercado y sus costos. Obteniendo como ventajas aumento de los ingresos generados por la empresa, una posición competitiva mas fuerte lo que lleva a márgenes de ganancias mayores, mejora en la eficiencia en el uso de los activos contribuyendo a mejorar el retorno sobre el patrimonio neto.

Justificación del problema

Un análisis más profundo sobre la información financiera que representa la empresa es muy importante, esto se debe a que observando los resultados obtenidos en cada ejercicio los distintos encargados de cada sector dentro de ella estudian cuales fueron las causas que llevaron a arrojar estos resultados negativos. A través del análisis de estos resultados se logra conocer la situación en la que se encuentra la empresa, estableciendo cuales son los puntos más críticos como en este caso la rentabilidad, sobre los cuales se deben tomar nuevas decisiones para obtener mejores resultados.

Conclusión diagnóstica

Luego de realizar el análisis de los estados contables y de las ratios de Edisur S.A se logró detectar que la empresa cuenta con varios problemas, pero el más significativo es de rentabilidad, debido a que se trata de los indicadores estudiados respecto de la situación económica.

La rentabilidad del activo (ROA) y la rentabilidad del patrimonio neto (ROE) disminuyeron significativamente respecto del período anterior, a través del análisis horizontal se puede observar que estos resultados se deben a que las ventas disminuyeron un 48% y la ganancia del ejercicio respecto del período anterior disminuyó un 10%.

Por tal motivo la empresa debe optimizar los costos y gastos operativos, buscando la manera de reducir los gastos innecesarios. Además, debe liquidar activos, ayudando a mejorar la liquidez y disminuyendo los costos asociados a estos incrementando así sus ingresos.

Debe utilizar diferentes estrategias de diferenciación además del ajuste de precios, para así agregar valor a sus productos mejorando los márgenes de ganancias. También debe mejorar la eficiencia financiera evaluando la estructura del capital de la empresa asegurando que la misma se encuentre equilibrada.

A través de la implementación de las distintas propuestas la empresa podrá liquidar activos logrando así incrementar la ganancia del ejercicio de un período a otro disminuyendo costos. Esto ayudará a aumentar la rentabilidad de la empresa al generar mayores beneficios.

PLAN DE IMPLEMENTACIÓN

Objetivo general

Incrementar la rentabilidad de la empresa a través de un aumento del 25% del resultado del ejercicio a través de la liquidación de activos y la disminución de costos.

Alcance y limitaciones

Alcance geográfico: el presente trabajo está basado en la empresa Edisur S.A, la cual tiene su principal sede en Córdoba Capital.

Alcance temporal: el plan abarca desde enero 2024 a diciembre 2024, es decir, un año.

Limitaciones: no se percibieron limitaciones en el estudio de Edisur S.A, ya que toda la información necesaria tanto contable y financiera como de otros aspectos organizacionales se encontraban publicados en su página web.

Propuestas posibles

- Implementar una gestión de un flujo de caja más efectivo con pronósticos mensuales.
- Considerar ajustes de precios en función del mercado y la competencia.
- Realizar un análisis de inventario para identificar productos de baja rotación y considerar descuentos o promociones para su venta.

De todas las propuestas presentadas la que se llevara a cabo como plan de implementación en el presente trabajo es la de considerar ajustes en función del mercado y la competencia, esto se debe a que Edisur S.A destaca respecto de sus competidores debido a su gran trayectoria pudiendo implementar nuevos planes con un porcentaje muy alto de eficacia.

Respecto de las otras dos propuestas, la primera no es viable ya que la empresa no cuenta con un problema de liquidez, y la última no es viable ya que la empresa no cuenta con problemas de inventarios excesivos.

Recursos involucrados

Tabla 6

Recursos involucrados en la propuesta.

	Recursos	Descripción	Cantidad de Módulos	Valor de cada módulo	Total
Tangibles	Computadoras		1	\$ 1.200.000,00	
	Teléfonos		1	\$ 800.000,00	
	Escritorios		1	\$ 600.000,00	\$ 3.060.800,00
	Transporte	4 veces a la semana por 12 meses	384 viajes (ida y vuelta)	\$ 1.200,00	
Humanos	Contador	Honorarios del contador	696	\$ 35.976,00	\$ 25.039.296,00
	Director de ventas		7	\$ 1.521.798,00	\$ 10.652.586,00
	Director de administración y dirección	Sueldo mensual	12	\$ 1.521.798,00	\$ 18.261.576,00
	Director de gestión y desarrollo		2	\$ 1.521.798,00	\$ 3.043.596,00
	Agente de capacitación sobre canje agropecuario		20 empleados	\$ 55.000,00	\$ 1.100.000,00
Intangibles	Internet		12	\$ 23.000,00	\$ 276.000,00
	Balances y estados contables Resultados de los análisis de los estados contables	Estos recursos son propiedad de la empresa.	-	-	\$ -
Financieros	Disponibilidades	Para cubrir los gastos se utilizarán las disponibilidades obtenidas en el ejercicio anterior.	-	-	\$ -
Costo total de la propuesta					\$ 61.433.854,00

Nota: * Los honorarios del contador son establecidos por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de Córdoba, donde la Disposición N°73/24 resolvió fijar el valor módulo en \$35.976 a partir del 1 de octubre del 2024.

Nota 2: *Los honorarios de los directores fueron establecidos por las escalas salariales 2024 de Argentina.gob.ar.

Fuente: elaboración propia.

Descripción del plan

El plan propuesto se llevará a cabo para aumentar la rentabilidad de la empresa, se realizará a través de la implementación del canje agropecuario. El cual ayudará a la empresa a diferenciarse de la competencia logrando liquidar sus activos con mayor rapidez obteniendo disponibilidades en este caso en especie, las cuales serán utilizadas para obtener los insumos

necesarios con anterioridad al proyecto, logrando así disminuir sus costos impactando positivamente en el resultado del ejercicio y en el estado de situación patrimonial.

El canje agropecuario, es una herramienta de pago que surge a través de la falta de financiamiento, además un aspecto positivo es que tiene ciertos beneficios impositivos. El productor agropecuario en este caso recibe bienes obligándose a cancelarlo con la entrega de un porcentaje establecido de los granos producidos; las cosechas más comunes en Argentina suelen ser soja, maíz y trigo.

Existen dos modalidades de canjes agropecuarios, estos son parcial o total. El primero ocurre cuando se realiza una entrega parcial en granos y el resto en dinero; y el segundo sucede cuando la totalidad de la operación se lleva a cabo a través del pago en especie. Al realizar la operación a través del canje total, las partes se encuentran exceptuadas del pago del Impuesto al Valor Agregado (IVA) y también del pago del Impuesto a las Ganancias, otro aspecto que ayuda a disminuir los costos dentro de la empresa aumentando el resultado del ejercicio.

La implementación del plan del canje agropecuario se llevará a cabo de la siguiente manera:

Inicio del proyecto: durante las primeras cuatro semanas se analizarán los estados contables de la empresa y se estudiarán los resultados obtenidos en el análisis vertical, horizontal y en los cálculos de los ratios. También se llevarán a cabo reuniones con el personal de la empresa, para conocer qué cargo ocupa cada uno.

Planificación: se llevará a cabo durante dos meses, estas semanas serán utilizadas para planificar la nueva metodología a emplear para aumentar el ingreso a través de la liquidación de activos y la disminución de costos. Se realizarán reuniones con las siguientes personas dentro de la empresa:

- Director de ventas: será el encargado de seleccionar a los veinte empleados que llevarán a cabo la capacitación, además de supervisar y coordinar a toda el área de ventas.
- Director de administración y dirección: será el encargado de supervisar las operaciones que se irán llevando a cabo asegurándose de que las mismas se realicen eficientemente.
- Director de gestión y desarrollo: se encargará de brindar la información de los resultados obtenidos en periodos anteriores para la toma de decisiones.
- Agente de capacitación sobre canje agropecuario, el cual se encargará de capacitar al personal durante un mes y dos semanas.

En estas reuniones se trabajará conjuntamente con los directores de las áreas anteriormente mencionadas para lograr una implementación adecuada y eficiente de la nueva técnica. Todas las áreas afectadas deben dejar todos sus movimientos registrados utilizando

planillas que luego serán analizadas por el contador para determinar si los resultados obtenidos son los esperados.

Se deberá registrar en ellas cuantas unidades de departamentos, casonas y lotes se encuentran disponibles, cuantas unidades disponibles existen en futuros proyectos, cuáles son sus precios y detallar en cada uno de ellos la fecha en que se realizó la transacción, el costo de la misma, la modalidad en que se efectuó, es decir, si fue realizada a través del canje agropecuario o no, para así poder determinar la efectividad del nuevo plan.

Ejecución: se realizará por siete meses y dos semanas, será llevada a cabo por los responsables de cada área mencionada anteriormente en conjunto con el asesor contable del proyecto.

Control y seguimiento: se realizará en forma conjunta con la ejecución, por siete meses y dos semanas, se irá observando el avance de la propuesta, si se realiza de forma correcta, si afecta positiva o negativamente a la empresa. Esto a través de los cálculos de las distintas ratios utilizadas como base para detectar los problemas. El asesor contable del proyecto es encargado de realizar esta tarea.

Marco de tiempo

El plan propuesto se llevará a cabo en el lapso de doce meses, desde enero 2024 a diciembre 2024. Se verá en mejor detalle a continuación en la figura 1 en el diagrama de Gantt.

las disponibilidades obteniendo efectos positivos en los resultados arrojados por los indicadores.

Tabla 7

Estados de situación patrimonial con los resultados obtenidos luego de la implementación del plan.

	31/12/2024		31/12/2023	
ACTIVOS	Propuesta			
Activo corriente				
Disponibilidades	\$	13.613.029.121,63	\$	3.820.770.943,12
Créditos por Ventas	\$	1.041.032.074,28	\$	1.041.032.074,28
Otros Créditos	\$	1.290.043.385,65	\$	1.290.043.385,65
Bienes de Cambio	\$	10.445.169.684,70	\$	14.819.898.922,06
Total del Activo Corriente	\$	26.389.274.266,26	\$	20.971.745.325,11
Activo no corriente				
Créditos por Ventas	\$	1.493.425.705,46	\$	1.493.425.705,46
Bienes de Cambio	\$	20.605.333.802,47	\$	20.605.333.802,47
Otros Activos	\$	11.596.373.581,69	\$	11.596.373.581,69
Bienes de Uso	\$	5.358.596.649,77	\$	5.358.596.649,77
Activos Intangibles	\$	1.397.562,34	\$	1.397.562,34
Participaciones Permanentes en Sociedades	\$	1.455.865.434,40	\$	1.455.865.434,40
Total del Activo No Corriente	\$	40.510.992.736,13	\$	40.510.992.736,13
Total del Activo	\$	66.900.267.002,39	\$	61.482.738.061,24
PASIVOS				
Pasivo Corriente				
Deudas Comerciales	\$	1.873.894.162,12	\$	1.873.894.162,12
Remun. Y Cargas Sociales	\$	340.340.334,88	\$	340.340.334,88
Cargas Fiscales	\$	215.369.469,02	\$	215.369.469,02
Anticipo de Clientes	-		\$	-
Préstamos	\$	3.678.078.885,15	\$	3.678.078.885,15
Otras Deudas	\$	2.802.821.719,90	\$	2.802.821.719,90
Total del Pasivo Corriente	\$	8.910.504.571,07	\$	8.910.504.571,07
Pasivo No Corriente				
Deudas Comerciales	\$	266.696.500,00	\$	266.696.500,00
Remun. Y Cargas Sociales	\$	3.505.055,32	\$	3.505.055,32
Cargas Fiscales	\$	16.905.240.316,11	\$	16.905.240.316,11
Anticipo de Clientes	-		\$	-
Préstamos	\$	5.477.401.970,99	\$	5.477.401.970,99
Otras Deudas	\$	521.248.768,65	\$	521.248.768,65
Total del Pasivo No Corriente	\$	23.174.092.611,07	\$	23.174.092.611,07
Total del Pasivo	\$	32.084.597.182,14	\$	32.084.597.182,14
PATRIMONIO NETO				

(Según estado correspondiente) \$	34.815.669.820,25	\$ 32.090.236.914,33
Total del Pasivo y Patrimonio Neto	\$ 66.900.267.002,39	\$ 64.174.834.096,47

Fuente: elaboración propia.

Tabla 8

Estado de resultados con los resultados obtenidos luego de la implementación del plan.

	31/12/2024	31/12/2023
Ingresos por Ventas	\$ 9.814.586.178,51	\$ 8.534.422.763,92
Costo de Ventas	-\$ 7.066.825.272,59	-\$ 7.438.763.444,83
Resultado Bruto	\$ 2.747.760.905,92	\$ 1.095.659.319,09
Resultado por Valuación de Bienes de Cambio al Valor Neto de Realización	\$ 7.235.371.799,92	\$ 7.235.371.799,92
Gastos de Administración	-\$ 1.040.978.972,80	-\$ 1.040.978.972,80
Gastos de Comercialización	-\$ 1.461.560.929,27	-\$ 1.461.560.929,27
Resultados de inversiones en entes relacionados	-\$ 127.843.519,33	-\$ 127.843.519,33
Resultados Financieros y por Tenencia	-\$ 1.082.229.764,14	-\$ 1.082.229.764,14
Otros Ingresos y Egresos	\$ 7.679.842.687,59	\$ 7.679.842.687,59
Resultado antes del Impuesto a las Ganancias	\$ 13.950.362.207,89	\$ 12.298.260.621,06
Impuesto a las Ganancias	-\$ 5.735.711.440,53	-\$ 5.735.711.440,53
Resultado del ejercicio: Ganancia	\$ 8.214.650.767,36	\$ 6.562.549.180,53

Fuente: elaboración propia.

Tabla 9

Indicadores con los resultados obtenidos luego de la implementación del plan.

Ratio	2024	2023	variación %
Situación financiera corto plazo			
Liquidez corriente	2,96	2,35	26%
Liquidez seca	1,79	0,69	159%
Antigüedad bienes de cambio	652,47	651,43	0,2%
Antigüedad créditos por venta	43,98	50,58	-13%
Plazo de cobranza de las ventas	43,98	50,58	-13%
Ciclo operativo bruto	696,45	702,01	-1%
Antigüedad de proveedores	128,04	128,04	0%
Plazo de pago de las compras	114,85	114,85	0%
Ciclo operativo neto	581,60	587,16	-1%
Plazo de realización de activos corrientes	981,41	1012,05	-3%
Plazo de exigibilidad de pasivos corrientes	460,23	437,21	5%
Liquidez necesaria	2,13	2,31	-8%
Rotación del capital corriente	0,29	1,08	-73%

Situación financiera largo plazo			
Endeudamiento	0,92	0,72	28%
Inmovilización del activo	0,61	0,63	-4%
Inmovilización del patrimonio neto	1,16	1,26	-8%
Financiación de la inmovilización	0,86	0,79	8%
Situación económica			
Rentabilidad del activo (ROA)	0,16	0,13	23%
Margen	0,95	0,90	6%
Rotación	0,17	0,15	13%
Rentabilidad del patrimonio neto (ROE)	0,31	0,22	41%

Fuente: elaboración propia.

Herramienta de medición del plan

Para evaluar el impacto de la solución propuesta la herramienta principal utilizada es el cálculo de las ratios de los distintos indicadores, enfocándose principalmente en los de situación económica los cuales son rentabilidad del activo (ROA), margen, rotación y rentabilidad del patrimonio neto (ROE); los cuales arrojaron resultados positivos, incrementándose de un periodo a otro, donde incluso algunos de ellos tenían valores negativos anteriormente. Pero sin dejar de tener en cuenta el resto de indicadores ya que estos mismos a través de sus resultados nos ayudan a determinar si la propuesta impacto positivamente sobre la empresa.

La medición se realizará de un periodo a otro, evaluando los resultados y comparándolos con los obtenidos en periodos anteriores. Aunque también como se mencionó anteriormente se irán llevando a cabo controles periódicos durante la ejecución del nuevo plan de implementación.

CONCLUSIÓN

A partir de la realización de este Trabajo Final de Grado se lograron conocer los factores internos a través de un análisis integral de sus estados contables como el horizontal, vertical y el cálculo de las ratios y el entorno en el que se encuentra la empresa utilizando las herramientas FODA, Porter y PESTEL.

Partiendo de los resultados obtenidos aplicando los índices mencionados en el Marco Teórico se pudo determinar que la empresa contaba con un problema en su situación económica, detectando que su rentabilidad del activo (ROA) y su rentabilidad del patrimonio neto (ROE) disminuían significativamente de un período a otro.

Buscando la causa de esta situación se logró determinar a través de los análisis anteriormente mencionados (vertical y horizontal) que las ventas cayeron un 48% y la ganancia del ejercicio disminuyó un 10%. Afectando significativamente en el resultado de los indicadores de rentabilidad.

A partir del hallazgo de estos déficits se llevó a cabo un plan de implementación el cual tiene como objetivo el incremento de la rentabilidad de la empresa a través de un aumento del resultado del ejercicio a través de la liquidación de activos y la disminución de costos. Este plan tiene un costo de \$61.433.854,00, utilizando para su realización recursos humanos, financieros, intangibles y tangibles. Se llevó a cabo por el plazo de doce meses y al finalizar se realizaron nuevamente los cálculos de las ratios con los nuevos valores de los estados contables para así poder determinar cómo impactó el plan en la empresa.

Los resultados obtenidos fueron positivos, los indicadores de la rentabilidad aumentaron significativamente, esto debido al aumento en la liquidación de activos y el incremento del resultado del ejercicio a partir de la disminución de costos. Esto se debe a que el plan de canje agropecuario total tiene como ventaja los beneficios impositivos de quedar exceptuados del pago de Impuesto a las Ganancias y de las retenciones del Impuesto al Valor Agregado.

En general todos los indicadores se incrementaron respecto del período anterior, aunque si bien el endeudamiento aumentó, analizándolo desde la situación en la que nos encontramos no es algo negativo, ya que su incremento se debe al financiamiento del proyecto, el cual generó resultados positivos para la empresa.

Recomendaciones

Existen ciertas cuestiones que sería bueno tener en cuenta:

- En el caso de la liquidez, si bien de un período a otro se incrementa esto no siempre es algo positivo, se debe controlar porque si sus valores son muy elevados puede generar exceso de liquidez, indicando que la empresa no está maximizando sus ganancias.
- Realizar seguimientos con regularidad de los distintos indicadores para detectar con rapidez los problemas que surjan, en el caso de que no se logren mejoras es importante que se realicen ajustes.
- Invertir en la capacitación del personal, ya que esto permitiría alcanzar mayor eficacia y eficiencia en las tareas planteadas. Además, una planificación financiera adecuada proporcionaría información valiosa para apoyar la toma de decisiones, tanto para los usuarios internos como externos.
- Evaluar la rentabilidad de cada producto (distintos modelos de construcciones) ofrecido por la empresa para así determinar cuáles son los más rentables.

Otras propuestas que puedo ofrecer a partir de este trabajo son: el canje con proveedores, el cual también ayuda a liquidar activos y a su vez disminuye los pasivos y una disminución de costos a través de la implementación de procesos más eficientes, lo cual también ayudará a incrementar la rentabilidad.

BIBLIOGRAFIA

- ACEP. (2024). *Un compromiso con el futuro sostenible de Argentina*. Recuperado de: <https://aceplapampa.org/2024/06/27/agenda-ambiental-legislativa-2024-un-compromiso-con-el-futuro-sostenible-de-argentina/#:~:text=La%20Agenda%20Ambiental%20Legislativa%202024,clim%C3%A1tico%20y%20proteger%20la%20biodiversidad>
- Agudello, A. (2023). *Análisis financiero corporativo*.
- Aguirre, A. (2021). *Análisis financiero integral: teoría y práctica*.
- BBVA. (2024). *Situación Argentina junio 2024*. Banco Bilbao Vizcaya Argentina. Recuperado de: <https://www.bbva.com/publicaciones/situacion-argentina-junio-2024-3/>
- BCRA. (2024). *Principales variables, inflación*. Banco Central de la República Argentina. Recuperado de: https://www.bcra.gob.ar/PublicacionesEstadisticas/Principales_variables_datos.asp
- BCRA. (2024). *Resumen ejecutivo agosto 2024*. Banco Central de la República Argentina. Recuperado de: https://www.bcra.gob.ar/PublicacionesEstadisticas/Relevamiento_Expectativas_de_Mercado.asp
- Chafloque, M. (2022). *La gestión financiera y su efecto en la rentabilidad de la empresa constructora Consulpro Ingenieros S.R.L. (Trabajo Final de Graduación)*. Universidad César Vallejo, Lima, Perú.
- Edisur S.A. (2024). *Libro institucional Grupo Edisur*. Edisur S.A. Recuperado de: https://www.grupoedisur.com.ar/web/cms/front-end/files/40697_Libro%20institucional%20Grupo%20Edisur.pdf
- Gaitán, R. (2020). *Análisis financiero y de gestión*. ECOE ediciones.
- Geovany, W. (2022). *Análisis financiero como una herramienta para la toma de decisiones*. *Ciencia Latina Revista Científica Multidisciplinar* 6(5):4581-4595.
- Gobierno de Argentina. (2002). *Política ambiental nacional*. Argentina.gob.ar. Recuperado de: <https://www.argentina.gob.ar/normativa/nacional/ley-25675-79980/texto>
- Gobierno de Argentina. (2022). *Argentina es el país que más invierte en tecnología de la información en la región*. Argentina.gob.ar. Recuperado de: <https://www.argentina.gob.ar/noticias/argentina-es-el-pais-que-mas-invierte-en-tecnologia-de-la-informacion-en-la-region>

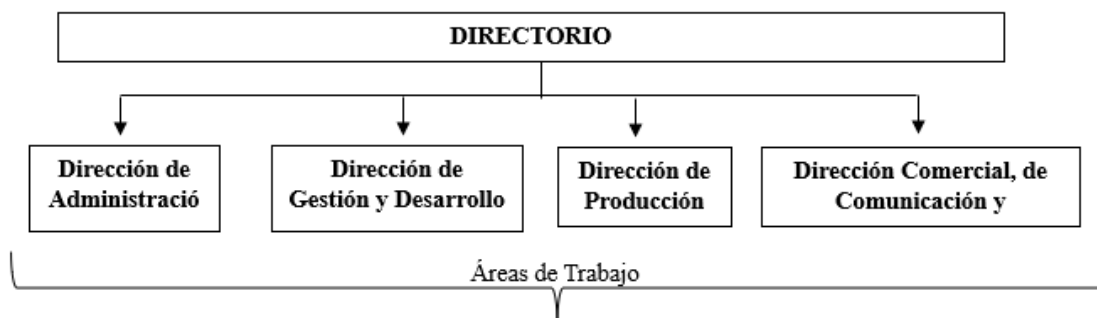
- Gobierno de Argentina. (2024). *Javier Milei y su equipo discutieron el futuro tecnológico de la Argentina*. Argentina.gob.ar. Recuperado de: <https://www.argentina.gob.ar/noticias/javier-milei-y-su-equipo-discutieron-el-futuro-tecnologico-de-la-argentina>
- Gobierno de Argentina. (2024). *Economía circular: todo junto es basura, pero separado son recursos*. Argentina.gob.ar. Recuperado de: <https://www.argentina.gob.ar/interior/ambiente/economia-circular>
- Gonzales, L. F. R., Guardián, A. C. E., Braúl, S. M. V., Aime, J. M., y Contreras, V. C. (2021). *Libro de contabilidad gerencial y costos*. Savez Editorial.
- Gordillo, J. (2021). *Gestión financiera*. Editex.
- Huerta, D.S. (2020). *Análisis foda o dafo*. Bubok. Recuperado de: https://books.google.es/books?hl=es&lr=&id=6h0JEAAAQBAJ&oi=fnd&pg=PT10&dq=libro+analisis+FODA&ots=8_NiUeeuxl&sig=LX2MH42gbouB6QrE1lcUWGUVb#w=onpage&q=libro%20analisis%20FODA&f=false
- INDEC. (2024). *Informe de avance del nivel de actividad* (Vol. 8). Instituto Nacional de Estadísticas y Censos. Recuperado de: https://www.indec.gob.ar/uploads/informesdeprensa/pib_06_242C4E01A10F.pdf
- INDEC. (2024). *Informes técnicos*. Instituto Nacional de Estadísticas y Censos. Recuperado de: <https://www.indec.gob.ar/indec/web/Institucional-Indec-InformesTecnicos>
- Infoleg. (1984). *Ley de sociedades comerciales*. Ministerios de Justicia de la Nación. Recuperado de: <https://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/25000-29999/25553/texact.htm>
- Infoleg. (1993). *Ley de defensa del consumidor*. Ministerio de Justicia de la Nación. Recuperado de: <https://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/0-4999/638/texact.htm>
- Loyda, M. (2021). *Análisis de estados financieros para medir la rentabilidad de la empresa constructora Irdichi*. (Trabajo Final de Graduación). Universidad Señor de Sipán, Pimentel, Perú.
- Ludus. (2022,18, noviembre). *Tecnología de la construcción ¿Qué innovaciones revolucionarán al sector en 2023?*. Ludus. Recuperado de: <https://www.ludusglobal.com/blog/tecnologia-de-la-construccion>
- Matamoras, E.M (2018). *Comercialización de productos agropecuarios*. EUNED.

- Michaux, S. (2016). *Las cinco fuerzas de Porter: cómo distanciarse de la competencia con éxito*. 50 minutos. Recuperado de: <https://books.google.es/books?hl=es&lr=&id=mWLyCwAAQBAJ&oi=fnd&pg=PT6&dq=libro+analisis+5+fuerzas+de+porter&ots=W6S815m4Lk&sig=-gNMCGo-UdHaAhQBcfYFnu8Yslg#v=onepage&q&f=false>
- Municipalidad de Córdoba. (1995). *Código de edificación de la ciudad de Córdoba*. Recuperado de: <https://documentos.cordoba.gob.ar/MUNCBA/AreasGob/Desurb/CodigodeEdificacion.pdf>
- Panellas, M. (2015). *Las decisiones estratégicas: los 30 modelos más útiles*. Conecta. Recuperado de: https://books.google.es/books?id=I27wBgAAQBAJ&printsec=frontcover&hl=es&source=gbs_ge_summary_r&cad=0#v=onepage&q&f=false
- Pérez, J. O. (2024). *Análisis de Estados Financieros: Fundamentos, análisis prospectivo e interpretación bajo distintas perspectivas*. Universidad Católica de Córdoba.
- Santiesteban-Zaldívar, E., Frías, V. G. F., & Cardeñoso, E. L. (2020). *Análisis de la Rentabilidad Económica. Tecnología propuesta para incrementar la eficiencia empresarial*. Editorial Universitaria (Cuba).
- Telecom. (2024). *Tendencias tecnológicas para 2024*. Telecom. Recuperado de: https://www.telecom.com.ar/web/blog/Tendencias-tecnologicas-para-2024%20?utm_campaign=%2331_TrendIT_febrero24&utm_medium=email&utm_source=Eloqua
- Torrejon, L. (2019). *Planeamiento financiero para minimizar el riesgo de liquidez en empresas constructoras*. (Trabajo Final de Graduación). Universidad Privada del Norte, Trujillo, Perú.
- Zamorano García, E. (2023). *Análisis financiero para la toma de decisiones*. ECOE ediciones.

ANEXOS

Anexo N°1

Organigrama de la empresa Edisur S.A.



- | | | |
|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|
| ▪ Arquitectura obras propias | ▪ Ventas | ▪ Capital humano |
| ▪ Arquitectura obras de terceros | ▪ Postventa | ▪ Sistemas |
| ▪ Desarrollo urbano | ▪ Relación con propietarios | ▪ Legales |
| ▪ Gestiones | ▪ Marketing | ▪ Desarrollador de desarrollistas |
| ▪ Obras de loteos | ▪ Comunicación y prensa | ▪ Planificación y costos |
| ▪ Obras de loteos II | ▪ Administración | ▪ Compras y contrataciones |
| ▪ Obras de terceros | ▪ Procesos | ▪ Mantenimiento |
| ▪ Obras propias | ▪ Finanzas | |

Fuente: elaboración propia.

Anexo N°2**Tabla 2***Análisis horizontal y vertical de los estados contables de Edisur S.A 2023-2022.*

	31/12/2023	Análisis Vertical 2023	31/12/2022	Análisis Vertical 2022	Análisis Horizontal 2023-2022
ACTIVOS					
Activo corriente					
Disponibilidades	\$ 3.820.770.943,12	3,7%	\$ 817.562.698,88	0,9%	367,3%
Créditos por Ventas	\$ 1.041.032.074,28	1,0%	\$ 1.572.562.302,83	1,7%	-33,8%
Otros Créditos	\$ 1.290.043.385,65	1,3%	\$ 1.157.029.356,80	1,2%	11,5%
Bienes de Cambio	\$ 38.519.775.929,27	37,7%	\$ 36.162.959.695,05	38,7%	6,5%
Total del Activo Corriente	\$ 44.671.622.332,32	43,8%	\$ 39.710.114.053,56	42,5%	12,5%
Activo no corriente					
Créditos por Ventas	\$ 1.493.425.705,46	1,5%	\$ 1.972.498.464,56	2,1%	-24,3%
Bienes de Cambio	\$ 37.473.027.578,68	36,7%	\$ 35.533.676.843,18	38,0%	5,5%
Otros Activos	\$ 11.596.373.581,69	11,4%	\$ 10.882.176.606,32	11,6%	6,6%
Bienes de Uso	\$ 5.358.596.649,77	5,3%	\$ 3.776.026.696,98	4,0%	41,9%
Activos Intangibles	\$ 1.397.562,34	0,0%	\$ 1.543.440,67	0,0%	-9,5%
Participaciones Permanentes en Sociedades	\$ 1.455.865.434,40	1,4%	\$ 1.583.709.054,95	1,7%	-8,1%
Total del Activo No Corriente	\$ 57.378.686.512,34	56,2%	\$ 53.749.631.106,66	57,5%	6,8%
Total del Activo	\$ 102.050.308.844,66	100,0%	\$ 93.459.745.160,22	100,0%	9,2%
PASIVOS					
Pasivo Corriente					
Deudas Comerciales	\$ 1.873.894.162,12	1,8%	\$ 6.286.827.123,20	6,7%	-70,2%
Remuneraciones y Cargas Sociales	\$ 340.340.334,88	0,3%	\$ 517.948.873,64	0,6%	-34,3%
Cargas Fiscales	\$ 215.369.469,02	0,2%	\$ 817.313.316,08	0,9%	-73,6%
Anticipo de Clientes	\$ 21.007.780.971,98	20,6%	\$ 24.430.294.096,56	26,1%	-14,0%
Préstamos	\$ 3.678.078.885,15	3,6%	\$ 2.678.671.101,67	2,9%	37,3%
Otras Deudas	\$ 2.802.821.719,90	2,7%	\$ 3.989.851.842,40	4,3%	-29,8%
Total del Pasivo Corriente	\$ 29.918.285.543,05	29,3%	\$ 38.720.906.353,55	41,4%	-22,7%
Pasivo No Corriente					
Deudas Comerciales	\$ 266.696.500,00	0,3%	\$ 433.040.259,72	0,5%	-38,4%
Remuneraciones y Cargas Sociales	\$ 3.505.055,32	0,0%	\$ 14.849.425,82	0,0%	-76,4%
Cargas Fiscales	\$ 16.905.240.316,11	16,6%	\$ 11.458.456.106,40	12,3%	47,5%
Anticipo de Clientes	\$ 16.867.693.776,21	16,5%	\$ 12.955.456.330,62	13,9%	30,2%
Préstamos	\$ 5.477.401.970,99	5,4%	\$ 1.270.364.955,51	1,4%	331,2%
Otras Deudas	\$ 521.248.768,65	0,5%	\$ 1.218.986.574,33	1,3%	-57,2%
Total del Pasivo No Corriente	\$ 40.041.786.387,28	39,2%	\$ 27.351.153.652,40	29,3%	46,4%
Total del Pasivo	\$ 69.960.071.930,33	68,6%	\$ 66.072.060.005,95	70,7%	5,9%
PATRIMONIO NETO					

(Según estado correspondiente)	\$ 32.090.236.914,33	31,4%	\$ 27.387.685.154,27	29,3%	17,2%
Total del Pasivo y Patrimonio Neto	\$ 102.050.308.844,66	100,0%	\$ 93.459.745.160,22	100,0%	9,2%

Fuente: elaboración propia a partir de los EECC de Edisur 2023.

Tabla 3

Análisis horizontal del estado de resultados de Edisur S.A 2023-2022.

	31/12/2023	31/12/2022	Análisis Horizontal 2023-2022
Ingresos por Ventas	\$ 8.534.422.763,92	\$ 16.458.232.330,48	-48,1%
Costo de Ventas	-\$ 7.438.763.444,83	-\$ 11.733.866.717,36	-36,6%
Resultado Bruto	\$ 1.095.659.319,09	\$ 4.724.365.613,12	-76,8%
Resultado por Valuación de Bienes de Cambio al Valor Neto de Realización	\$ 7.235.371.799,92	\$ 7.336.521.056,25	-1,4%
Gastos de Administración	-\$ 1.040.978.972,80	-\$ 772.942.741,85	34,7%
Gastos de Comercialización	-\$ 1.461.560.929,27	-\$ 1.674.157.623,44	-12,7%
Resultados de inversiones en entes relacionados	-\$ 127.843.519,33	-\$ 669.219.462,82	-80,9%
Resultados Financieros y por Tenencia	-\$ 1.082.229.764,14	-\$ 1.001.606.632,96	8,0%
Otros Ingresos y Egresos	\$ 7.679.842.687,59	\$ 5.441.741.297,35	41,1%
Resultado antes del Impuesto a las Ganancias	\$ 12.298.260.621,06	\$ 13.384.701.505,65	-8,1%
Impuesto a las Ganancias	-\$ 5.735.711.440,53	-\$ 6.077.678.283,44	-5,6%
Resultado del ejercicio: Ganancia	\$ 6.562.549.180,53	\$ 7.307.023.222,21	-10,2%

Fuente: elaboración propia a partir de los EECC de Edisur 2023.

Anexo N°3

Tabla 4

Fórmula de cálculo de las distintas ratios de corto plazo, largo plazo y económicos.

Ratio	Fórmula
Situación financiera corto plazo	
Liquidez corriente	activo corriente/pasivo corriente
Liquidez seca	(activo corriente-bienes de cambio) /pasivo corriente
Antigüedad bienes de cambio	(bienes de cambio promedio /costo de ventas) x unidad de tiempo
Antigüedad créditos por venta	(saldo promedio créditos por ventas/ (ventas a crédito + IVA ventas a crédito)) * 365
Plazo de cobranza de las ventas	(saldo promedio créditos por ventas/ (ventas totales +IVA ventas totales)) *365
Ciclo operativo bruto	antigüedad bienes de cambio + plazo de cobranza de ventas
Antigüedad de proveedores	(proveedores promedio/ (compras a crédito +IVA)) *365
Plazo de pago de las compras	(proveedores promedio/ (compras totales +IVA)) * 365
Ciclo operativo neto	ciclo operativo bruto-plazo de pago de compras
Plazo de realización de activos corrientes	activo corriente/ingresos operativos netos diarios
Plazo de exigibilidad de pasivos corrientes	pasivo corriente/costos y gastos operativos netos diarios
Liquidez necesaria	grado de realización del activo corriente/grado de exigibilidad del pasivo corriente
Rotación del capital corriente	ventas/ capital corriente promedio
Situación financiera largo plazo	
Endeudamiento	pasivo /patrimonio neto
Inmovilización del activo	activo no corriente/activo
Inmovilización del patrimonio neto	activo no corriente/patrimonio neto
Financiación de la inmovilización	patrimonio neto/activo no corriente
Situación económica	
Rentabilidad del activo (ROA)	resultado antes de intereses e impuestos/activo promedio
Margen	utilidad neta/activo totales
Rotación	(inventarios promedio/costo de ventas) *365
Rentabilidad del patrimonio neto (ROE)	resultado del ejercicio/patrimonio neto promedio

Fuente: elaboración propia.