



República del Ecuador

Universidad Tecnológica Empresarial de Guayaquil

Trabajo de Titulación

Para la Obtención del Título de:

Ingeniero en Gestión Empresarial Mención Finanzas y Auditoría

Tema:

**Modelo de gestión financiera para optimizar los recursos monetarios del sector
inmobiliario, caso LORIMAT S.A.**

Autor:

Diego Enrique Erazo Baquerizo

Director del Trabajo de Titulación:

PhD. Xavier Mosquera R.

2020

Guayaquil - Ecuador

AGRADECIMIENTO

Agradezco a Dios por encima de todo, por permitirme llegar a este punto de mi vida, por permitirles a mis padres presenciar mis logros por pequeños que sean. Por permitirme compartir esta etapa de mi vida con mis seres queridos y aunque algunos no me puedan acompañar, sé que me celebran desde arriba.

Agradezco a toda mi familia por su apoyo incondicional y su constante sacrificio para que yo pueda llegar a ser un profesional.

A todo aquel que me haya dado palabras de esperanzas y coraje.

A todo aquel que cree en mí.

A todo aquel que me haya brindado una sonrisa cuando más la necesité.

DEDICATORIA

A mis padres que han sido mi pilar fundamental en la vida y hoy en día soy fruto de sus sacrificios y sus enseñanzas. Gracias a su amor y su constante esfuerzo para que esté hoy en día aquí. Gracias por brindarme la educación y la humildad para ser una persona de bien en este mundo.

A mis abuelos que desde el cielo me cuidan.

A mi novia, María Soledad Pincay Miranda, por su apoyo incondicional y todo su afecto en las buenas y en las malas.

A mi tutor por apoyarme con sus consejos y observaciones puntuales y constantes.

A esta institución educativa que me permitió desarrollar mis conocimientos.

A mí mismo por nunca rendirme.

La responsabilidad de este trabajo de investigación, con sus resultados y conclusiones, pertenece exclusivamente al autor.

.....
Diego Enrique Erazo Baquerizo

MODELO DE GESTIÓN FINANCIERA PARA OPTIMIZAR LOS RECURSOS MONETARIOS DEL SECTOR INMOBILIARIO, CASO LORIMAT S.A.

Diego Enrique Erazo Baquerizo

Derazo94@hotmail.com

RESUMEN

Un modelo de gestión financiera interrelaciona todos los componentes de las finanzas en un orden determinado para poder tener el mejor desempeño de la organización. Debe garantizar los recursos financieros necesarios para poder cumplir con los objetivos de la empresa. LORIMAT S.A. es una empresa del sector inmobiliario de la construcción de Guayaquil, no cuenta con un modelo de gestión financiera determinado. Esto evita que se desempeñe de manera que optimice sus recursos. Al no ser eficiente, no está garantizado que sobreviva en el mercado. En este artículo se analizó la situación financiera de la empresa en discusión mediante las herramientas contables de los últimos 5 años. Este trabajo se realizó con el propósito de proponer un modelo de gestión financiera para esta empresa para optimizar sus recursos monetarios. Se realizaron encuestas al área financiera de LORIMAT S.A. y al gerente financiero de 50 empresas del sector inmobiliario de construcción para poder determinar la importancia de un modelo de gestión financiera. La respuesta a estas encuestas dejó clara la importancia de estos modelos de gestión. Se efectuó una entrevista a la Gerente General de LORIMAT S.A. para conocer su opinión acerca del manejo del área financiera de la compañía a lo que supo responder que la empresa se desempeñaba empíricamente. Basado en la información antes mencionada, se desarrolló un modelo de gestión financiera para esta empresa que le permitirá optimizar sus recursos monetarios y perdurar en el mercado.

Palabras claves: Financiero, gestión, sector inmobiliario, modelo.

1. INTRODUCCIÓN

Las empresas inmobiliarias presentan falencias en su sistema de gestión financiera, ocasionando un retraso en su crecimiento y al mismo tiempo compromete su permanencia en el mercado. Se deben desarrollar estrategias para mejorar la eficacia de la gestión financiera, de acuerdo a (Arevalo & Pastrano, 2016).

La empresa LORIMAT S.A. no contaba con un modelo de gestión financiera para optimizar sus recursos monetarios el cual provocaba que no desarrolle o aproveche sus recursos financieros de una manera eficiente.

Acorde a lo que estipula (Zumaeta, 2019), la gestión financiera permite dirigir los recursos de la organización, tanto monetario, materiales y humanos para tener conocimiento y poder evaluar si pueden superponer los gastos de la empresa. Se debe realizar esta tarea de manera organizada para una máxima efectividad. Uno de los motivos por los cuales una empresa limita su crecimiento es el desconocimiento del control financiero o control inadecuado del sistema financiero.

El giro del negocio es aportar con conocimiento y experiencia técnica en obras civiles de diferentes categorías dentro de la construcción. No existen procedimientos financieros ni contables estipulados. No se utilizan las herramientas tecnológicas, como lo son los sistemas contables. Al no poseer esto, no se puede realizar un análisis financiero óptimo para poder dar opciones de mejora a la gerencia.

En base a esta problemática se planteó la siguiente interrogante: ¿Cómo se podría optimizar la gestión financiera en la empresa LORIMAT S.A.?

De acuerdo con (Koehn & Fierro, 2015), el sector inmobiliario sin duda alguna ha ido creciendo significativamente dando así un gran aporte al país, por ende es importante que cuenten con un adecuado control financiero adaptado a las necesidades de la empresa.

En el presente artículo se expondrán temas sobre indicadores financieros tales como su liquidez, apalancamiento, actividad y rentabilidad entre otros para conocer la tendencia del crecimiento a través de los últimos 5 años de la empresa LORIMAT S.A., estableciendo los siguientes objetivos:

Objetivo General:

- Plantear un modelo de gestión financiera para la empresa LORIMAT S.A., que sea capaz de optimizar los recursos económicos de la organización.

Objetivos Específicos:

- Evaluar la situación actual de la empresa mediante indicadores de gestión financiera.
- Analizar diferentes modelos de gestión financiera aplicados a empresas del sector inmobiliario.
- Sugerir un modelo que se adapte a las necesidades de la empresa LORIMAT S.A. para optimizar los recursos monetarios.

2. MARCO TEORICO

Historia del sector inmobiliario en el Ecuador.

El crecimiento del sector inmobiliario despunta en el 2009 en Ecuador, cuando se inició el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS) que impulsó las obras constructoras de viviendas y edificios comerciales. Esto ocasionó que muchas nuevas empresas nazcan para poder beneficiarse del auge del sector inmobiliario. (Koehn & Fierro, 2015)

El sector inmobiliario en Ecuador se caracteriza por la adecuación, construcción y comercialización de proyectos tales como terrenos, casas, edificios situados en áreas donde se prevé sean comerciales. (Franco & Escobar, 2019)

El auge constructor público y privado de la última década significó el rápido enriquecimiento de alrededor de unas 60 compañías dedicadas tanto al negocio inmobiliario como a la construcción de tales proyectos. Esas empresas poseían en 2015 el 10% de los activos totales de las 500 más grandes del país, y adquirieron alrededor de \$160 millones de utilidades, utilizando la mano de obra de más de 23000 trabajadores. (Ruiz Acosta, 2018)

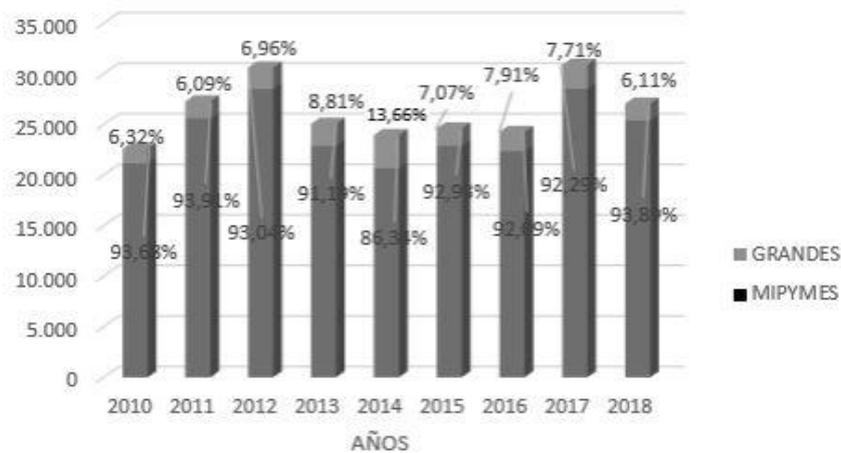


Figura 1. Concentración e importancia económica en el PIB del sector inmobiliario en el período 2010-2018. Copyright 2019 por Universidad Católica Santiago de Guayaquil.

Se prevé que para el año 2020 las ciudades crecerán con fuerza en Asia, África, Oriente Medio y Latinoamérica (Franco & Escobar, 2019).

Según (Mayorga & Merizalde, 2017) el Fondo Monetario Internacional, el mercado inmobiliario ayuda al desarrollo de un país porque:



Figura 2. Análisis del impacto económico y social de la evolución del sector inmobiliario en el período 2010-2016 en el Ecuador. Copyright 2017 por Universidad de Especialidades Espíritu Santo.

El presente proyecto se realizó tomando en cuenta a la empresa LORIMAT S.A., ubicada en la calle Miguel H. Alcivar en el edificio Plaza Center. Es una empresa dedicada al sector de inmobiliario, la cual lleva en el mercado a partir del año 2008. El giro del negocio es aportar con conocimiento y experiencia técnica en obras civiles de diferentes categorías dentro de la construcción.

Según cifras de la Superintendencia de Compañías en el año 2019, donde figuran únicamente las empresas que han realizado sus estados financieros al cierre fiscal del 2018, las compañías inmobiliarias de construcción se encuentran distribuidas por el sector ecuatoriano de la siguiente manera:

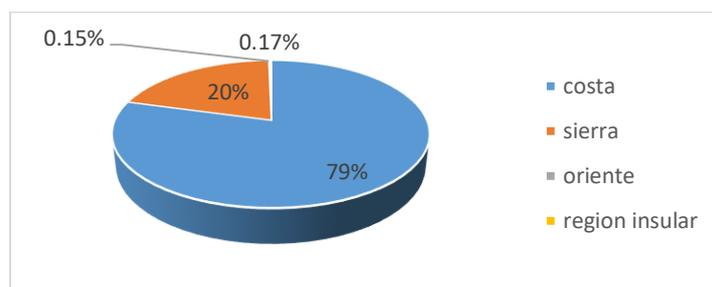


Figura 3. Distribución del sector inmobiliario en el Ecuador 2019

En Guayas se cuenta con 3834, eso quiere decir que conforman el 79% de las empresas del sector inmobiliario de construcción del país. Entre estas empresas, LORIMAT S.A. ocupa el lugar 2085 de la tabla.

Finanzas

Las finanzas tienen como principal objetivo maximizar la eficiencia de los recursos de la empresa, minimizando el riesgo de quiebra y optimizando la rentabilidad. Hoy en día las finanzas son cruciales para toda organización dado que, si son empleadas correctamente, pueden maximizar el funcionamiento operativo de la misma de acuerdo a (Fredes Perez, 2018).

Gestión Financiera

Según (Cabrera, Fuentes, & Cerezo, 2017), la gestión financiera se centra en adquirir, invertir y administrar recursos, teniendo en cuenta los objetivos a cumplir en la organización, sin importar la dimensión. Este tipo de gestión se encarga de ver que se desarrollen todos los procesos de la empresa de manera rentable.

La gestión financiera de la empresa se dedica a la captación de los recursos para realizar las inversiones, tanto a largo como a corto plazo. (Villena & Lacerna, 2019)

Para todo tipo de organización que tenga como objetivo obtener los mejores resultados dentro de su gestión financiera se recomienda que la administración financiera la realice un profesional para que pueda analizar e idear estrategias, evaluarlas, aplicarlas y llevar un control (Guerrero & Roman, 2016).

Se realiza un análisis de la situación real de la empresa mediante la aplicación de herramientas contables y financieras, de esta manera se puede llegar a la correcta toma de decisiones por parte de la Gerencia (Agama & Y Mora, 2015). No toda empresa que genera ganancias funciona de manera óptima. Facilitan la lectura de los balances y estados de resultados para que otras empresas sepan en qué situación se encuentran.

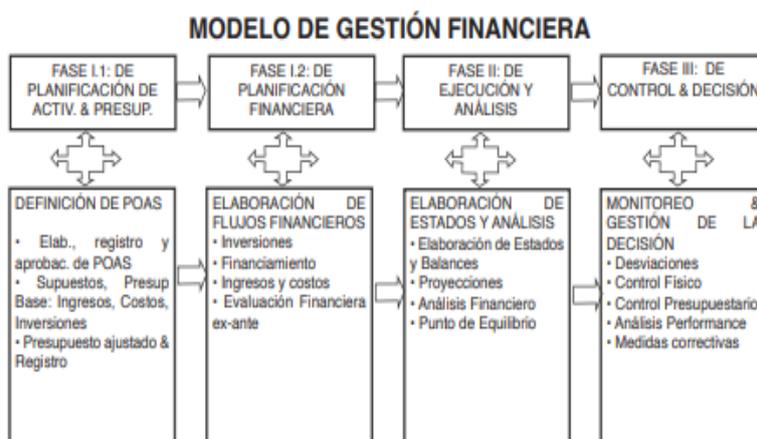


Figura 4. Composición de un modelo de gestión financiera para cualquier organización. Este modelo puede ser adaptado a las necesidades que requiera la empresa. Copyright 2009 por Revista Perspectivas.

Control Interno

El control interno tiene como objetivo salvaguardar los activos de la empresa, de esta manera se pueden evitar errores e incurrir en gastos innecesarios, personalizar el control interno de acuerdo al tipo de empresa en el cual se lo aplicaría, conllevará a la optimización de todos sus procesos y así mismo de sus ganancias (Nagua & Burgos , 2016).

El control interno en el área financiera es indispensable debido a que muestra los recursos con los que cuenta la organización económicamente, y a su vez la gerencia puede tomar decisiones de negocio, inversión y operación, por lo tanto, es importante que la información financiera sea confiable (Serrano, Senalin, Vega, & Herrera, 2018).

El control es considerado en la filosofía moderna como el seguimiento constante de las desviaciones entre los objetivos y cumplimientos, y la corrección de las mismas para que esto provoque cumplir con los objetivos o disminución de errores. (Obispo & Gonzales , 2015, pág. 20)

Contabilidad en empresas

Las empresas, para permanecer deben de implementar controles internos financieros, que les va a permitir controlar su capital y asegurar que la inversión que realizaron sea rentable, con el fin de cumplir con su objetivo, con la ayuda de un correcto manejo de presupuesto que permita un adecuado control financiero (Parra & La Madriz, 2017). Cada proceso debe ir monitoreado por un control interno, de esta forma se pueden asegurar de que no ocurran desviaciones, o al menos minimizarlas.

De acuerdo con (Duran & Cantillo, 2017) los indicadores son los encargados de reflejar la situación financiera de la empresa. Mediante ellos se realizará la toma de decisiones por el área gerencial. El análisis de la situación contable de la empresa tiene

como objetivo su evolución constante y establecimiento en el mercado y generando confiabilidad, (Navarro, Lopez, & Perez, 2017, pág. 47)

Según (Alcarria, 2018, pág. 13), toda la información contable necesita ser procesada, sin importar el tamaño o la razón social, para tener conocimiento del estado actual de la empresa.

La contabilidad de costos tiene como objetivo clasificar los costos de la contabilidad financiera según su destino, mediante esto crea una base de datos de información económica interna de la empresa, en la que se puede obtener información necesaria para realizar una adecuada toma de decisiones (Domingo , Salvador , & Martinez , 2006, pág. 52).

Modelos de control financieros

Los modelos financieros son simulaciones de la realidad de una empresa, utilizando las distintas variables que comprenden las finanzas. Permiten proyectar los estados financieros de una empresa, basándose en los resultados de períodos anteriores. (Peña, 2019)

Para todo tipo de organización que tenga como objetivo obtener los mejores resultados dentro de su gestión financiera se recomienda que la administración financiera la realice un profesional para que pueda analizar e idear estrategias, evaluarlas, aplicarlas y llevar un control (Guerrero & Roman, 2016).

Las estrategias financieras están compuestas por 3 aspectos importantes como planeación, ejecución y control que sin duda alguna son de gran importancia para tener una estabilidad financiera en la organización (Teran, 2018). Para la planeación de las estrategias financieras es necesario conocer su situación actual, antes que nada. Se deben tomar en cuentas los objetivos de la empresa a corto y largo plazo. Se deberá elaborar un presupuesto que se ajuste a las demandas de la empresa y sus objetivos.

Es necesario que existan procedimientos de control correctamente estructurados en la organización para poder llevar un monitoreo de todos los procesos dentro de la misma, permitirá mejorar los procesos (Moscoso & Y Lara, 2017).

Clasificación de modelos financieros

Tabla 1

Modelos de Gestión Financiera

Modelo normativo: son aquellos modelos que muestran un curso de acción y por lo tanto están indicando qué debe hacerse para cumplir con las normas.

Modelo experimental: Son modelos que ayudan a tomar decisiones de política de acuerdo con los resultados que produzca en los objetivos implementar una determinada hipótesis.

Nota. Recuperado Modelos Financieros con Excel: Herramientas para mejorar la toma de decisiones empresariales. Copyright 2008 por la compañía Eco ediciones.

- ❖ **Modelos operacionales:** son modelos que utilizan datos de operaciones diarias, de las cuales son análisis de corto plazo y específicos que sirven para la toma de decisiones.
- ❖ **Modelos de planeación:** Es una técnica que abarca el conjunto de procedimientos, elementos y objetivos de la empresa con el fin de establecer previsiones y metas económicas y financieras. (Masilo & Gomez, 2016)
- ❖ **Modelos determinísticos:** es utilizado para conocer información sobre un valor exacto con la pretensión de contribuir y fortalecer los sistemas sobre un tema específico, así como llevar un control sobre el mismo (Avellaneda & Borda, 2018).

3. METODOLOGÍA

Se realiza un muestreo a conveniencia de 50 empresas de las 3834 inmobiliarias de construcción de Guayaquil, por motivos de costos, tiempo y desplazamiento. En el presente artículo se utilizó el método inductivo debido a que se analizaron diversas empresas dedicadas al mismo sector inmobiliario. Se realiza esta investigación mediante el método analítico dado que se tomarán en cuenta el departamento de contabilidad para establecer una relación de causalidad en cuanto a las partes que la componen. Se utilizó también el método empírico ya que se emplearon los métodos de recolección de datos tales como observación y entrevistas a la gerente general de la empresa, encuestas al personal, y revisión de documentos tales como el balances generales y estados financieros de años anteriores. En estas encuestas se tratará la opinión del personal en cuanto a la adecuada estructuración del área contable y financiera. Se realizó la investigación mediante la técnica de análisis de datos. Se obtuvo la información de los años 2014 - 2018 para poder analizar la situación actual de la empresa en cifras. La investigación aquí descrita es del tipo no experimental dado que se analizan datos que ya tuvieron lugar. El proyecto posee un enfoque cuantitativo dado que se manejará la información contable y financiera de la empresa. Se recolectará información de una fuente primaria como lo es la Gerente General de la empresa, mediante una entrevista. Se aplicarán los indicadores de gestión financiera para poder determinar la situación actual de la organización y aportar con mejoras a sus procesos.

4. RESULTADOS

Se realizó un modelo de encuesta a los Gerentes Financieros o Contables de 50 empresas de Guayaquil. En esta encuesta se mide la opinión de ellos en cuanto a la importancia de la gestión financiera dentro de sus empresas y cómo se maneja. Este cuestionario fue diseñado para poder mostrar las debilidades del departamento financiero

y contable y para proponer posibles soluciones a los mismos y determinar la importancia de los modelos de gestión financiera. Hubo empresas que evitaron responder la totalidad del cuestionario. Se enfatiza la importancia de la gestión financiera dentro de las empresas encuestadas. Los resultados arrojados muestran que sin una gestión financiera adecuada, se torna complicado el cumplimiento de objetivos dentro de la organización.

A continuación, se analizan los resultados obtenidos de los métodos de recolección de datos.

Tabla 2

Encuesta a Gerentes financieros o contables de empresas inmobiliarias de Guayaquil.

Empresas: 50								
Cargo: Gerente financiero o contable								
Cuestionario		Sí	No	No responde	% Sí	% No	% N.R.	% TOTAL
1)	¿Conoce el propósito de un modelo de gestión financiera?	30	12	8	60%	24%	16%	100%
2)	¿En la empresa que usted labora existe un modelo de gestión financiera debidamente estructurado?	32	10	8	64%	20%	16%	100%
3)	¿En la empresa en donde labora se aplican instrumentos para realizar análisis financieros?	40	2	8	80%	4%	16%	100%
4)	¿Considera que la aplicación de un modelo de gestión financiero podría incrementar los recursos monetarios de una empresa?	35	7	8	70%	14%	16%	100%
5)	¿Piensa usted que cada componente de la gestión financiera es tratado con la debida importancia para el crecimiento de la empresa?	20	22	8	40%	44%	16%	100%
6)	¿Existen componentes dentro de la gestión financiera de su empresa que no se valoren como deberían?	32	10	8	64%	20%	16%	100%
7)	¿La utilización de un software contable es necesario para una gestión financiera más eficiente?	38	4	8	76%	8%	16%	100%
8)	¿Se realiza el control de cada proceso de la gestión financiera dentro de la empresa en la que labora?	30	12	8	60%	24%	16%	100%
9)	¿El Contro Interno desarrolla un papel primordial dentro de la Gestión Financiera de la empresa en la que usted labora?	36	6	8	72%	12%	16%	100%
10)	¿En la empresa en la que labora actualmente existen procedimientos para maximizar la rentabilidad del negocio?	32	10	8	64%	20%	16%	100%

Fuente: elaboración propia

En el presente trabajo se realizó una entrevista a la Gerente General de LORIMAT S.A., se ejecutó una encuesta a 6 personas de las cuales 2 son Asistentes Contables, 2 Asistentes de Pagaduría, 1 Contadora y 1 Jefa de Pagaduría. La encuesta está diseñada para lograr identificar las debilidades o deficiencias que posee la empresa en su gestión financiera dado que la empresa no está aprovechando adecuadamente todas las

oportunidades financieras que ofrece un correcto modelo de gestión. Debido a esta problemática su crecimiento se ve afectado, perjudicando su estabilidad económica y permanencia en el mercado.

Tabla 3

Encuesta al Dpto. Financiero, empresa LORIMAT S.A.

LORIMAT S.A.							
Dpto. de Contabilidad							
Cuestionario	Sí	No	No responde	% Sí	% No	% N.R.	% TOTAL
1) ¿Conoce el propósito de un modelo de gestión financiera?	2	4	0	33%	67%	0%	100%
2) ¿En la empresa LORIMAT S.A. existe un modelo de gestión financiera debidamente estructurado?	0	6	0	0%	100%	0%	100%
3) ¿En la empresa LORIMAT S.A. se aplican instrumentos para realizar análisis financieros?	1	5	0	17%	83%	0%	100%
4) ¿Considera que la aplicación de un modelo de gestión financiero podría incrementar los recursos monetarios de una empresa?	6	0	0	100%	0%	0%	100%
5) ¿Piensa usted que cada componente de la gestión financiera es tratado con la debida importancia para el crecimiento de la empresa?	2	4	0	33%	67%	0%	100%
7) ¿La empresa LORIMAT S.A. utiliza un software contable?	0	6	0	0%	100%	0%	100%
7) ¿La utilización de un software contable es necesario para una gestión financiera más eficiente?	6	0	0	100%	0%	0%	100%
8) ¿Se realiza el control de cada proceso de la gestión financiera dentro de la empresa en la que labora?	6	0	0	100%	0%	0%	100%
9) ¿El Control Interno desarrolla un papel primordial dentro de la Gestión Financiera de la empresa LORIMAT S.A.?	2	4	0	33%	67%	0%	100%
10) ¿En la empresa LORIMAT S.A. actualmente existen procedimientos para maximizar la rentabilidad del negocio?	6	0	0	100%	0%	0%	100%

Fuente: elaboración propia

Análisis

El 33.33% conoce la importancia de un modelo de gestión, siendo estos la contadora y la jefa financiera, mientras que el 66.67% de los encuestados mencionan que no conocen el propósito de un modelo de gestión financiera. De acuerdo a la población encuestada dio como resultado que el 100% respondiera que no existe un modelo de gestión financiera estructurado que aplique la empresa LORIMAT S.A. Los resultados señalan que de las 6 personas encuestas 1 respondió que sí se aplicaban instrumentos para analizar la situación financiera de la empresa, sin embargo, la mayoría de encuestados señalan que no se lleva a cabo el análisis financiero mediante instrumentos. El 100% de colaboradores

encuestados manifestaron que sí consideran posible una optimización de recursos monetarios con la aplicación de un modelo de gestión financiera que se adapte a las necesidades de la empresa LORIMAT S.A. El 100% del personal encuestado dio como respuesta que no se utiliza un software contable en esta empresa, lo cual es indispensable para optimizar tiempos, destinar mejor el recurso humano y así, dar mayor importancia a nuevas tareas que no se aprovechan al máximo como analizar opciones de financiamiento o inversiones. Según el 100% de los colaboradores encuestados no se encuentran estipulados los procedimientos para maximizar la rentabilidad de la organización.

Entrevista a la Gerente General de LORIMAT S.A.

Se realizó la entrevista a la Gerente General de LORIMAT S.A. en la cual abordamos temas acerca de la gestión financiera dentro de la empresa. Para lo cual utilizamos preguntas abiertas para conocer a plenitud la opinión de la Ing. Isabel Castillo Mora acerca de la gestión financiera que se maneja en su empresa. Se inició la entrevista verificando qué entendía ella como concepto de gestión financiera. A lo que respondió que era la estructura de la empresa en cuanto a los procesos financieros. La ingeniera mencionó que en su organización no se aplicaban todas las actividades que comprenden una gestión financiera como tal. Además, indicó que la gestión financiera que se llevaba a cabo en la organización ha venido dando resultados año a año, pero reconoce que aplicada en su totalidad debería tener mayores beneficios. Piensa que ahora la empresa tiene como objetivo participar en una mayor cantidad de obras para tener mayor presencia en el mercado. La ingeniera indica que realizan una evaluación de los indicadores financieros anualmente para verificar lo fructífero del año o cuando se requieran para participar en obras donde se requiera, aunque no los utilizan para la planificación financiera en sí. El desempeño de la organización se mide basándose en las actividades cumplidas dentro de los tiempos que se les otorga. La empresa tiene objetivos en cuanto

a los proyectos a los que quiere concursar, mas no en cuanto a cuestiones financieras. No hay metas anuales que se fijen al inicio del año. Una de las consultas a la Gerente General fue a cerca de la adquisición de un software contable como herramienta para facilitar la gestión dentro del área contable de la empresa. Ella respondió que en su momento se contempló la compra del software contable, pero tenía un costo de \$20000 para lo cual no lo vieron muy necesario en ese entonces y no se ha vuelto a considerar. La ingeniera comentó también que en su momento han tenido que desistir de contratos privados por motivo de que el monto supera el capital que puede cubrir LORIMAT S.A.

5. CONCLUSIONES

- Los resultados de los indicadores financieros de la empresa muestran que tiene capacidad para satisfacer deudas actuales con sus activos y ha permanecido así durante los últimos 5 años. La prueba ácida nos muestra que el mismo comportamiento. Durante los últimos 5 años ha mostrado capacidad para poder cumplir con sus deudas con sus activos corrientes casi en 5 veces su valor. En cuanto a deuda de capital, esto es mínimo dado que se financian con capital propio en lugar de la deuda. Los activos de la empresa se han obtenido sin deuda. Al medir su actividad encontramos que la rotación de cuentas por cobrar es baja dado que anualmente pueden abarcar entre 8 y 15 obras de manera no simultánea en las cuales los pagos pueden demorar hasta 5 meses después terminada la construcción. El margen de ganancias netas ha disminuido drásticamente en los últimos 5 años. Inicialmente obtenían un margen de ganancia del 25% hasta el año 2016, mientras que en los últimos 2 años ha permanecido en el 7%. Por consiguiente, el rendimiento sobre la inversión ha disminuido de igual manera en los últimos años.

- Las empresas a las que se les pudo realizar la encuesta mostraron la importancia de tener un modelo de gestión financiera bien estructurado y direccionado junto con los objetivos de la organización. No están tipificados como tal, no hay un modelo determinado para este tipo de organizaciones ni ninguna otra. Se determina el modelo de gestión dados los objetivos de las empresas. En ciertas empresas se utilizan todos los componentes de las finanzas para poder formular un tipo de modelo de gestión. En otras, se excluyen o no se les da el mismo peso a ciertos componentes para priorizar los que impulsarán los objetivos de la misma.
- Basándose en la información recolectada de otros trabajos académicos, en las encuestas realizadas a los negocios de inmobiliarias en Guayaquil y a la entrevista a la Gerente General de LORIMAT S.A., podemos concluir con que un modelo de gestión financiera está directamente relacionado con el éxito en una empresa. Se preservan los recursos monetarios por medio de la eficiencia causada y se maximiza la ganancia y rentabilidad de un negocio mediante la estructuración de sus funciones. Se incluye cada componente para que no pase por alto y así dar un completo manejo de las finanzas. Tomando en cuenta las deficiencias al sistema de LORIMAT S.A., se sugiere implementar un modelo en el que se priorice el presupuesto de la empresa y las inversiones que ésta podría realizar, así como también implementar los debidos controles que se requieren para salvaguardar los recursos económicos. Inclusive, se podría complementar este modelo con un software contable para facilitar la tarea de administrar la información.

Bibliografía

- Agama, C., & Y Mora. (2015). *Análisis de la evaluación de riesgo de la empresa familiar XYZ aplicando ratios financieros y el modelo z-score de Altman*. Obtenido de UNIVERSIDAD DE ESPECIALIDADES ESPÍRITU SANTO: http://repositorio.uees.edu.ec/bitstream/123456789/389/1/Paper_AGAMACHALENCYNTHIAPATRICIA.pdf
- Alcarria, J. (2018). *Contabilidad Financiera*. Obtenido de https://books.google.com.ec/books?id=0MewDwAAQBAJ&dq=contabilidad+en+empresas&lr=&hl=es&source=gbs_navlinks_s
- Arevalo, K., & Pastrano, E. (2016). Propuestas para el mejoramiento de la gestión financiera, caso de estudio inmobiliarias de Guayaquil. *Revista Publicando*, 492-502.
- Avellaneda, C., & Borda, M. (2018). Propuesta de un modelo determinístico para la estimación de la fiabilidad de la información contable. *Criterio Libre*, 51-74.
- Cabrera, C., Fuentes, M., & Cerezo, G. (2017). La gestión financiera aplicada a las organizaciones. *Revista científica Dominio de las Ciencias*, 220-232.
- Domingo, G., Salvador, M., & Martínez, F. (2006). *Contaduría y Administración*. Obtenido de <https://www.redalyc.org/pdf/395/39521803.pdf>
- Duran, A., & Cantillo, E. (2017). *La Contabilidad Como Herramienta de Gestión de la Sostenibilidad Empresarial en el Centro Comercial Unico de Barraquilla*. Obtenido de <http://repositorio.cuc.edu.co/bitstream/handle/11323/749/1.129.528.058%20-%2055.303.229.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Fragozo Sierra, J. L. (2019). *El sector inmobiliario del Ecuador. Análisis de su concentración económica en el periodo 2010-2018*. Obtenido de Universidad Católica Santiago de Guayaquil.
- Franco, I., & Escobar, M. (2019). Estrategias enfocadas al desarrollo inmobiliario sostenible del cantón Manta, Ecuador. *REVISTA RECUS. PUBLICACIÓN ARBITRADA CUATRIMESTRAL.*, 56-65.
- Fredes Pérez, J. (2018). *Diseño de un sistema de control de gestión para una empresa de consultoría y capacitación*. Obtenido de Universidad de Chile.
- Guerrero, L., & Roman, J. (2016). Análisis de la gestión financiera de las principales pymes dedicadas al servicio odontológico ubicadas en el centro de Quito. *SATHIRI*, (10). Obtenido de <http://revistasdigitales.upec.edu.ec/index.php/sathiri/article/view/178>
- Gutierrez, J. (2008). *Modelos financieros con Excel: herramientas para mejorar la toma de decisiones empresariales, 2da Edición*. Obtenido de Ecoe Ediciones.
- INEC. (2018). Obtenido de Directorio de Empresas y Establecimientos 2018: https://www.ecuadorencifras.gob.ec/documentos/web-inec/Estadisticas_Economicas/DirectorioEmpresas/Directorio_Empresas_2018/Principales_Resultados_DIEE_2018.pdf
- Koehn, P., & Fierro, I. (2015). El modelo de responsabilidad social empresarial como estrategia en el sector inmobiliario en el Ecuador. *Saber, Ciencia Y Libertad*, 101-114.

- Masilo, A., & Gomez, M. (2016). Estudio de revisión sobre la planeación financiera y propuesta de modelo empírico para pymes de México. *Revista CIMEXUS*.
- Mayorga , E., & Merizalde, R. (2017). *Análisis de la evolución del sector de la construcción en el Ecuador período 2010-2016 y sus efectos en la economía nacional*. Obtenido de Universidad de especialidades espíritu santo.
- Moscoso, E., & Y Lara. (2017). *SISTEMA DE CONTROL INTERNO PARA EL AREA DE FINANZAS EN LA EMPRESA IMPORTADORA ALIAP DE LA CIUDAD DE GUAYAQUIL*. Obtenido de UNIVERSIDAD LAICA VICENTE ROCAFUERTE DE GUAYAQUIL: <http://repositorio.ulvr.edu.ec/bitstream/44000/2053/1/T-ULVR-1854.pdf>
- Nagua, M., & Burgos , J. (2016). EL CONTROL INTERNO EN LAS PYMES FAMILIARES, UNA OPORTUNIDAD PARA MEJORAR LA COMPETITIVIDAD EMPRESARIAL. *Revista: Caribeña de Ciencias Sociales*. Obtenido de <http://www.eumed.net/rev/caribe/2016/09/competitividad.html>
- Navarro, O., Lopez, M., & Perez, M. (2017). *OPERACIÓN IMPRESCINDIBLE EN LA GESTIÓN EMPRESARIAL: UN CASO ECUATORIANO*. Obtenido de <https://rus.ucf.edu.cu/index.php/rus>
- Obispo, D., & Gonzales , Y. (2015). *Caracterización del control interno en la gestión de las empresas comerciales del Perú 2013*. Obtenido de <https://revistas.uladech.edu.pe/index.php/increscendo/article/view/815/482>
- Parra, J., & La Madriz, J. (2017). PRESUPUESTO COMO INSTRUMENTO DE CONTROL FINANCIERO EN PEQUEÑAS EMPRESAS DE ESTRUCTURA FAMILIAR. *Negotium*, 13(38).
- Peña, S. F. (2019). Las concesiones de infraestructura como negocios financieros: el valor jurídico de los modelos financieros preparados para su celebración. *Revista Digital de Derecho Administrativo*, 61-96.
- Ruiz Acosta, M. (2018). Ejes centrales de acumulación de capital en el Ecuador actual: una panorámica general. *REVISTA ECONOMÍA*, 77-93.
- Serrano, P., Senalin, L., Vega, F., & Herrera, J. (2018). El control interno como herramienta indispensable para una gestión financiera y contable eficiente en las empresas bananeras del cantón Machala (Ecuador). *Revista Espacios*.(39(3)). Obtenido de Revista Espacio: <http://www.revistaespacios.com/a18v39n03/a18v39n03p30.pdf>
- Teran, F. (2018). Estrategias financieras determinantes de la competitividad: Evolución y perspectivas en las Pymes ecuatorianas. *Revista Publicando*, 15(2). Obtenido de https://revistapublicando.org/revista/index.php/crv/article/view/1454/pdf_1062
- Terrazas, R. (2009). Modelo de Gestión Financiera para una Organización. *Perspectivas*, 55-72.
- Villena, M., & Lacerna, M. (2019). *Gestión Financiera y la rentabilidad de la empresa Constructora Inmobiliaria Rio Huallaga*. Obtenido de UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO.
- Zumaeta, E. (2019). *Propuesta de diseño de un sistema de control interno para mejorar la gestión operativa de las MYPES inmobiliarias del Perú: caso empresa nuestra casa inmobiliaria e inversiones SAC Chiclayo 2019*. Obtenido de Universidad Católica los Angeles Chimbote.