

Universidad Siglo 21



Trabajo Final de Grado

Carrera: Contador Público

Reporte de Caso

“Análisis financiero de Edisur S.A. del periodo 2022 - 2023”

Autora: Bernárdez, María de los Ángeles

DNI: 28.647.573

Legajo: VCPB045487

Directora de TFG: Muñoz, Vanesa.

Catamarca, noviembre, 2024

Resumen

El presente trabajo final de grado se centra en el análisis financiero de Edisur S.A., una empresa dedicada a la construcción y desarrollo inmobiliario, que enfrenta desafíos significativos en su rentabilidad. A través de un diagnóstico detallado, se identificaron las principales problemáticas que afectan la salud financiera de la organización. Se propuso un plan con acciones específicas para mejorar la situación financiera, donde se propusieron diversas estrategias de inversión que permitirían a la empresa optimizar el uso de sus recursos. Entre las recomendaciones se destacan la diversificación de inversiones en proyectos de infraestructura y el fortalecimiento de las operaciones existentes. Las conclusiones enfatizan la importancia de gestionar de manera efectiva la liquidez para evitar recursos ociosos.

Palabras clave: análisis financiero, liquidez, recursos ociosos, rentabilidad.

Abstract

The present final degree project focuses on the financial analysis of Edisur S.A., a company dedicated to construction and real estate development, which faces significant challenges in its profitability. Through a detailed diagnosis, the main issues affecting the financial health of the organization were identified. A plan was proposed with specific actions to improve the financial situation, including various investment strategies that would allow the company to optimize the use of its resources. Among the recommendations, diversifying investments in infrastructure projects and strengthening existing operations are highlighted. The conclusions emphasize the importance of effectively managing liquidity to avoid idle resources.

Keywords: financial analysis, liquidity, idle resources, profitability.

Índice

Introducción	1
Objetivo General	3
Objetivos Específicos	3
Análisis de la situación	4
Descripción de la situación	4
Análisis de contexto	4
Descripción de la situación	6
Análisis según el perfil profesional	6
Metodología empleada	7
Marco Teórico	8
Diagnóstico y discusión	12
Declaración del problema	12
Justificación del problema	16
Conclusión diagnóstica	17
Plan de implementación	18
Objetivo general	18
Objetivos específicos	18
Alcance	18
Recursos involucrados	19
Marco temporal	22
Equipo	22
Seguimiento y control	23
Propuesta de la medición	23
Conclusiones y Recomendaciones	26
Bibliografía	29
Anexos	30
Anexo 1	30
Tabla I: Análisis vertical y horizontal de EDISUR S.A.	30

Introducción

En el presente Trabajo Final de Grado, se llevará a cabo un análisis financiero de corto plazo de la empresa EDISUR S.A., con el objetivo de evaluar su situación económica y financiera. Para ello, se examinarán aspectos relevantes como la liquidez, el capital de trabajo y la capacidad de la empresa para afrontar sus obligaciones. El análisis se basará en la interpretación de los estados contables de la compañía, aplicando herramientas como el análisis vertical y horizontal, así como el cálculo de ratios financieros. Estos indicadores permitirán detectar fortalezas y debilidades en la gestión financiera de la misma, con el fin de identificar oportunidades de mejora y estrategias para optimizar su desempeño. Asimismo, se contextualizarán los resultados obtenidos considerando el entorno, con el propósito de comprender cómo las variables macroeconómicas, el mercado inmobiliario y la coyuntura financiera impactan en la estabilidad y rentabilidad de EDISUR S.A. Finalmente, a partir del diagnóstico realizado, se propondrán posibles estrategias de mejora para potenciar su crecimiento.

EDISUR S.A. inició sus actividades en el año 2000, en la provincia de Córdoba, con la finalidad de llevar a cabo emprendimientos y desarrollos inmobiliarios, gracias a la capacidad que posee para adaptarse a las demandas del mercado y a su enfoque de creación de valor a largo plazo; logrando así, posicionarse como una de las empresas más importantes de la región. Se ha destaca no solo por su capacidad para desarrollar proyectos residenciales de alta calidad, sino también por su compromiso con la innovación en la construcción y la sostenibilidad, siendo esto evidenciado con la obtención de la *Validación Global Reporting Initiative*, en el año 2013 y con el megaprendimiento construido, llamado “*Ciudad de Manantiales*”, urbanización que cuenta

con 15.000 residentes y 41 emprendimientos, que obtuvo en el año 2022, la certificación LEED (certificación con reconocimiento internacional para edificios sustentables).

En la actualidad EDISUR S.A. cuenta con un Directorio integrado por tres socios fundadores, quienes conforman la estructura funcional de la empresa.

Al analizar los estados financieros de EDISUR, se observa que la empresa presenta una saludable situación financiera en el corto plazo, así como una notable rentabilidad. Resulta esencial que se centre en una de éstas, por lo que se prestará atención a la estructura financiera, dada la finalidad del análisis y con ello, a los indicadores de liquidez y capital de trabajo de la misma.

Dada la importancia de su estudio, se citan los siguientes antecedentes:

Galan y Herry (2024), señalan la importancia del análisis financiero en las empresas inmobiliarias, mostrando que la mayoría de éstas, presenta un alto grado de apalancamiento financiero, por medio de préstamos bancarios, que financian los distintos proyectos de inversión.

Balcázar et al. (2022) señalan en su artículo sobre la empresa JM Promotora Inmobiliaria S.A.C., que establecer un plan financiero permite hacer frente de manera pertinente, a los problemas de corto plazo, resultando detonante para que bajara su liquidez y se tomaran mejores decisiones estratégicas.

Blenkman (2021), establece que realizar proyectos inmobiliarios, es una inversión redituable a lo largo del tiempo, marcando en su estudio que, si bien en Argentina las características macroeconómicas son variables, la determinación del VAN y la TIR reflejan una fluctuación razonable entre disminución del precio de venta y aumento de costos, que permite cubrir con las necesidades del proyecto. Su conocimiento, permite prever el accionar de la misma, así como tomar decisiones coherentes con la gestión de sus indicadores financieros clave.

Por todo lo anterior, es imperativo realizar un análisis sobre el manejo financiero de las empresas inmobiliarias. EDISUR S.A., a pesar del contexto de vulnerabilidad, ha podido afrontarlo y crecer a lo largo del periodo analizado. Estudiar los ciclos de gestión operativa, es esencial para detectar áreas de mejora y establecer planes de acción que impulsen la eficiencia y productividad de la empresa. Realizar este análisis no solo es un asunto para los profesionales y campo de estudio, sino también, implica el bienestar de la sociedad e interesados en la información financiera del ente.

Objetivo General

- Analizar la situación financiera y económica de la empresa EDISUR S.A., del periodo 2023, comparativo con el anterior, con el fin de detectar áreas de mejora y/o a subsanar, en el periodo siguiente.

Objetivos Específicos

- Analizar la situación económica - financiera de EDISUR, en corto plazo, a fin de obtener un diagnóstico de su situación, e identificar aspectos a optimizar y/o enmendar.
- Detectar las causas de la problemática, en caso de observarse brechas en sus estructuras, con respecto a la información expuesta en los estados contables analizados.
- Desarrollar políticas para gestionar los problemas y/o áreas de mejora que se revelan, con el fin de aportar una estrategia financiera, coherente con el tipo de trabajo elegido.

Análisis de la situación

Descripción de la situación

EDISUR S.A. es una empresa inmobiliaria, integrante del Grupo Edisur, que ofrece diferentes categorías de productos como departamentos, lotes, urbanizaciones, casas individuales y en formato de *housing*, oficinas y locales comerciales; para su adquisición, ofrece al cliente, distintos tipos de financiamiento, entre ellos cuotas, créditos hipotecarios y “Plan MIO” (sistema de inversión en pesos a largo plazo).

En el último tiempo, la empresa ha creado *Steelplex*, una fábrica de perfiles de acero galvanizado, *Windplex* una fábrica de aberturas de aluminio y una División de Centros comerciales, para desarrollar proyectos productivos de distintas escalas; observándose en su toma de decisiones, que el eje central es la adaptación, lo que le permite planificar, gestionar y avanzar, a pesar del contexto de inestabilidad del país.

Análisis de contexto

El estudio del contexto se realiza a través de un análisis P.E.S.T.E.L., en el cual se identifican los factores externos que afectan el desarrollo de la empresa; el mismo se observa en la Tabla 1, a continuación.

Tabla 1: *Análisis PESTEL de EDISUR S.A.*

Análisis PESTEL	
<i>Político</i>	Las medidas implementadas por el nuevo gobierno; especialmente con la derogación de la Ley de Alquileres y la promulgación de la nueva Ley de Bases, promueve la desregulación en varios sectores.
	La eliminación del Impuesto a la Transferencia de Inmuebles (ITI), incentiva las transacciones en el sector inmobiliario.
<i>Económico</i>	Incertidumbre e inestabilidad.
	Según datos oficiales INDEC (2024) en relación al sector de la construcción, se puede decir que: La variación interanual de la actividad de la construcción de marzo 2024 bajo 42,2% y que, el índice de los puestos de trabajo también bajó 11,6%.
	El costo de la construcción según la CAC aumento 239,21% en relación al año anterior.

Fuente: Elaboración propia en base a Edisur (2024). Continúa en la página siguiente.

Tabla 1 (continuación): Análisis PESTEL de EDISUR S.A

Análisis PESTEL	
<i>Económico</i>	La devaluación del peso (\$) afectó los costos, ya que los materiales están valuados en dólares (US\$). El aumento de las tasas de interés de los bancos genera una disminución de interés que se cobra por la construcción.
<i>Social</i>	El aumento de la demografía en el país y principalmente en Córdoba genera una demanda de viviendas y espacios de desarrollo en aumento. Las innovaciones de Edisur, en cuanto a viviendas sostenibles e inteligentes, son atractivas para los consumidores.
<i>Tecnológico</i>	La empresa presenta distintos tipos de tecnologías en el desarrollo de su actividad, como ser la construcción en seco, la implementación de paneles solares, las viviendas y espacios comerciales con diseños inteligentes. En cuanto a la concreción de la venta de proyectos, presenta plataformas digitales de punta para mejorar la experiencia.
<i>Ecológico</i>	Edisur en sus proyectos de construcción considera el impacto ambiental, en la generación de residuos, consumo de recursos naturales y emisiones de gases de efecto invernadero. La empresa cumple con regulaciones locales y nacionales, sobre sostenibilidad y eficiencia energética.
<i>Legal</i>	Edisur debe cumplir con las normas legales que establece secretarías de obras públicas, así como también ciertas reglamentaciones determinadas por leyes nacionales, provinciales y municipales.

Fuente: Elaboración propia en base a Edisur (2024).

El estudio de la organización se realiza a través de un análisis F.O.D.A., en el cual se identifican los factores internos, que afectan el desarrollo de la empresa, en conjunto con los externos; el mismo se observa en la Tabla 2, a continuación.

Tabla 2: Análisis FODA de EDISUR S.A.

Análisis FODA	
<i>Fortalezas</i>	Cultura organizacional fuerte. Alta calidad en sus proyectos de construcción. Beneficios en cuanto a las concesiones que realiza con institutos de educación, emprendimientos y otros centros de comercialización. Innovaciones tanto en tecnología como en sostenibilidad. Cuenta con una red de clientes y proveedores sólida.
<i>Debilidades</i>	Aumentos en los altos costos de materiales de construcción. Regulaciones políticas que pueden influenciar su desempeño. Depende del mercado local lo que dificulta la estabilidad.
<i>Oportunidades</i>	Expansión internacional, que puede proporcionar crecimiento. Crecimiento urbano en la zona.
<i>Amenazas</i>	Avances en las nuevas formas de vivienda. Inestabilidad económica, debido a la alta inflación. Inestabilidad política, que influye en las políticas de viviendas. Desastres naturales.

Fuente: Elaboración propia.

Descripción de la situación

Si bien la empresa, atraviesa un entorno complejo debido a la inestabilidad, sus fortalezas y capacidad de adaptación, le permiten innovar y aprovechar las oportunidades del entorno; es por ello que, su situación financiera y económica, desde una mirada preliminar, avistan ser óptimas.

Análisis según el perfil profesional

A efectos de realizar estudios específicos desde el punto de vista profesional de la asesoría financiera, se consideró importante analizar de manera vertical y horizontal los estados contables de Edisur S.A. del periodo 2022 – 2023 (Tabla I, del apartado Anexos).

Con base en el análisis vertical del 2023, se observa que, dentro del activo total, corresponde un 43,76% al activo corriente, mientras que un 56,24%, al activo no corriente; siendo, la estructura de bienes de cambio, la que más alta participación tiene en la composición del rubro, siendo de 37,74% en su parte corriente y 36,72%, en su fracción no corriente. En cuanto al pasivo, se observa que, el 29,32% es corriente, mientras que un 39,24%, no corriente; lo que revela que, la empresa tiene los recursos suficientes para hacer frente a los compromisos de pago. Asimismo y, en una segunda línea de análisis, el rubro que más participación tiene en su estructura, es el de anticipos de clientes, tanto en lo corriente 20,59% como en lo no corriente 16,53%, reflejando confianza por parte de los clientes en los proyectos de la empresa; mismamente, el rubro de préstamos, muestra un nivel moderado de deuda en el corriente, siendo este de 3,60% en los corriente y de 5,37% en lo no corriente. Por último, el análisis vertical del patrimonio revela que su composición es de 31,44%, inferior a la del pasivo total de 68,56%, dado que en este último, incide profundamente el rubro de anticipos de clientes, habitual en este tipo de empresa, cuyos desarrollos se ejecutan con dinero de pozo, aportado por los clientes.

En cuanto al análisis horizontal, del 2022 al 2023, se puede destacar en el activo, que las disponibilidades han aumentado en un 367,34%, reflejando una mejora significativa en la liquidez, pudiendo esto, deberse a una captación de anticipos de clientes. También se puede destacar que los créditos por ventas han disminuido un 33,80%, siendo un valor positivo para la empresa, dado que mejora el flujo de caja. De esta manera y en relación con lo anterior, los anticipos de clientes, han aumentado 760,87% dada una mayor preventa, lo que genera una gran responsabilidad para la empresa. Por el lado del pasivo, las deudas comerciales no corrientes aumentado 515% con respecto al 2022, lo que incrementa el apalancamiento, al tiempo que responde a una estrategia de largo plazo, propia en actividades de construcción cuyo plazo de ejecución, , es mayor al año.

En conclusión, EDISUR S.A. evidencia una mejora significativa en la liquidez, la cual se debe principalmente por el incremento en las disponibilidades y anticipos de clientes. Sin embargo, esta situación también pone de manifiesto una alta dependencia de la preventa como principal fuente de financiamiento, lo cual podría representar un riesgo en caso de que la demanda disminuya o se produzcan retrasos en la ejecución de proyectos. Además, el nivel de endeudamiento es elevado, lo que demuestra una necesidad de una gestión financiera más eficiente para garantizar un equilibrio entre liquidez y obligaciones a largo plazo. Por lo tanto, el desafío de la empresa reside en optimizar su estructura de capital.

Metodología empleada

Se adopta una metodología de alcance descriptivo, de enfoque cualitativo y cuantitativo, de diseño no experimental y de tipo longitudinal; ya que se describe sobre el fenómeno del análisis de EE.FF. de un período de 2 años, desde una mirada mixta y sin experimentar con la variables.

Marco Teórico

El presente reporte de caso, se apoyará en conceptos importantes, que serán tomados como guía, para desarrollar un correcto análisis financiero, teniendo en cuenta los temas planteados anteriormente.

Con el análisis de los estados financieros, se busca interpretar la información surgida de los estados contables. Se interpretan valores absolutos que estos arrojan, determinando de esta manera el porqué de esas cifras, cómo se llegó a ellas y las expectativas que se tengan en un futuro próximo de acuerdo a lo analizado. El análisis financiero evalúa la posición financiera presente y pasada de la empresa, como así también los resultados de las operaciones, teniendo como fin, establecer estimaciones sobre condiciones y resultados en el futuro (Lamattina, 2018).

El análisis efectuado a los estados financieros sirve para determinar si la evolución financiera de una empresa se encuentra dentro de las pautas de comportamiento normal, y la correcta comprensión de los mismos es la base necesaria para efectuar una correcta planificación financiera a futuro (Gaitán, 2020).

Con base en ello, la contabilidad brinda información a un conjunto de usuarios, para que puedan basarse en la misma y así poder arribar a una mejor toma de decisiones. Los estados contables son documentos que genera el sistema, brindando información económico-financiera y las variaciones producidas en los flujos que cambian la situación de empresa (Capdevielle y Domaica, 2020).

Por todo lo anterior, el análisis de los estados financieros es de suma importancia para la adecuada toma de decisiones de los agentes económicos interesados y vinculados con la empresa. Los administradores de la compañía son uno de ellos, resultando dicho análisis clave para la planificación. También agentes externos, los cuales evalúan la situación actual de la empresa y su posible evolución futura, decidiendo luego el grado

de conveniencia de inversión en la misma. Proveedores, clientes y autoridades fiscales también resultan agentes relevantes interesados en los resultados de los análisis financieros de una empresa (Roldán, 2024).

En presente análisis empresarial, se evaluarán las ratios financieras de EDISUR S.A; estos índices o indicadores proporcionan un conocimiento concreto de la situación de la empresa, y su posterior comparación entre períodos consecutivos dejará un panorama claro sobre la evolución de la gestión.

Las ratios financieras, como menciona Acevedo (2021), son herramientas importantes que miden la eficiencia y rentabilidad de una empresa. Estos comparan diferentes estados financieros y permiten tener una visión general de la situación financiera que está transitando una empresa. Se utilizan distintos tipos de ratios financieros, a través de los cuales se evalúan los diferentes aspectos de la compañía, su situación financiera y la posterior y correcta toma de decisiones. Resulta muy importante tener en cuenta el contexto y el sector en que la empresa se desarrolla, como así también la interpretación y utilización adecuada de las mismas. A continuación, se explicarán algunos de las ratios que se van a utilizar:

La liquidez de una entidad es la capacidad para satisfacer los compromisos en un corto período de tiempo, de acuerdo vayan venciendo (Cereceda y Pantano, 2021). Sus indicadores claves, son:

- Liquidez corriente: $\text{activo corriente} / \text{pasivo corriente}$
- Liquidez seca: $(\text{activo corriente} - \text{inventarios}) / \text{pasivo corriente}$
- Liquidez inmediata: $\text{efectivo} / \text{pasivo corriente}$

El capital de trabajo explica Pezuk (2020), es el efectivo mínimo que necesita toda empresa para llevar adelante con normalidad sus actividades operativas. Gestionar de manera correcta dicho capital de trabajo, le permitirá al ente contar con la liquidez

necesaria para cubrir las obligaciones de corto plazo. El capital de trabajo o fondo de maniobra es la inversión que se realiza en activos corrientes o de corto plazo. Venegas (2020) menciona que el capital de trabajo es utilizado para financiar gastos importantes, como los costos de producción, compra de materiales, inversión en inventario y otros activos corrientes, y destaca la importancia de mantener el equilibrio adecuado para poder cumplir con los compromisos que tiene la empresa en el corto plazo y asegurar la estabilidad financiera en el largo plazo. Su indicador clave, es:

- Capital de trabajo: activo corriente-pasivo corriente

La rotación de cuentas por pagar o plazo medio de pago es otro indicador importante, ya que muestra la eficiencia con la que una empresa paga a sus proveedores y acreedores. Está expresado en días, y representa el tiempo que la empresa tarda en saldar sus deudas pendientes, y es importante ya que revelará la capacidad del ente en cumplir sus obligaciones. De igual manera, ocurre con la rotación de cuentas por cobrar o plazo medio de cobro, siendo éste, otro indicador importante, ya que muestra la eficiencia con la que una empresa cobra a sus clientes, las ventas que le efectuó a crédito. Si el período de rotación es corto indicará una buena liquidez, una eficiente gestión del capital de trabajo y un flujo de caja más dinámico, si es más largo señalará problemas en ciclo de conversión de efectivo (Gómez Restrepo, 2022). Sus indicadores claves, son:

- Rotación de cuentas por cobrar o plazo medio de cobro: $(\text{Cuentas por Cobrar} / \text{Ventas}) \times 365$
- Rotación de cuentas por pagar o plazo medio de pago: $(\text{Cuentas por Pagar} / \text{Compras}) \times 365$

Por otro lado, el índice de endeudamiento representa el porcentaje de fondos de participación de los acreedores en los activos, ya sea de corto o largo plazo. Se tiene como objetivo la medición de manera global del apalancamiento o porcentaje de fondos

aportados por terceros. Si este indicador resulta elevado marcará una mayor dependencia de la deuda, y la empresa recaerá en un riesgo financiero si no maneja de manera adecuada sus compromisos (Belfanti y Sader, 2022). Sus indicadores claves, son:

- Endeudamiento a corto plazo : pasivo corriente/patrimonio neto
- Endeudamiento a largo plazo: pasivo no corriente/ patrimonio neto

Los índices de rentabilidad, también son de suma importancia, según explica Peirano (2020), ya que evalúan los resultados económicos de la actividad, y por medio de estos índices se podrá apreciar el resultado neto obtenido a partir de ciertas decisiones y políticas en la administración de los fondos de la empresa. Si su resultado es negativo expresarán que la empresa estará atravesando una etapa de des-acumulación afectando su estructura al exigir mayores costos para mantener el negocio. Sus indicadores claves, son:

- ROA (Retorno sobre Activos): $(UAI/activo\ total) \times 100$.
- ROE (Retorno sobre la Inversión): $(Resultado\ neto/PN) \times 100$

El primero, evalúa la eficiencia global de una empresa en la generación de ganancias a partir de sus activos. Un valor más alto indicará una mayor eficiencia en la generación de ingresos a partir de los activos de la empresa.

El segundo, relaciona la rentabilidad con el capital invertido; el que resulta útil para los accionistas, ya que determina la capacidad de la empresa para generar ganancias. Un valor más alto indicará que los recursos financieros de la empresa se gestionan de manera eficiente para los accionistas o socios del ente.

Diagnóstico y discusión

Declaración del problema

Del análisis financiero de la empresa EDISUR S.A. se desprende que existe un marcado exceso de liquidez, lo que, si bien representa una situación de solvencia en el corto plazo, también implica una ineficiencia en la administración de los recursos disponibles. La optimización de los fondos en desuso es fundamental para aumentar los rendimientos de la empresa, reducir el endeudamiento y hacer frente a sus obligaciones de manera más eficiente. El contexto inflacionario de Argentina agrava esta situación, ya que mantener un nivel excesivo de recursos líquidos sin una estrategia clara de inversión, implica una pérdida de poder adquisitivo. En la tabla 3 siguiente, se exponen los resultados que dan respuesta a la integración efectuada de forma previa.

Tabla 3: Ratios

Indicador	2023	2022	Fórmula
<i>Liquidez Corriente</i>	1.49	1.02	Activo Corriente / Pasivo Corriente
<i>Liquidez Seca</i>	0.21	0.09	(Activo Corriente - Bienes de Cambio) / Pasivo Corriente
<i>Liquidez Instantánea</i>	0.12	0.02	Efectivo / Pasivo Corriente
<i>Capital de Trabajo</i>	\$14.742.830.006,50	\$971.171.661,15	Activo Corriente - Pasivo Corriente
<i>Plazo Medio de Cobranzas (PMC)</i>	44,52	34,87	(Cuentas por Cobrar / Ventas) x 365
<i>Plazo Medio de Inventario (PMI)</i>	1.890	1.124	(Bienes de Cambio / Costo de Ventas) x 365
<i>Plazo Medio de Pago (PMP)</i>	58.24	121,96	(Cuentas por Pagar / Compras) x 365
<i>Ciclo Operativo Neto (CON)</i>	1.876,28	1.036,91	PMC + PMI - PMP
<i>Endeudamiento a Corto Plazo</i>	0.93	1.41	Pasivo Corriente / Patrimonio Neto
<i>Solvencia</i>	0.46	0.41	Patrimonio Neto / Pasivo Total
<i>Endeudamiento a Largo Plazo</i>	1.25	1.00	Pasivo No Corriente / Patrimonio Neto
<i>Rentabilidad Económica (ROA)</i>	6,43	7,81	Utilidad Neta / Activo Total x 100
<i>Rentabilidad Financiera (ROE)</i>	20,45	26,67	Utilidad Neta / Patrimonio Neto x 100
<i>Margen sobre Ventas</i>	76,89	44,39	(UAI / Ventas) x 100
<i>Margen Bruto de Utilidades</i>	12,83	28,70	((Ventas - Costo de Ventas) / Ventas) x 100

Fuente: Elaboración propia en base a datos obtenidos de la empresa Edisur S.A

Justificación del problema

Se analizaron diversos indicadores financieros clave para evaluar la situación de la empresa y entender los efectos de los problemas detectados:

Liquidez: La empresa presenta un incremento en su liquidez corriente de 1.02 a 1.49, del 2022 al 2023. Si bien esto indica que cuenta con recursos suficientes para cubrir sus obligaciones a corto plazo, también evidencia un sub aprovechamiento de los mismos. Un exceso de liquidez sin una estrategia de inversión puede reflejar una gestión financiera pasiva, lo que puede afectar el crecimiento de la empresa a largo plazo.

Capital de trabajo: Se registra un aumento significativo de \$971.171.661,15 a \$14.742.830.006,50, del 2022 al 2023, que ratifica la mejora en la liquidez, así como también implica que la empresa no está utilizando estos fondos de manera eficiente. Este indicador sobredimensionado puede representar una falta de oportunidades de inversión, lo que impacta negativamente en el crecimiento.

Plazo Medio de Cobranzas (PMC) y Plazo Medio de Pago (PMP): Se registra un aumento del tiempo en que se cobran las deudas de 34,87 a 44,52 días; así como una reducción del tiempo en que se pagan, de 121,96 a 58.24 días, que si bien reduce la liquidez, el impacto no es alto dado que se cobra antes del momento del pago.

Plazo Medio de Inventario (PMI) y Ciclo Operativo Neto (CON): La empresa tarda 1.124 días en el 2022 y 1.890, en el 2023 para liquidar sus bienes de cambio; término lógico dada la naturaleza de la actividad. Esto, sumado al ciclo de rotación, lleva a un CON de 1.036,91 días en el 2022 y de 1.876,28 en el 2023.

Endeudamiento a corto y largo plazo: Este indicador en el término de un año, \ se reduce del 2022 al 2023, pasando de 1.41 a 0.93; no así, el de largo plazo que se incrementa de 1.00 a 1.25; lo que revela que la empresa está utilizando financiamiento

externo en lugar de optimizar sus propios recursos. Esta situación puede aumentar la carga financiera y reducir la rentabilidad a futuro si no se gestiona adecuadamente.

Rentabilidad: Tanto el ROA como el ROE, se reducen del 2022 al 2023, pasando de 7,81 a 6,43, así como de 26,67 a 20,45, respectivamente, lo que indica una leve disminución en la eficiencia con la que la empresa utiliza sus activos y capital, para generar beneficios.

Conclusión diagnóstica

El principal problema identificado en la empresa EDISUR S.A. es la acumulación excesiva de liquidez, sin un destino claro. Aunque esta situación proporciona seguridad financiera a corto plazo, también limita el potencial de crecimiento de la empresa, ya que los fondos inmovilizados podrían ser utilizados en proyectos de inversión rentables. Además, la inflación reduce el valor real de estos recursos, generando una pérdida de oportunidades. Además, el nivel de endeudamiento a corto plazo sigue siendo elevado, lo que podría comprometer la estabilidad financiera si no se implementan estrategias para optimizar la estructura de capital.

Por lo tanto, se propone la implementación de un plan financiero que incluya evaluar opciones para destinar el exceso de liquidez, a iniciativas que aumenten la rentabilidad y diversifiquen las fuentes de ingresos de la empresa. Además, sería conveniente implementar estrategias que permitan mejorar la gestión de los recursos disponibles, reduciendo la acumulación innecesaria de activos líquidos.

Con estas estrategias, la empresa podrá transformar su problema de liquidez en una oportunidad para mejorar su rentabilidad, como establece Lamattina (2018).

Plan de implementación

Objetivo general

- Mejorar el rendimiento en cuanto al exceso de liquidez para la empresa EDISUR S.A., por medio de estrategias de inversión y optimización de capital, impulsando el crecimiento y desarrollo de proyectos nuevos y aumentando de esta manera la rentabilidad en la empresa, de cara hacia el 2024 y 2025.

Objetivos específicos

1. Desarrollar un plan de inversión en el corto y mediano plazo, identificando aquellos instrumentos financieros de alta rentabilidad, con la finalidad de colocar el exceso de liquidez inutilizado.
2. Optimizar el capital de trabajo por medio de políticas de gestión de efectivo, con la finalidad de mantener solo el nivel de liquidez que resulte necesario para la operación diaria.
3. Crear un plan de inversiones en el corto plazo, mediante el cual se permita disponer del exceso de liquidez.

Alcance

Geográfico: Este plan se limitó a la sede central de EDISUR, ubicada en la provincia de Córdoba.

Temporal: El plan tendrá lugar a desarrollarse en el segundo semestre del año 2024 comenzando en noviembre y finalizando en abril del 2025.

En cuanto a las limitaciones, no se encontraron aquellas que pudieran llevar a poner en riesgo, el desarrollo del plan.

Recursos involucrados

Para la implementación serán necesarios recursos humanos, como un contador público, el cual ya es parte de la empresa, y es quien será el encargado de supervisar el funcionamiento del plan. En cuanto a los recursos financieros, se tendrán en cuenta los estados financieros para su análisis y proyección, además de un software contable para el monitoreo el plan y resultados; conocimientos en lo que respecta al área contable.

Tabla 4: *Recursos utilizados*

Recursos	Monto	Módulos	Valor final
<i>Honorarios del contador</i>	\$43.000	120	\$5.160.000
<i>Software</i>	Disponible en la empresa		
<i>Estados financieros</i>	Disponible en la empresa		
<i>Análisis e implementación del plan</i>	\$43.000	200	\$8.600.000
Total			\$13.760.000

Fuente: Elaboración propia.

El valor de los honorarios del Contador público se encuentra estipulados en el Consejo profesional de ciencias económicas de la provincia de Córdoba, sede donde se encuentra la empresa, en un valor módulo estipulado de \$43.000.

Acciones específicas a desarrollar

- Elaboración de un diagnóstico financiero mediante el análisis de los estados contables correspondientes a los años 2024-2025, tal como aquí se presenta.

El objetivo de este diagnóstico es obtener una visión detallada y actualizada de la situación financiera de EDISUR, identificando los factores que afectan su liquidez, rentabilidad, endeudamiento y eficiencia operativa. Su análisis permitirá identificar fortalezas y debilidades financieras, evaluar el rendimiento de los activos, y revisar cómo se están utilizando los recursos financieros disponibles. Un análisis comparativo de los estados contables de los dos últimos ejercicios, proporciona información crítica sobre las

tendencias y variaciones en los indicadores clave. De esta manera, Edisur podrá enfocar sus recursos en áreas clave que requieren mejoras, optimización o mayor inversión.

- Capacitación del personal encargado en el manejo del exceso de liquidez e inversiones:

Es fundamental capacitar al personal en la gestión de recursos financieros y estrategias de inversión para optimizar el uso del excedente de liquidez. El personal encargado debe adquirir conocimientos en la evaluación de opciones de inversión seguras y rentables, así como en el monitoreo de las mismas, lo cual permitirá obtener mayores beneficios y minimizar riesgos. La capacitación continua en manejo financiero y de inversiones es crucial en entornos empresariales altamente competitivos. Capacitar al equipo no solo mejora la eficiencia en la gestión de la liquidez, sino que asegura que el personal esté preparado para adaptarse a cambios en el mercado y tomar decisiones informadas, lo cual reduce el riesgo de inversiones improductivas.

- Elaboración de un plan para la reducción del exceso de liquidez y optimización de la rentabilidad (Ver Tabla 7 y 8):

Se desarrollará un plan estratégico para reducir el exceso de liquidez y mejorar la rentabilidad mediante inversiones bien fundamentadas y orientadas al crecimiento. Este plan incluirá 1) reuniones periódicas con los gerentes para informar sobre la situación financiera de la empresa, 2) buscar una óptima ratio de liquidez, y 3) establecer objetivos de inversión que apoyen el crecimiento sostenido. Se contempla una inversión estratégica en tecnología, herramientas de producción y marketing para fortalecer la posición de mercado de Edisur y atraer a nuevos clientes que generen nuevas ventas e ingresos en el flujo de caja. El exceso de liquidez no invertido puede llevar a una baja rentabilidad de los activos, afectando el valor de la empresa. Reducir este exceso mediante inversiones

alineadas con los objetivos estratégicos, no solo ayudará a maximizar la rentabilidad, sino que posicionará a EDISUR como un líder de mercado.

- Proyección de la implementación continua del plan para garantizar sostenibilidad:

La empresa debe proyectar de manera adecuada la continuidad del plan de reducción de liquidez y maximización de rentabilidad en el tiempo. Esto implica definir etapas e hitos de corto, mediano y largo plazo que permitan medir avances y ajustar las estrategias según el desempeño. La continuidad en la implementación de un plan estratégico asegura la sostenibilidad de los resultados y permite que la empresa mantenga su enfoque a pesar de los cambios internos o externos que puedan surgir. La planificación a largo plazo, junto con un seguimiento continuo, es fundamental para alcanzar los objetivos de rentabilidad y crecimiento en un mercado competitivo.

- Control y evaluación de resultados para asegurar el cumplimiento del plan y considerar alternativas:

Implementar un sistema de monitoreo y evaluación de resultados es esencial para asegurar que los objetivos del plan se están alcanzando. El jefe de finanzas deberá analizar periódicamente los indicadores de rendimiento y la efectividad de las inversiones, permitiendo realizar ajustes y evaluar alternativas en caso de que los resultados no se alineen con las expectativas. La evaluación continua del desempeño permite una detección temprana de posibles desvíos o áreas de mejora, facilitando la toma de decisiones correctivas. Un control de resultados también posibilita la evaluación de alternativas que puedan surgir, de modo que el jefe de finanzas pueda optimizar los recursos y mejorar la rentabilidad de manera constante.

Marco temporal

Tabla 5: Diagrama de Gantt

Acción	Nov. 2024	Dic. 2024	Ene. 2025	Feb. 2025	Mar. 205	Abr. 2025
1. Análisis de la estructura financiera						
2. Capacitaciones del personal						
3. Elaboración plan exceso de liquidez						
4. Proyección del plan						
5. Control y evaluación de los resultados						

Fuente: Elaboración propia.

Equipo

Asesor financiero (contador): Responsable de supervisar todas las actividades financieras y asegurar que el plan esté alineado con los objetivos estratégicos de Edisur. Será el encargado de tomar decisiones finales sobre inversiones y de dirigir las reuniones informativas con el equipo gerencial para comunicar el estado financiero y discutir las proyecciones.

Gerente de finanzas: Se encargará de llevar a cabo el análisis financiero inicial y la elaboración del diagnóstico de los estados contables. Tendrá el rol de monitorear la situación de liquidez, realizar informes periódicos y evaluar la rentabilidad de las inversiones realizadas, ajustando el plan si es necesario.

Jefe de inversiones: Responsable de identificar y evaluar oportunidades viables para el uso del exceso de liquidez de la empresa. Trabjará en conjunto con el Gerente de Control Financiero para desarrollar y ejecutar las estrategias de inversión propuestas, priorizando aquellas que maximicen la rentabilidad y minimicen el riesgo.

Gerente de recursos humanos: Encargado de organizar y gestionar las capacitaciones del personal en temas de manejo de liquidez y estrategias de inversión.

Equipo de tecnología: Este equipo será fundamental en la implementación de herramientas de software que apoyen la mejora en los procesos de Edisur.

Seguimiento y control

Para un seguimiento efectivo del plan, se implementarán los siguientes mecanismos:

- Se realizarán reuniones mensuales entre los miembros del equipo, para revisar el avance del plan, evaluar el desempeño de las inversiones y ajustar estrategias según sea necesario.
- Se establecerán *KPIs* específicos para medir el impacto de las acciones implementadas ya que estos indicadores serán monitoreados mensualmente para asegurar que se están cumpliendo las metas establecidas.
- Finalmente, cada trimestre, el Asesor financiero elaborará un informe completo de desempeño para presentar al Directorio de Edisur, detallando el estado financiero, el avance de las inversiones y las proyecciones futuras.

Propuesta de la medición

Se proceden a analizar los diferentes indicadores de las ratios de liquidez

Tabla 6: *Tabla de medición a implementar.*

Índices	Fórmula	Anterior propuesta	Posterior propuesta
<i>Liquidez corriente</i>	Activo Corriente / Pasivo corriente	1,49	1,05
<i>Capital de trabajo</i>	Activo Corriente - Pasivo corriente	\$14.742.830.006,50	10.327.335.752,57

Fuente: Elaboración propia.

Con la finalidad de disminuir el exceso por medio de las inversiones, lo que se propone es tomar parte del excedente de ese capital de trabajo e invertirlo a actividades que mejoren el área de la organización. Este monto asciende a \$4.415.494.253,93 por lo cual el 80% será destinado al área productiva y el 20% a marketing. De esta manera se observa que el plan cumple con la propuesta establecida, invirtiendo aquellos recursos

que se encuentran inmovilizados, invirtiendo en maquinarias Y aumentando sus líneas de actividad. De esta manera se evitarán pérdidas aumentando los beneficios.

Tabla 7: Inversiones en base a excedente de capital.

Capital a invertir \$4.415.494.253,93				
Área de inversión	Coefficiente	Monto	Posibles alternativas	
Área productiva	80%	\$3.532.395.403,14	1. Inversión en ampliación o mejora de proyectos inmobiliarios. 2. Incorporación de tecnología y digitalización. 3. Integración vertical en la cadena productiva. 4. Diversificación de negocios. 5. Reinversión financiera con fines productivos. 6. Inversión en capital humano y capacitación	
Marketing	20%	\$883.098.850,78	7. Fortalecimiento del marketing digital y automatización comercial. 8. Desarrollo de marca e identidad corporativa. 9. Experiencias inmersivas y marketing sensorial. 10. Expansión de presencia en mercados externos y alianzas estratégicas. 11. Programa de fidelización y postventa. 12. Marketing sostenible y de propósito.	

Fuente: Elaboración propia en base a investigación del caso.

Las alternativas propuestas para destinar el excedente de liquidez, son las que se discriminan de forma específica, en la Tabla 8, a continuación:

Tabla 8: Alternativas de solución

Nº	Alternativa de Inversión	Objetivo	Acciones Específicas	Impacto Esperado
1	Ampliación o mejora de proyectos inmobiliarios	Incrementar la rentabilidad operativa y el valor de los desarrollos.	<ul style="list-style-type: none"> Finalizar anticipadamente obras en curso. Lanzar nuevos proyectos habitacionales o comerciales en zonas de alta demanda. Desarrollar proyectos sustentables o “verdes”. 	Aumento del ROA y del margen neto; mayor posicionamiento competitivo.
2	Incorporación de tecnología y digitalización	Mejorar la eficiencia operativa y reducir costos.	<ul style="list-style-type: none"> Desarrollar plataformas digitales para clientes. Automatizar procesos mediante IA o análisis predictivo. 	Reducción del ciclo operativo; mayor productividad y control de gestión.
3	Integración vertical en la cadena productiva	Reducir dependencia de proveedores.	<ul style="list-style-type: none"> Crear unidades propias de producción de insumos y/o de financiamiento propio. 	Mejora del margen bruto y control de precios en la cadena de valor.
4	Diversificación de negocios	Disminuir la exposición al riesgo y ampliar las fuentes de ingresos.	<ul style="list-style-type: none"> Invertir en energías renovables. Desarrollar infraestructura turística o comercial en barrios. Crear un fondo propio de inversión inmobiliaria. 	Mayor estabilidad financiera y generación de ingresos recurrentes.

Fuente: Elaboración propia en base a investigación del caso. Continúa en la página siguiente.

Tabla 8 (continuación): Alternativas de solución

Nº	Alternativa de Inversión	Objetivo	Acciones Específicas	Impacto Esperado
5	Reinversión financiera con fines productivos	Mantener liquidez con rentabilidad intermedia.	<ul style="list-style-type: none"> • Invertir en instrumentos financieros de corto plazo (tanto en el Mercado Bancario como de Capitales). • Participar en fideicomisos financieros inmobiliarios. 	Rentabilidad controlada y disponibilidad de fondos para futuras inversiones.
6	Inversión en capital humano y capacitación	Fortalecer la productividad y el liderazgo interno.	<ul style="list-style-type: none"> • Desarrollar programas de capacitación técnica y gerencial. • Incorporar especialistas en finanzas, que brinde una asesoría como aquí se brinda. 	Incremento del valor intangible y mayor capacidad de innovación.
7	Fortalecimiento del marketing digital y automatización comercial	Incrementar la visibilidad y la captación de leads calificados.	<ul style="list-style-type: none"> • Invertir en campañas de performance marketing (Google, Meta, LinkedIn). • Optimizar el sitio web. 	Mayor tasa de conversión, reducción del costo por lead y aumento de ventas directas
8	Desarrollo de marca e identidad corporativa	Consolidar la imagen institucional de EDISUR como desarrolladora líder e innovadora.	<ul style="list-style-type: none"> • Rediseñar <i>branding</i> visual y narrativa de marca. • Crear contenido audiovisual profesional (videos institucionales). • Realizar acciones de relaciones públicas y prensa estratégica. 	Reforzamiento del posicionamiento y fidelización de clientes actuales y potenciales.
9	Experiencias inmersivas y marketing sensorial	Generar una conexión emocional con los potenciales compradores.	<ul style="list-style-type: none"> • Implementar recorridos virtuales 3D. • Crear experiencias de realidad aumentada para visualizar viviendas o lotes. • Desarrollar ferias o eventos experienciales en barrios EDISUR 	Mejora del cierre de ventas y diferenciación competitiva.
10	Expansión de presencia en mercados externos y alianzas estratégicas	Diversificar el público objetivo y captar inversores internacionales.	<ul style="list-style-type: none"> • Campañas dirigidas a argentinos en el exterior o inversores extranjeros. • Alianzas con empresas de turismo, bancos o plataformas de inversión. 	Incremento del flujo de capital externo y ampliación del mercado potencial.
11	Programa de fidelización y postventa	Mejorar la rentabilidad por cliente mediante recompra y recomendación.	<ul style="list-style-type: none"> • Desarrollar una aplicación de seguimiento postventa y atención personalizada. 	Mayor retención de clientes y aumento del valor de vida del cliente.
12	Marketing sostenible y de propósito	Alinear la estrategia comercial con los valores de sustentabilidad de la empresa	<ul style="list-style-type: none"> • Comunicación de proyectos sustentables y certificaciones. • Campañas con impacto social o ambiental positivo. • Participación en eventos y premios de responsabilidad corporativa. 	Diferenciación de marca y atracción de consumidores con conciencia ambiental

Fuente: Elaboración propia en base a investigación del caso.

Conclusiones y Recomendaciones

De acuerdo con el análisis financiero de EDISUR S.A., empresa reconocida por su gran trayectoria, se da cuenta de que, presenta inconvenientes relacionados con el exceso de liquidez. A pesar de mostrar una posición sólida, que permite cumplir con las obligaciones a corto plazo, su excedente, se traduce en recursos inactivos que no están siendo optimizados para generar rentabilidad. Esto es un tema que preocupa en un contexto inflacionario como el de Argentina, donde el capital no utilizado, puede depreciarse rápidamente.

Para abordar este problema, se llevó a cabo en principio, un análisis de los estados financieros para luego realizar una evaluación de ratios financieros, los cuales han demostrado la situación económica de la empresa y, con base en ello, ofrecer soluciones.

Es por tal que, se implementó un plan que incluyó canalizar los recursos líquidos hacia inversiones productivas que generen mayores rendimientos y se recomendó la implementación de un sistema de monitoreo continuo, tanto de los indicadores como del seguimiento del plan para la evaluación final de los resultados.

En conclusión, el análisis financiero de EDISUR S.A. demuestra la necesidad de implementar un enfoque estratégico en la gestión de los recursos financieros de la empresa. Si bien la liquidez actual permite cumplir con los compromisos de corto plazo, el exceso de capital inactivo, representa una oportunidad perdida para generar mayores rendimientos.

A través de la optimización de la gestión de su liquidez, Edisur S.A. podrá lograr un equilibrio entre la liquidez y rentabilidad.

Mediante el análisis expuesto, se recomienda:

1. Dado el marcado exceso de liquidez detectado, resulta esencial establecer estrategia de inversión permanentes, que permitan maximizar la rentabilidad sin comprometer la estabilidad financiera de la empresa. Se recomienda:

- Priorizar instrumentos financieros de bajo riesgo y alta liquidez, como plazos fijos, bonos corporativos o fondos de inversión diversificados.
- Analizar oportunidades en proyectos de expansión o innovación dentro del sector inmobiliario, asegurando un retorno adecuado.
- Mantener un porcentaje mínimo de liquidez como reserva operativa, evitando la inmovilización excesiva de recursos.

2. Optimización en la gestión de cuentas por cobrar e inventarios. Se recomienda:

- Implementar una política de cobranzas más eficiente, reduciendo los plazos medios de cobro sin afectar la relación con los clientes. Para ello, se pueden establecer incentivos por pago anticipado y reforzar los controles sobre la morosidad.
- Optimizar la gestión de inventarios para evitar sobre stock y mejorar la rotación de bienes de cambio. Se recomienda la implementación de sistemas de control de stock en tiempo real, permitiendo ajustes dinámicos en función de la demanda.
- Revisar la política de crédito otorgado a clientes para minimizar riesgos de incobrabilidad y mejorar el flujo de efectivo.

3. Negociación con acreedores para reestructuración de pasivos.

La empresa presenta un alto nivel de endeudamiento a corto y largo plazo, lo que podría afectar su flexibilidad financiera a futuro. Se recomienda:

- Renegociar los términos de las deudas existentes, buscando extender plazos de pago, reducir tasas de interés o, si es viable, convertir parte de la deuda en capital.
 - Evaluar la posibilidad de sustituir deuda a corto plazo por financiamiento de largo plazo, reduciendo la presión sobre la liquidez operativa.
 - Establecer relaciones estratégicas con entidades financieras que ofrezcan mejores condiciones de financiamiento para proyectos de inversión.
4. Estrategias para aumentar las ventas y mejorar la rentabilidad. Se recomienda:
- Desarrollar campañas comerciales dirigidas a captar nuevos clientes y fidelizar a los actuales.
 - Explorar nuevos segmentos de mercado o diversificar la oferta de productos y servicios inmobiliarios, adaptándose a las tendencias del sector.
 - Evaluar la posibilidad de ofrecer planes de financiación a clientes para impulsar la demanda de los proyectos inmobiliarios en desarrollo.
 - Implementar herramientas digitales y estrategias de marketing online para mejorar la visibilidad de la marca y captar mayor interés en el mercado.

Estas futuras líneas de investigación, buscan transformar la problemática del exceso de liquidez en una oportunidad de crecimiento para EDISUR S.A., así como para cualquier empresa que presente una situación similar, garantizando una gestión eficiente de los recursos.

Bibliografía

- Acevedo. (2021). *Medición y Control en la Gestión y Resultados*.
- Belfanti, P., & Sader. (2022). *Endeudamiento y factores explicativos, una revisión de literatura*.
- Capdevielle, P., & Domaica, J. (2020). *La Contabilidad que enseñamos*.
- Cereceda, F., & Pantano, A. (2021). "Análisis Financiero de EECCs".
- Gaitán, R. (2020). *Análisis financiero y de gestión*.
- Gómez Restrepo. (2022). *Análisis Financiero de los cambios en el reconocimiento y revelación de los contratos de arrendamiento*.
- INDEC. (2024). *Índice de precios al consumidor*. Obtenido de indec.gov.ar.
- Lamattina, O. (2018). *Análisis de los estados financieros-Un enfoque integral*.
- Peirano, F. (2020). *Tablero de Control de indicadores Económico-financiero*.
- Pezuk, G. (2020). *Administración del capital del trabajo: Caso de estudio: pequeña empresa del sector metalmecánico*.
- Roldán, P. N. (2024). *Análisis financiero: Qué es, para qué sirve y cómo se hace*.
- Venegas, S. (28 de 03 de 2020). *Capital de trabajo*.

Anexos

Anexo 1

Tabla I: Análisis vertical y horizontal de EDISUR S.A.

ACTIVO	31/12/2023	ANALISIS VERTICAL FORMULA (CADA RUBRO/RUBRO. TOT) *100 % COMPOSICION		31/12/2022	ANALISIS VERTICAL FORMULA (CADA RUBRO/RUBRO. TOT) *100 % COMPOSICION		ANALISIS HORIZONTAL FORMULA (RUBRO 2021*100 /RUBRO 2020 -100) % TENDENCIA	
Disponibilidad	\$ 3.820.770.943,12	3,74	\$	817.562.698,88	0,87		367,34	
Créditos por ventas	\$ 1.041.032.074,28	1,02	\$	1.572.562.302,83	1,68		33,80	
Otros créditos	\$ 1.281.714.127,71	1,26	\$	1.143.526.452,75	1,22		12,08	
Bienes de cambio	\$ 38.519.775.929,27	37,74	\$	36.162.959.695,05	38,69		6,52	
TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE	\$ 44.663.293.074,38	43,76	\$	39.696.611.149,51	42,47		12,51	
ACTIVO NO CORRIENTE								
Créditos por ventas	\$ 1.493.425.705,46	1,46	\$	1.972.498.464,56	2,11		24,29	
Bienes de cambio	\$ 37.473.027.578,68	36,72	\$	35.533.676.843,18	38,02		5,46	
Otros activos	\$ 11.596.373.581,69	11,36	\$	10.882.176.606,32	11,64		6,56	
Bienes de uso	\$ 5.358.596.649,77	5,25	\$	3.776.026.696,98	4,04		41,91	
Activos intangibles permanentes en sociedades	\$ 1.397.562,34	0,00	\$	1.543.440,67	0,00		9,45	
	\$ 1.466.749.734,57	1,44	\$	1.604.059.300,51	1,72		8,56	
TOTAL DE ACTIVO NO CORRIENTE	\$ 57.389.570.812,51	56,24	\$	53.769.981.352,22	57,53		6,73	
TOTAL DEL ACTIVO	\$ 102.052.863.886,89	100,00	\$	93.466.592.501,73	100,00		9,19	
PASIVO Y PATRIMONIO NETO	31/12/2023	FORMULA (CADA RUBRO/RUBRO. TOT) *100 % COMPOSICION		31/12/2022	FORMULA (CADA RUBRO/RUBRO. TOT) *100 % COMPOSICION		FORMULA (RUBRO 2021*100 /RUBRO 2020 -100) % TENDENCIA	
Deudas comerciales	\$ 1.873.967.943,66	1,84	\$	6.289.921.957,89	6,73		70,21	
Remuneraciones y cargas sociales	\$ 340.340.334,88	0,33	\$	517.948.873,64	0,55		34,29	
Cargas fiscales	\$ 217.453.054,41	0,21	\$	818.688.842,94	0,88		73,44	
Anticipos de clientes	\$ 21.007.780.971,98	20,59	\$	2.440.294.096,56	2,61		760,87	
Prestamos	\$ 3.678.078.885,15	3,60	\$	2.678.671.101,67	2,87		37,31	
Otras deudas	\$ 2.802.841.877,80	2,75	\$	3.989.914.615,66	4,27		29,75	
TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE	\$ 29.920.463.067,88	29,32	\$	38.725.439.488,36	41,43		22,74	
PASIVO NO CORRIENTE								
Deudas comerciales	\$ 266.696.500,00	0,26	\$	43.304.029,72	0,05		515,87	
Remuneraciones y cargas sociales	\$ 3.505.055,32	0,00	\$	14.849.425,82	0,02		76,40	
Cargas fiscales	\$ 16.905.617.833,51	16,57	\$	11.460.770.313,10	12,26		47,51	
Anticipos de clientes	\$ 16.867.693.776,21	16,53	\$	12.955.456.330,62	13,86		30,20	
Prestamos	\$ 5.477.401.970,99	5,37	\$	1.270.364.955,51	1,36		331,17	
Otras deudas	\$ 521.248.768,65	0,51	\$	1.218.986.574,33	1,30		57,24	
TOTAL DE PASIVO NO CORRIENTE	\$ 40.042.163.904,68	39,24	\$	27.353.467.859,10	29,27		46,39	
TOTAL DE PASIVO	\$ 69.962.626.972,56	68,56	\$	66.078.907.347,46	70,70		5,88	
Participación de terceros en Soc. controladas	\$ -	0,00	\$	-	0,00			
PATRIMONIO NETO	\$ 32.090.236.914,33	31,44	\$	27.387.685.154,27	29,30		17,17	
TOTAL DE PASIVO Y PATRIMONIO NETO	\$ 102.052.963.886,89	100,00	\$	93.466.592.501,73	100,00		9,19	

Fuente: Elaboración propia.