

Análisis del ciclo operacional propiedad horizontal Puerto Luna periodo 2017^a

Maria Clara Osorno Gallego^b
Valentina Segura Zúñiga^c

Información del artículo

Recibido: 3 de diciembre de 2018

Aceptado: 13 de marzo de 2019

Clasificación JEL:

G3

Este es un artículo Open Access bajo la licencia CC BY NC [<https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0>]

Enlace DOI

<https://dx.doi.org/10.24142/rvc.n19a3>

Sugerencia de citación

• Osorno, Gallego, M.C.; Segura, Zúñiga, V. (2019) Análisis del ciclo operacional propiedad horizontal Puerto Luna periodo 2017. Revista Visión Contable, 19, 51-62. DOI: 10.24142/rvc.n19a3

Analysis of the operational cycle horizontal property Puerto Luna period 2017

Resumen

El propósito de este escrito es mostrar la importancia del análisis financiero en la propiedad horizontal Puerto Luna, útil para la toma de decisiones y la adecuada gestión organizacional, pues permitirá interpretar la funcionalidad del capital circulante y brindará un concepto del estado actual de la propiedad horizontal. El análisis e interpretación de la información contable es importante en la toma de decisiones puesto que permite proyectar estrategias a posibles problemas o aprovechar circunstancias positivas a los administradores. La situación cambiante que enfrentamos en la actualidad ha exigido a los gerentes un mayor compromiso con los recursos que controlan buscando cumplir el objetivo financiero a cabalidad, por tanto se presentará el análisis del ciclo operativo de la propiedad horizontal Puerto Luna. La metodología es de carácter documental, descriptivo y cuantitativo con base en la información financiera suministrada por la administración por fuentes primarias y secundarias.

Palabras clave

Ciclo operacional; análisis financiero; toma de decisiones; propiedad horizontal.

Abstract

The purpose of the paper is to show the importance of financial analysis in the Puerto Luna horizontal property, useful for decision making and proper organizational management, as it will allow interpreting the functionality of working capital and provide a concept of the current state of horizontal property. The analysis and interpretation of accounting information is important today in decision making since it allows to project strategies to possible problems or take advantage of positive circumstances to the administrators. The changing situation that we face today has required managers to be more committed to the resources they control in order to fully comply with the financial objective, so the analysis of the operational cycle of the Puerto Luna horizontal property will be presented. The methodology is documentary, descriptive and quantitative based on the financial information provided by the administration by primary and secondary sources.

Keywords

Operational cycle; financial analysis; decision making; horizontal property.

^a El artículo es resultado del semillero de investigación Análisis Financiero Empresarial, coordinado por el profesor Farley Sary Rojas Restrepo, del programa de Contaduría Pública, perteneciente al proyecto de investigación Utilidad de la Aplicación de la Gerencia del Valor en la Contabilidad Pública de las Empresas Sociales del Estado (E.S.E.) del Área Metropolitana de Medellín: Caso Hospital Venancio Díaz Díaz y Hospital Marco Fidel Suárez del grupo de Investigación Contas. Correo: Farley.rojasre@amigo.edu.co

^b Estudiante del programa de Contaduría Pública, quinto semestre, perteneciente al semillero de investigación Análisis Financiero Empresarial, del grupo de investigación Contas.

^c Estudiante del programa de Contaduría Pública, quinto semestre, perteneciente al semillero de investigación Análisis Financiero Empresarial, del grupo de investigación Contas.

Introducción

La teoría clásica administrativa revela una serie de funciones básicas empresariales englobadas en las cuatro funciones administrativas que reflejan la cadena del ciclo operacional de la organización. A medida que la repetición del fenómeno económico en forma periódica ejecuta el objeto social de la organización se desarrollan las actividades del ciclo operacional. Esto es, sin lugar a dudas, un proceso fundamental de la ciencia económica. Bravo, Lambretón & Márquez (2007) definen el ciclo operativo como “El conjunto de actividades que realiza una empresa con el fin de lograr sus objetivos a través de la satisfacción de sus clientes” (19).

El análisis de la información financiera se convierte en un instrumento transcendental en las entidades, por lo que reconoce en las organizaciones aspectos contables, financieros y económicos que permiten apoyar las decisiones de inversión, financiación y distribución de utilidades, es decir lograr mejores opciones en la gestión administrativa y empresarial con el propósito de mejores resultados, tal como a continuación lo manifiesta Nava:

El análisis o diagnóstico financiero constituye la herramienta más efectiva para evaluar el desempeño económico y financiero de una empresa a lo largo de un ejercicio específico y para comparar sus resultados con los de otras empresas del mismo ramo que estén bien gerenciadas y que presenten características similares; pues, sus fundamentos y objetivos se centran en la obtención de relaciones cuantitativas propias del proceso de toma de decisiones, mediante la aplicación de técnicas sobre datos aportados por la contabilidad que, a su vez, son transformados para ser analizados e interpretados (2009: 607).

Es así como cobra importancia el análisis financiero en las diferentes organizaciones, más aún cuando su enfoque es hacia el comportamiento del ciclo operacional de la entidad en las propiedades horizontales. El ciclo operacional se fundamenta en la prestación de servicios a los usuarios, cobranza de administración y pagos a los proveedores. Durante el desarrollo de este análisis se pretende conocer a fondo el ciclo operacional de la propiedad horizontal Puerto Luna, cuyo objetivo es proveer servicios a los residentes, enfocados a la buena convivencia, mejor bienestar y calidad de vida a sus habitantes.

En este manuscrito se pretende ampliar el análisis a los estados financieros comparativos a 31 diciembre de los años 2016 y 2017 de la propiedad horizontal Puerto Luna, con el fin de conocer la estructura y la situación financiera. La revisión se realiza por medio de indicadores que permiten deducir el comportamiento financiero de la entidad con respecto a los objetivos que debe cumplir en razón de su objeto social. Tal como lo plantea Rojas, “realizar un diagnóstico al análisis financiero, contable, presupuestal y fiscal, se convierte en una herramienta fundamental para evaluar los factores que inciden en la gestión, la administración de los recursos públicos, la transparencia de las cuentas y la hacienda pública” (2015: 164).

Es importante mencionar el crecimiento tan importante que ha presentado el sector de la propiedad horizontal en nuestro entorno y que incide notablemente en aspectos sociales, económicos, ambientales y mejoramiento de espacios públicos, tal como a continuación lo manifiesta Flórez:

El desarrollo de la propiedad horizontal en la ciudad. De hecho, el año pasado cerró con un 70 por ciento de edificaciones sometidas a este régimen y un total de 2'096.346 predios nuevos incorporados, de los cuales 1'489.954 están en los estratos 2, 3 y 4. Para ratificar la tendencia, *Portafolio* tuvo acceso a unas cifras de la Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol) que indican que el 86,2 por ciento de las viviendas que se desarrollan en el país son apartamentos. Una tendencia que se confirma en las principales ciudades y que tiene relación –entre otras razones– con la falta de suelo y, por lo tanto, con la necesidad de redensificar. Antioquia, por ejemplo, es uno de los departamentos con más edificios y, en consecuencia, con más apartamentos. Allí, datos revelados por constructores de Urabá al finalizar el 2016 advertían que “a las familias no les gusta vivir en edificaciones de altura. Sin embargo, el porcentaje de quienes quieren habitar un apartamento aumentó de 3 por ciento en el 2015 a 19 por ciento en el 2016”. Y así ocurre en otras ciudades, donde los edificios llegaron para quedarse (2017).

La siguiente tabla muestra lo anteriormente dicho:

TABLA 1. Desarrollo inmobiliario en altura es en todo el país		
Regiones	Apartamentos	Casas
Antioquia	96,9	3,1
Atlántico	83,9	16,1
Bogotá	99,5	0,5
Bolívar	90,8	9,2
Boyacá	90,4	9,6
Caldas	84,7	15,3
Cesar	47,7	52,3
Córdoba	67,9	32,1
Cundinamarca	91,2	8,8
Huila	66,4	33,6
Magdalena	90,7	9,3
Meta	84,5	15,5
Nariño	99,9	0,1
Norte de Santander	58,5	41,5
Risaralda	67,3	32,7
Santander	99,8	0,2
Tolima	99,3	0,7
Valle	50,6	49,4
Total	86,2	13,8

Fuente: Cámara Colombiana de la Construcción, Camacol, 2016

Con base en el desarrollo y crecimiento que presenta el sector de la propiedad horizontal es importante mencionar el impacto económico, convirtiéndose el área del sector de servicios potencial para el desarrollo de nuevos oficios, negocios, empleos y actividades comerciales, pero también la necesidad de atender a los nuevos urbanismos con políticas de convivencia, seguridad y vías de acceso.

1. Fundamento teórico

1.1 Análisis financiero

El análisis financiero también es definido por García y Ceja como “El examen, la comparación, distinción y síntesis de las condiciones, elementos, propiedades y características financieras de una organización” (2013: 3).

Es decir el análisis financiero es una prueba que mide niveles económicos organizacionales, examina sus elementos con el fin de establecer relaciones, diferencias o semejanzas y permite fundamentar ideas o imaginarios de la situación económica de la empresa.

Es así como el análisis financiero se convierte en una herramienta o instrumento de suma importancia para el análisis de la situación financiera de una entidad en un periodo determinado, por lo que permite profundizar en el origen de los resultados y la toma de decisiones que realizan los administradores en su gestión en este tipo de entidades, como lo son las propiedades horizontales que tienen como propósito el bienestar y la buena vecindad de sus residentes; tal como lo manifiestan Jiménez, Rojas y Ospina “El análisis financiero y los inductores de valor, que pueden servir de apoyo a la gestión administrativa y para la toma de decisiones” (2013: 139).

También es importante el diagnóstico de los flujos de dinero, como lo afirman Correa, Castaño y Mesa,

el cual permite valorar la empresa e identificar el estado operativo de la organización por medio del análisis del flujo de las cuentas por cobrar, los proveedores y los de inventarios, adicionalmente está el análisis para generar dividendos y finalmente el análisis financiero integral, además de otras modalidades de análisis individual de elementos de la información financiera como los inventarios, la cartera y los costos de oportunidad financieros (2010: 151).

1.2 Ciclo operativo

El ciclo operativo es definido según Gitman como

una medida de tiempo que transcurre entre la compra de materias primas para producir los artículos y el cobro del efectivo como pago de la venta realizada, está conformado por elementos determinantes de la liquidez: Ciclo de conversión de inventarios y Ciclo de conversión de cuentas por cobrar, se puede entender que el ciclo operativo de la empresa representa el periodo de mantenimiento de stop del capital de trabajo en plazos promedios de pago o cobro (2007: 442).

Este mismo autor resalta que el ciclo operativo está inmerso en la siguiente ecuación: el ciclo de caja = el ciclo operativo – el ciclo de pagos, lo

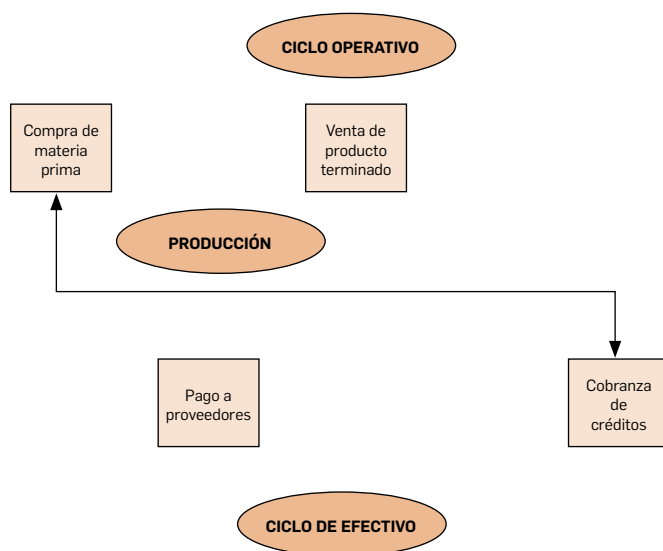
que por lógica se entendería también como el ciclo operativo = el ciclo de caja— el ciclo de pagos, o sea que el ciclo operativo es la diferencia resultante entre el flujo de efectivo y el tiempo promedio de cobro de las cuentas por cobrar y las cuentas por pagar.

Autores como Brealey y Myers denominan el ciclo operativo

como el tiempo durante el cual se congelan los activos circulantes de la empresa; esto es el plazo necesario para que el efectivo sea transformado en inventario, que a su vez se transforma en cuentas por cobrar, que se vuelven a transformar en efectivo (1995: 406).

Así mismo, Rizzo lo manifiesta como “El periodo que transcurre desde que se realizan los pagos a proveedores hasta que se realizan las cobranzas del efectivo” (2007: 104). Tal como se muestra en la siguiente estructura:

FIGURA 1. Ciclo operativo (Rizzo, 2007: 104)



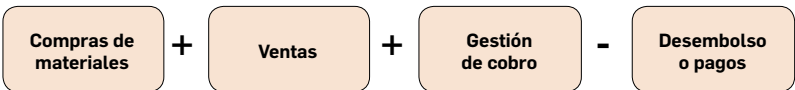
El ciclo operativo es el procedimiento que se optó para determinar la estrategia del negocio y el compromiso que la empresa toma al no contar con el suficiente dinero para realizar sus operaciones. Estas necesidades de capital de trabajo dependen de la duración del tiempo de aprovechamiento o ciclo operativo, es por tal motivo que dicho ciclo articula el estado de administración eficiente de los recursos por parte de los gestores.

Las insuficiencias de capital de trabajo pueden modificar según el tipo de sociedad, pues hay otros elementos que pueden incidir, entre ellos podemos señalar la naturaleza o tipo de compañía, el tiempo plantado para prestar el servicio o producto y el tiempo para conseguir las materias primas, el volumen de las ventas y el servicio, la circunstancia de venta o prestación de servicio (este puede ser de contado o a crédito), la rotación de los inventarios, la rotación de las cuentas por cobrar, el ciclo del negocio, es decir que se presentan variables externas e internas en la gestión de las compañías según el sector donde se desenvuelvan.

1.3 Análisis del ciclo operacional y financiero

De acuerdo con Santillán (2008), es el conjunto de actividades que realiza la entidad, con el fin de lograr sus objetivos a través de la satisfacción de los clientes. Las funciones que comprende el ciclo operacional en una compañía u organización, como lo muestra la figura 2, son:

FIGURA 2. Ciclo operacional y financiero



Fuente: elaboración propia de los autores.

Tal como lo plantea Rojas, el

Ciclo operacional de la entidad, es la cantidad de tiempo desde el compromiso del efectivo para atender las compras de suministros, hasta la cobranza del efectivo producto de las ventas o servicios prestados. El ciclo financiero viene

dado por las actividades necesarias que incorporan el capital que se necesita para cumplir el ciclo productivo 2015: 169).

1.4. Ciclo de liquidez

Duración de intervalo temporal entre el pago de deudas por concepto de adquisición de insumos por parte de la entidad y el momento en que ella recibe los ingresos por ventas o servicios; se calcula como índice de rotación de cartera, también llamado rotación del capital de trabajo, nos da una idea sobre el buen manejo de este (Serna, 1999: 223).

Está relacionado con los días que la empresa tarda en recaudar o recuperar su capital de trabajo producto de su actividad comercial para poder financiar su operación, para cumplir con los pagos o desembolsos a los proveedores. Es, como lo plantean Bravo y otros, “un estado financiero que refleja la solvencia y estabilidad de la empresa, en él se deduce la capacidad de la empresa, tanto para financiar sus actividades como para atender el pago de las obligaciones en sus vencimientos” (2008: 55).

1.5. Ciclo de caja

Es el tiempo promedio que transcurre entre el momento de desembolsar los costos (compras de materias primas, servicios, productos) hasta el momento de recaudar la cartera. También podemos definirlo como el periodo de tiempo que la empresa realmente compromete efectivo. Ciclo de caja = días de cartera, días de inventarios menos días de cuentas por pagar (Serna, 1999: 225).

Para las entidades es muy importante estar al tanto desde el momento en que se invierten los recursos en activos corrientes de la empresa hasta que los recobra.

Antes de pensar en endeudamiento se debe contar con el análisis detallado de la información financiera. Una incorrecta administración del ciclo de caja produce deterioro de la liquidez y no se gozará de suficiente capital para atender los desembolsos o los pagos en el corto plazo. Si el dinero no se obtiene se tendrá que requerir a empréstitos. Tal como lo afirman Jiménez, Rojas y Ospina

Es fundamental saber si vamos a poder cubrir todos los pagos, no es fácil pero si es posible, el gerente debe manejar el concepto de ciclo de caja y sobre

todo aplicarlo en la empresa, el objetivo clave de la gestión del capital del trabajo, es evitar quedarse sin efectivo, lo cual debe tenerlo bien en claro la gerencia (2013: 53).

2. Metodología

La investigación es de tipo descriptiva, analítica, con un enfoque cuantitativo, y documental, con base en el método estudio de caso. La metodología utilizada corresponde al método inductivo y se fundamenta en teorías financieras aplicadas a la solución del problema que presentan las compañías, de acuerdo con los métodos descritos en el texto de Hernandez (2010).

Por lo que la labor que se realizó es de carácter práctico con la aplicación de las herramientas de análisis financiero, como el ciclo operacional, para valorar el desempeño financiero con base en el ciclo de caja para la toma de decisiones en este tipo de entidades.

3. Resultados

La aplicación del ciclo operacional de una entidad es necesario para determinar el capital de trabajo preciso. Este análisis nos reconocerá el estado actual de la organización y, lo más importante, hará que se creen estrategias y planes de acción que permitan que el negocio cumpla con el objetivo básico financiero.

Para poder operar, la empresa necesita capital de trabajo y para determinar esta necesidad Demestre, Castells y González (2006) proponen algunos procedimientos, dentro de los que se encuentran:

- Cálculo de los periodos que conforman el ciclo operativo.
- Conversión de los periodos anteriores a días de ventas, determinados a precio de venta.
- Cálculo del número de días de venta a precio de venta a financiar.
- Conversión en dinero de los días a financiar para establecer las necesidades de capital de trabajo.
- Métodos para el cálculo del capital de trabajo necesario.

Para realizar el cálculo de los periodos que conforman el ciclo operativo y determinar el promedio de compra de inventario y la conversión de las cuentas por cobrar es necesario tener la siguiente información del Balance General y del Estado de resultados y notas de la propiedad horizontal Puerto Luna.

TABLA 2. Cálculo del ciclo operacional de Puerto Luna en pesos y en días			
Concepto	Formúla	Resultado	Descripción
Rotación de Cartera	Ventas a crédito/ Nivel de cartera promedio = veces	$\$608'349.600/\$28'226.688 =$ 21,552 veces	Los cuentas por cobrar giran en promedio 21,55 veces en el periodo
Rotación de Cartera en días	$360/\text{Veces} = \text{días}$	$360/21,552 =$ 16,70 días	Puerto Luna tarda en promedio 16,70 días en recuperar la cartera
Cartera Promedio	Ventas/ Veces = \$	$\$608.349.600/21,552 =$ \$28'226.688	El nivel de cartera promedio de Puerto Luna es \$28'226.688
Rotación de proveedores	Compras a crédito/ Proveedores Promedio = veces	$\$592'854.055/\$26'850.055 =$ 22,08 veces	Las cuentas por pagar se convierten en efectivas 22,08 veces en el periodo
Rotación de proveedores en días	$360/\text{Veces} = \text{días}$	$360/22,08 =$ 16,30 días	cada 16,30 días la compañía paga sus cuentas a proveedores
Proveedores Promedio	Compras a crédito/ Veces = \$	$\$592'854.055/ 22,08 =$ \$26'850.055	El nivel de proveedores promedio es de \$26'850.055
Ciclo de liquidez en días		16,70 días	Puerto Luna cada 16,70 días recauda la cartera
Ciclo de liquidez en pesos		\$28'226.688	La cartera promedio de Puerto Luna
Ciclo de caja en días	Días cartera menos días proveedores	17, días cartera menos 16 días proveedores = 1 día	Una vez recaudada la cartera Puerto Luna paga a sus proveedores al día siguiente
Ciclo de caja en pesos	Promedio cartera, menos promedio proveedores	$\$28'226.688 - \$26'850.055 =$ \$1.376.634	Valor en caja de Puerto Luna

Elaboración propia de los autores, con base en los estados financieros, periodo 2017.

Con base en la aplicación del ciclo operacional se observa que la propiedad horizontal Puerto Luna presenta una adecuada y eficiente liquidez en el manejo de los recursos corrientes, debido a que el ciclo de liquidez en días es de 16,70 días y en pesos \$28'226.688. Esto implica que la liquidez se

presenta 22 veces en el año. En consecuencia se evidencia eficiente manejo de la productividad del capital de trabajo neto operativo y así mismo un cumplimiento en pago a los proveedores, por lo que los días de pago son de 16,30 días, es decir la entidad recauda los recursos de cartera e inmediatamente cumple con sus obligaciones a los proveedores.

Conclusiones

La aplicación del ciclo operacional como herramienta gerencial es básica en la función y orientación de estas entidades, para la toma de decisiones más razonables, ya que por medio de la ejecución del ciclo de caja y ciclo de liquidez se puede fijar el periodo y la suma de dinero que se requiere para poder cumplir con sus compromisos y permanecer con sus rutinas operacionales. Así, como lo manifiesta Cardona y Cano,

El modelo de la gerencia del valor se convierte en una herramienta esencial en la gestión y administración de estas entidades, para la toma de decisiones más asertivas, ya que por medio de la aplicación de los inductores de valor, ciclo de caja, ciclo de liquidez, se puede determinar el tiempo y la cuantía en que el dinero se recibe (2017: 64).

Con la herramienta financiera o inductor de valor del ciclo operacional se evidenció que Puerto Luna genera unos adecuados y eficientes ciclos de liquidez y de caja que le permiten cumplir al día con sus obligaciones y compromisos a sus proveedores, por lo que se sugiere revisar las políticas de pagos con el propósito de apalancarse con los proveedores y así mejorar sus días de ciclo de caja y por consiguiente el capital de trabajo neto operativo, tal como plantea lo plantea Rojas: “La gestión óptima de los recursos, el cumplimiento de los principios como la economía, la planificación, el desempeño financiero, el control y manejo del presupuesto, y las finanzas” (2015: 173).

Referencias

- Bravo y otros, S. (2008). *Introducción a las Finanzas*. México: Pearson Editorial.
- Bravo, M. L.; Lambretón, V. & Márquez, H.; (2007). *Introducción a las finanzas*, México DF, México, Pearson Educación.
- Cámara Colombiana de la Construcción. (2016). “Desarrollo inmobiliario en altura es en todo el país Vivienda”.
- Cardona Gómez, D. y Cano Atehortua, J. A. (enero-diciembre, 2017). “Análisis del Ciclo de Liquidez, Ciclo de Caja y el Capital de Trabajo Neto Operativo en el Hospital Marco Fidel Suárez de Bello”. *Funlam Journal of Students Research*, (2), 56-65.
- Correa García, Jaime Andrés, Castaño Ríos, Carlos Eduardo, & Mesa Callejas, Ramón Javier. (2010). *Desempeño financiero empresarial en Colombia en 2009: un análisis por sectores. Perfil de Coyuntura Económica*, (15), 149-170. Retrieved November 3, 2016, from: http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1657-42142010000100008&lng=en&tlng=es
- Flórez, G. (2017). “El 70 % de la vivienda de Bogotá está construida en altura”. *Portafolio*, febrero 18 de 2017. <http://www.portafolio.co/mis-finanzas/vivienda/el-70-de-la-vivienda-de-bogota-esta-construida-en-altura-503480>
- Jiménez, J. I., Rojas, F., & Ospina, H. (2013). “La planeación financiera: Un modelo De gestión en las pymes”. *Faces*, 13 (2), pp. 137-150.
- Jiménez, J. I., Rojas, F., & Ospina, H. (2013). “La importancia del ciclo de caja y cálculo del capital de trabajo en la gerencia PYME”. *Clío América*, 7 (13), pp. 48-63.
- Nava R., M., A. (2009). “Análisis financiero: una herramienta clave para una gestión Financiera eficiente”. *Revista Venezolana de Gerencia*, 14(48), pp. 606-628.
- Rojas, Restrepo, F. S. (2015). “Marco de Referencia de la Contabilidad Pública Gubernamental: Diagnóstico del cumplimiento de los planes de saneamiento fiscal, financiero y contable de los municipios priorizados por el departamento de Antioquia”. *Contaduría Universidad de Antioquia*, 66, 161-174.
- Serna, O. L. (1999). *Administración Financiera Fundamentos y Aplicaciones*. Cali: Prensa Moderna.