



**GESTIÓN FINANCIERA EN PYMES DEL SECTOR INMOBILIARIO DE LA
CIUDAD DE SANTA MARTA COMO PLATAFORMA DE
PLANIFICACION CASO: PORTAL 23**

CATRINA VANESSA VERGARA VARGAS

DIRECTOR

JOSE MAURICIO UMAÑA GARCÍA

DIRECCIÓN NACIONAL UDCH

**UNIDAD PARA EL DESARROLLO DE LA CIENCIA, LA INVESTIGACIÓN Y LA
INNOVACIÓN**

FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS

UNIVERSIDAD ANTONIO NARIÑO

8 DE NOVIEMBRE DEL 2020



TEMA

LA GESTIÓN FINANCIERA EN EL SECTOR INMOBILIARIO DE LA CIUDAD DE
SANTA MARTA

ÁREA

GESTIÓN FINANCIERA

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN

LA GESTIÓN FINANCIERA Y SUS APLICACIONES



Agradecimientos

Concedo a Dios esta tesis, el que infundió la fuerza para la terminación de la misma.

A mis padres quienes me obsequiaron la vida.

A mis colegas de estudio, instructores y amigos,

Ya que sin su apoyo nunca hubiera logrado hacer esta tesis.

Y a todos ellos les doy las gracias desde mi corazón.

Para todos ellos realizo esta dedicatoria.



TABLA DE CONTENIDO

1. RESUMEN	6
ABSTRACT.....	7
2. INTRODUCCIÓN.....	8
3. JUSTIFICACIÓN	10
4. ESTADO DEL ARTE	11
DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN	16
5. OBJETIVOS	18
5.1. OBJETIVO GENERAL	18
5.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS	18
6. MARCO TEÓRICO	19
6.1. Las Finanzas	19
6.2. La gestión.....	19
6.3. La gestión financiera	21
7. MARCO GEOGRÁFICO	25
7.1. Análisis Del Entorno	25
7.2. Micro Entorno.....	25
7.3. Macro Entorno.....	26
7.4. Escenario Demográfico	28
7.5. Escenario Socio Económico.....	28
7.6. Escenario socio cultural.....	29
7.7. Escenario Político legal.....	29
8. MARCO LEGAL.....	30
9. MARCO JURÍDICO	30
10. METODOLOGÍA.....	31
10.1. Tipo de investigación	31
10.2. Fuentes de Información	32
10.2.1. Fuente primarias	32
10.2.2. Fuentes secundarias	32



10.3. Población.....	32
10.4. Muestra.....	32
10.5. Instrumentos y recolección de datos.....	33
11. CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES.....	34
Tabla 1. Cronograma de actividades del anteproyecto	34
12. PRESUPUESTO.....	35
Tabla 2. Presupuesto de la investigación	35
13. RESULTADOS Y ANÁLISIS	36
Grafica 1	36
Gráfico 2	37
Gráfico 3	37
Gráfico 4	38
Gráfico 5	39
14. CONCLUSIONES Y LOGROS	40
15. BIBLIOGRAFÍA.....	41
16. ANEXOS	44
16.1. Encuesta	44
16.2. Estados financieros	45



1. RESUMEN

Esta investigación describe indicadores financieros para analizar la gestión financiera de las pymes del sector inmobiliario y si las usan o no como plataforma de planificación y la toma de decisiones; teniendo en cuenta los fines específicos de la investigación los cuales son explicar a través de indicadores financieros los estados financieros, identificar la dirección y control financiero y establecer los lineamientos de planificación financiera de las Pymes del sector inmobiliario teniendo como base la inmobiliaria portal 23 de la ciudad de Santa Marta.

Además, la diligencia financiera es un pilar constante que ayuda a tasar la situación actual de la empresa, asimismo, este estudio permitirá saber la proporción de utilización de indicadores financieros de los entes de la sección inmobiliaria de la ciudad de Santa Marta. Por tanto, contribuir al fortalecimiento de la estructura contable y financiera de las empresas, y en efecto servirá para plantear tácticas que permitan aportar soluciones precisas y correctas en la aplicación; siendo primordial el análisis financiero para el desarrollo, además, la implementación de técnicas y herramientas le permiten planificar e indagar los estados financieros relevantes y útiles para la tomar decisiones.

PALABRAS CLAVES

Gestión financiera, Pymes, sector inmobiliario, enfoque, situación financiera, planificación, plataforma, análisis financiero, toma de decisiones y lineamientos.



ABSTRACT

This research describes financial indicators to analyze the financial management of SMEs in the real estate sector and whether or not they use them as a platform for planning and decision-making; Taking into account the specific purposes of the research, which are to explain the financial statements through financial indicators, identify the direction and financial control and establish the financial planning guidelines of the SMEs of the real estate sector based on the real estate portal 23 of the city of Santa Marta.

In addition, financial diligence is a constant pillar that helps to assess the current situation of the company, also, this study will allow to know the proportion of use of financial indicators of the companies of the real estate section of the city of Santa Marta. Therefore, to contribute to the strengthening of the accounting and financial structure of the companies, and in effect it will serve to propose tactics that allow to provide precise and correct solutions in the application; financial analysis being essential for development, in addition, the implementation of techniques and tools allow you to plan and investigate the relevant financial statements and useful for decision-making.

KEY WORDS

Financial management, SMEs, real estate sector, approach, financial situation, planning, platform, financial analysis, decision making and guidelines.



2. INTRODUCCIÓN

Este estudio tiene la finalidad de realizar análisis a la gestión financiera de la organización PORTAL 23 INMOBILIARIA que se dedica a la enajenación, alquiler y arrendamiento de viviendas, apartamento, locales, entre otro en la ciudad de Santa Marta, por medio del cual se pretende establecer este como una plataforma de planificación, por ello, se examinará el estado de situación financiera y el de resultado integral para la culminación de los objetivos financieros.

La gestión financiera es fundamental para todas las empresas y el sector inmobiliario no es la excepción, porque la falta de control de los procedimientos y la toma de decisiones puede ocasionar una serie de consecuencias, que pueden afectar directamente a la empresa impidiendo el desarrollo y crecimiento que esta podría presentar. Es posible que la agencia portal 23 inmobiliaria de la ciudad de Santa Marta, este presentando aspectos que quebranten la gestión financiera como una plataforma de planificación, colocando a la empresa en gran peligro para sostenerse y competir con el mercado inmobiliario.

Teniendo en cuenta que no existe una investigación diseñada por el sector financiero para el sector inmobiliario se hace necesaria analizar la situación actual de la empresa portal 23 inmobiliaria para delinear estrategias que le permitan el mejoramiento continuo de la gestión financiera.

Asimismo, el sector inmobiliario es de gran importancia para el desarrollo de la ciudad dado que el mercado inmobiliario está impulsando constantemente la actividad económica, cada vez hay más Inversionistas dispuestos a crear e impulsar empresas enfocadas en este sector. Por ello, la población de Santa Marta cuenta con una actividad inmobiliaria muy numerosa, debido a la gran demanda de viviendas y proyectos de infraestructura que existe de preferencia en la ciudad.



Por tanto, la gestión financiera es uno de los pilares elementales de las empresas, pero la poca eficiencia en el desarrollo de todos los procesos puede ocasionar consecuencias que afectan el sector inmobiliario y su economía. El propósito es identificar el estado actual de la situación financiera de las organizaciones, asimismo los frutos de sus operaciones; considerando que el primer objetivo de este estudio de analizar la gestión financiera mirando así este como plataforma de planificación e identificar si la planificación financiera es aplicada. Por eso es necesario consultar con los diferentes componentes de las agencias inmobiliarias como el análisis financiero; así obtener las razones financieras del uso, y su criterio con respecto de cuáles son los más relevantes al momento de efectuar la distinción y la toma de decisiones.

Así pues, utilizar una serie de técnicas y herramientas de análisis de estados contables para inferir una secuencia de métricas y relaciones importantes, y convenientes para la toma de decisiones. A través de esta herramienta, se realizan indagaciones para reducir procedimientos innecesarios y procedimientos que no agregan valor a la empresa en que podrían ser eliminados a través de la planificación en términos de determinar planes de negocios y decisiones de inversión.



3. JUSTIFICACIÓN

Luego de la crisis de los años 90 El sector inmobiliario ha tomado un crecimiento que sin duda ha sido el más importante de los últimos años, debido al impulso económico dado por el gobierno en el sector de construcción en el año 2009, con este impulsando la creación de nuevas agencias inmobiliarias tanto pequeñas, medianas y grandes, pero sin registros de los variables en el área financiera.

Se hace pertinente esta investigación porque tomará en cuenta la inestabilidad financiera, igualmente se analiza y se comparan sus proyecciones en materia de la misma como crecimiento de la planificación financiera, la toma de decisiones y acrecentar las utilidades de los entes. Esta investigación servirá de referente a otros indagadores interesados en la gestión financiera, se aplicará un instrumento de medición específicamente una encuesta para recolectar datos necesarios para dar contesta a las metas que propone el estudio.

Debido, a que constituye una oportunidad formativa para el sector inmobiliario establecer un marco, logrando con esto capitalizar los conocimientos de gestión financieras aplicables al sector de servicios especialmente al inmobiliario; que de forma contable se establezca una situación desde varios ángulos que le permita planificar a futuro y trabajar sobre la marcha; ya que al resolver la pregunta problema tendrá la capacidad de fortalecer el sector porque al conocer detalladamente los aspectos por los cuales su situación financiera no es la mejor o lo es porque utilizan la gestión financiera o no como herramienta.

En definitiva, esta investigación aportará al sector de servicios, recalcando que será particularmente a Portal 23 del sector inmobiliario de la ciudad de Santa Marta, a contribuir positivamente al afianzamiento de la conformación contable y financiera de estas empresas, asimismo, los resultados servirán para plantear estrategias que logren aportar desenlaces precisos a la gestión financiera como plataforma de planificación y al correcto uso del mismo, alcanzando la adaptación en las empresas.



4. ESTADO DEL ARTE

La investigación va encaminada a analizar la situación actual de la empresa por lo cual es necesario conocer los aspectos que afectan la gestión financiera del sector inmobiliario de la ciudad de Santa Marta; debido a que este será el punto de partida para establecerse como plataforma de planificación, para ello se utilizarán referentes de apoyo para la investigación permitiendo conocer el entorno para empezar.

Teniendo en cuenta lo anterior, las finanzas orientadas a la empresa, comienzan en el siglo XX, en Estados ricos o con economías de mercado, y al estar asociada al hecho pecuniario de las transacciones de la empresa con un origen contable. Los procesos de planificar, ordenar, repartir los recursos para conservar en circulación los subsistemas de elaboración y venta, fueron determinantes para despertar el interés de las empresas en la función financiera y más aún, cuando las rutinas contables de indagación y análisis, en términos monetarios, del conjunto de transacciones y actividades de la empresa resultaron escasos.

Por ello, desde la manifestación a principios del siglo XX, las finanzas han pasado por una serie de enfoques y modelos que han permitido su organización como doctrina autónoma y con un alto nivel de solidez, por su importante papel en la interpretación de la validez económica y la toma de arbitrio en las organizaciones.

Asimismo, cabe recalcar el turismo como impulso para el sector inmobiliario por eso (Jarafi, 2005) menciona en su investigación que “El turismo es un impulso que une a la economía global y una descomunal industria internacional. Asimismo, los anuncios de la organización mundial del turismo (OMT), y demás, revelan cuentas de su estable progreso desde la Segunda Guerra Mundial” que para la gestión financiera brinda una inyección de capital y con ello una estabilidad en la economía; con el propósito de mirar el turismo como no solo una fuente de ingresos sino también como un cambio en el crecimiento mundial.



Por tanto, tiene relación de cómo se encuentra la situación financiera del ente porque al estar bajo lineamientos financieros los cuales son estrategias de gestión para los activos y pasivos en el tiempo, por tanto, su finalidad es mejorar la confianza para entrar al mercado del sector inmobiliario porque este será susceptible a la toma de decisiones.

Por tanto, considerar el patrimonio cultural permitirá medir la economía en el caso del turismo (Meisel & Ricciulli, 2018) dice que “La Asociación Hotelera y Turística de Colombia indican que en enero de 2018 la ocupación hotelera en la ciudad de Santa Marta fue de 68%, luego fue San Andrés y Bolívar. Asimismo, el Parque Tayrona acogió alrededor de 400.000 viajeros, siendo la segunda reserva natural nacional más frecuentado en el país” con esta información puedo construir planificaciones que me permitan actuar dentro del mercado capitalista con proyecciones tributarias, financieras y presupuestarias. Siendo, este generador de ingresos por el flujo de inversionista que el turismo atrae.

Por otra parte, García Fierro " (1990, p. 166) expresa que son muchos los aspectos que han auxiliado al crecimiento teórico de las finanzas; debido, al capitalismo vanguardista caracterizado por la presencia de grandes monopolios con alta manifestación en la producción de todo el mundo y el dominio del capital monetario. Ya que, las oscilaciones económicas y el avance científico-técnico se ha permitido que las propiedades evolucionen de un globo descriptivo a otra donde el examen se torna en su esencia, basado en los desarrollos macroeconómicos a proporción del mercado, así como en los procedimientos matemáticos y la insurrección electrónica ha entregado el trabajo de prueba para percibir. Por tanto, según Gómez (2005), la primera mitad del siglo, se denominó por algunos aplicados como una la visión conservadora de las finanzas.

Además, Dewing y Gerstenberg fueron quienes establecieron las bases, como pioneros, para la aplicación de las finanzas, y lo hicieron a través de sus publicaciones. Por consiguiente, en 1950 se desarrolló el enfoque progresista de las finanzas, donde los autores más notables en ese periodo fueron Roll, Black, Scholes, Debreu, irshleifer, Lintner



Merton, Markowitz, Tobin, Modigliani, Miller, Sharpe, Arrow, Jensen, fama, y Ross, entre otros (García et al., 2015)

Por su parte, Castaño (1997) señala que las finanzas integran las ciencias empresariales, surgió con el propósito por dar contestación a la dirección que no entendía su propia ocupación habitual y requería técnicas concretas para el análisis del desempeño financiero de los entes. Conviene subrayar, como complemento a los precedentes de la investigación los siguientes trabajos realizados, consultados de diferentes orígenes y estudios concurrentes con la Gestión Financiera.

Asimismo, Nava Rosillón & Marbelis Alejandra (2009) señala que el estudio financiero es un instrumento clave para una gestión financiera eficiente, lo que lleva a recalcar que esta da respuestas a las situaciones cíclicas de la empresa, por ello, evaluar la ganancia y la situación de la organización permite detectar errores y aplicar correcciones en la toma de decisiones en periodo real; al mismo tiempo, esta investigación recalca que es esencial para la gestión de recursos, siendo, un canal en particular si se necesita apalancamiento.

Por lo cual, García (2014) realizó un estudio sobre la gestión financiera y los canales que sufragan a las pequeñas y triviales empresas del sector comercial de Bogotá, con el fin de postular a una maestría en contabilidad y finanzas de la Universidad Nacional de Colombia. El propósito de este estudio es identificar y caracterizar la gestión financiera del sector empresarial de Bogotá y su asociación con canales de financiamiento para la pequeña y mediana empresa; para los efectos de la investigación del desarrollo, se seleccionaron 1.465 pequeñas y medianas empresas, y estas pequeñas y medianas empresas reportaron información a la autoridad supervisora de la empresa entre 2008 y 2013 y el tipo de investigación corresponden a métodos cuantitativos, no experimentales, longitudinales, exploratorios y relacionados.



En concreto, se puede expresar como ejemplo el análisis y evaluación de la gestión financiera en Coomeva E.P.S del año 2008 al 2010, investigación realizada por Reyes y Arias (2012) para obtener el título de especialista en finanzas de la Universidad de Cartagena. El propósito fue presentar un análisis de la gestión financiera a COOMEVA E.P.S. Corresponde al tiempo entre enero del 2008 y diciembre del 2010; es así como, esta investigación es de tipo descriptiva con enfoque cuantitativa por incitación, la fuente de referencia de esta investigación es el segundo origen, incluyendo los estados financieros de la organización, el marco legal y normatividad.

Asimismo, el análisis y reestructuración del modelo de gestión financiera, un estudio de caso, la cual fue realizada por Barrios (2017) para conseguir el título de Magister en administración de la Universidad Nacional de Colombia en Manizales; con el objetivo de la formular una propuesta para la ejecución de una guía económico y cambiaria que permitiera constituir las áreas burocráticas con las áreas académicas de la organización, logrando como resultados la optimización de la gestión financiera.

En concreto, Vergiú Canto & Bendezú Mejía (2007) revela en su artículo un modelo o indicador financiero por el cual la empresa busca elevar el valor a través de la maximización de las utilidades, como si fuera una ruta crítica en la gestión financiera, y los indicadores le permiten valorar y evaluar el desempeño como es el Valor Económico Agregado (EVA) en la creación de valor; que se refleja en el resultado del negocio que se podrá llevar a cabo con el uso de herramientas de recolección de datos.

Por lo cual, con todos los contextos anteriores se puede establecer una gestión financiera a partir de herramientas como dice Hernández, Fernández y Baptista (2010) que señalan que para fijar la confiabilidad de los instrumentos de investigación se hallan varios procedimientos, los cuales utilizan prescripciones que producen factores de confiabilidad, que van desde cero (0) a uno (1). Del mismo modo lo hace la gestión financiera por ello, Chávez (2007) señaló que existen múltiples métodos para lograr la confiabilidad,



considerando que uno de los métodos empleados en el cálculo del coeficiente de Cronbach (α), que es el más utilizado. Sin embargo, existe cuestionario y cuenta con una escala de recogida de datos de medida tipo Likert señalada por Hernández, Fernández y Baptista (2014) los cuales se acomodan a los requerimientos.

En definitiva, la gestión financiera es un pilar para la planificación financiera, por ello, la empresa debe considerarlo esta plataforma, pues le permite medir cuales son los indicadores que representan a los hechos económicos; asimismo, esta investigación es primordial para el sector inmobiliario ya que puede tener un referente de la importancia de implementar esta herramienta en la organización.

DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

La gestión financiera constantemente, hace parte del desarrollo de modo sistemático, en las sociedades que deseen prolongar con aceptación y adaptación en el mercado. Partiendo de la anterior premisa, la presente investigación tiene como fin realizar un análisis de la gestión financiera del sector inmobiliario de la ciudad de Santa Marta, con la finalidad de determinar si se usa o no como plataforma de planificación, por ello, es importante explicar los indicadores financieros e identificar a través de la trayectoria y control financiero la realidad financiera de este tipo de sociedades, los riesgos que asumen y plantear alternativas de solución desde la academia a las diversas incertidumbres que se les puedan aparecer.

Por ello, el interés particular radica en que no existen antecedentes de investigaciones realizadas al sector inmobiliario de la capital de Santa Marta en donde se analice y se generen lineamientos teóricos con respecto al estado actual de su gestión financiera.

Además, estudios realizados por la empresa internacional de consultoría Deloitte Colombia (2016), afirman que el aumento de turistas ha incentivado el desarrollo hotelero, comercial y de entretenimiento en el país y, gracias al incremento per cápita del PIB, la inversión extranjera y perspectiva de inversión en país, segmentos de la economía como el sector inmobiliario se han consolidado en poblaciones suplementarias. Es por esta razón que el sector Inmobiliario, en sus diferentes usos, ha exhibido un progreso en los posteriores años en la ciudad de Santa Marta y tiene la expectativa de seguir evolucionando conforme a los aspectos macroeconómicos y de expectativas de demanda que procede de los mismos.

Luego que se examine la gestión financiera en estos entes se especificara si mantiene la permanencia o negocio en marcha, así poder acrecentara la participación en un mercado competitivo como el que presenta ahora (García et al., 2009).



Por consiguiente, la importancia de evidenciar algunas de las fallas detectadas en la gestión financiera del sector inmobiliario es no manejar los estados financieros por personas idóneas en el tema, si los estados financieros no están al día es difícil que las empresas puedan detectar la rentabilidad, saber cuándo la empresa puede realizar inversiones, la capacidad productiva que puede tener, o el nivel de endeudamiento en el que puede estar, ocasionando el declive de la empresa y a la ocupación de malas decisiones; por ello, la elaboración y revisión de los estados financieros son de vital importancia para la estabilidad de las empresas. Por ello, es relevante tener el concepto claro.

Es decir, que la ausencia de una planificación lo lleva a realizar inversiones insuficientes y mal sectorizadas por la falta de conocimiento y preparación de antemano con los inversores conlleva a estancamiento, inversiones mal concebidas o destinadas a sectores inadecuados presentando negativa a nuevas inversiones, asimismo, la mala planificación de los recursos tiende a hábitos arriesgados en picos altos de negocios, falta de constancia en el ahorro, ausencia de un sistema de gastos fijos, consumo irracional o desequilibrado, espiral de gastos, elementos no previstos; es decir la mala planificación de ingresos y gastos, en ocasiones llevando a la inestabilidad de la empresa.

¿Cuáles son los indicadores de gestión financiera asociados a la planificación que utiliza y analiza la empresa portal 23 inmobiliaria de la ciudad de Santa Marta?



5. OBJETIVOS

5.1. OBJETIVO GENERAL

- ✓ Analizar la dirección financiera conforme a una plataforma de planificación en Pymes del sector inmobiliario de la ciudad de Santa Marta, caso: Portal 23.

5.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- ✓ Explicar a través de indicadores financieros los estados financieros del sector inmobiliario en Pymes de la ciudad de Santa Marta, caso: Portal 23.
- ✓ Identificar la dirección y control financiero en el sector inmobiliario en Pymes de la ciudad de Santa Marta, caso: Portal 23.
- ✓ Establecer los lineamientos de planificación financiera de Pymes del sector inmobiliario de la ciudad de Santa Marta, caso: Portal 23.

6. MARCO TEÓRICO

6.1. Las Finanzas

Así pues, Córdoba (2012), define que el financiamiento procede del latín finis, que significa completar o terminar, asimismo, financiamiento se origina en la realización de transacciones económicas y de recursos financieros, es decir, con la transferencia de fondos, la transacción termina. Por ello, el índice de la Real Academia Española de las Artes (RAE) confirma que el término finanzas proviene de las finanzas francesas y se refiere a las obligaciones que los sujetos asumen con los demás, además, el concepto también se refiere a flujos, bienes y finanzas públicas.

6.2. La gestión

A partir de Huergos (2004), la palabra manejo proviene directamente de "gestio-onis": acciones realizadas, además, se relaciona con "gesta", actúa como una historia completa y se lleva a cabo con "gestación".

Por ello, Corominas et al., Al (1984) expresa que las palabras "gerencia" y "gerencia" provienen de los gestos raíz, que provienen de los gestos latinos, que se definen como posturas o movimientos corporales, y los gestos latinos se derivan de "generación", que significa llevar, Conducir, ejecutar (paso). Por otro lado, gerencia proviene de gestio, onis, se define como el acto de realizar una determinada operación, y tiene sinónimos, gerente, gerente y gerente. Asimismo, Alonso (1982) define la gestión como diligencias realizadas para lograr negocios o cualquier deseo. En el "Diccionario de español", la gestión se define como "realizar los pasos que conducen a la consecución de un negocio o cualquier deseo" (2001, p. 769).

Como, Ballina (2000) expresa que "La gestión ha sido conceptualizada como el proceso de lograr metas específicas a través de recursos humanos, materiales y financieros, pero sobre todo para satisfacer a los clientes, que es lo que les hace seguir viviendo. Y desarrollar la



empresa”. Lo cual da cavidad a Bateman y Snell (2001), para decir que “La administración es el proceso de ocuparse con personas y recursos para lograr los fines organizacionales. Daccess-ods.un.org daccess-ods.un.org Los buenos gerentes son efectivos cuando ejecutan correctamente los procesos administrativos. Hacer las cosas a nivel local, incluida la planificación, organización, orientación y control de diversas actividades Estas actividades básicas son las funciones tradicionales del departamento administrativo.

Sin embargo, Martínez (2002) se va más por la sistematización manifestando que la "Gestión, administración, gestión, se refiere en primer lugar al sistema de planificación de actividades, recursos y resultados en la organización. El concepto de gestión es el desarrollo del concepto de gestión o gestión empresarial, está en constante evolución, y se refiere a las organizaciones sociales modernas. La gestión de esta es más compleja y combina un entorno dinámico definido por la racionalidad social”.

Debido a lo anterior, Nickels et al., Al (1997), define que "El concepto de gestión o administración se puede expresar como el arte de lograr cosas a través de personas y otros recursos que el famoso consultor de gestión Peter Drucker afirma que los gerentes determinan dirigir, proporcionar liderazgo y decidir cómo utilizar los caudales de la organización para lograr las metas; por ello, la gestión o gerencia es el proceso de lograr las metas corporativas. Ya que, la empresa planifica, organiza, dirige y controla al personal y otros recursos, por lo cual esta definición presenta los cuatro Funciones básicas.

Es así como, Schermerhorn (2002) reiteró que "la gestión es el proceso de planificar, organizar, dirigir y inspeccionar el uso de los recursos para lograr las metas de desempeño". Siendo corroborado por Koontz y Weihrich (2007) precisa la gestión tal "proceso de diseño y mantenimiento de un ambiente en el que, como equipo, los sujetos pueden lograr objetivos de manera eficaz". Porque al haber una combinación entre ambas se parte de que cuando un sujeto es un gerente, debe ejercer la planificación, la organización y el liderazgo y además controlar las funciones administrativas.

6.3. La gestión financiera

Ortiz (2005) la define como la que, “Equilibra la asignación del fondo de rotación entre posiciones de riesgo y rentabilidad, debido al aporte, la disminución de costos y el uso efectivo del capital. Disponible para la gestión y recaudación de fondos para el desempeño empresarial”. Por ello, Terrazas (2009), revela que “Es un acto administrativo que se realiza en un ente que se encarga de Estructurar, organizar, liderar, controlar, supervisar y coordinar toda la gestión de los recursos financieros para engendrar mayores beneficios y resultados. Hacer que la organización funcione con eficacia, apoyar mejores decisiones financieras y crear coyuntura de inversión para la organización”.

Sin embargo, Gonzalo (2016) se refiere, ciertamente a “La gestión financiera es un proceso de toma de fallos y análisis de datos, orientado a la mejor gestión y uso de los recursos financieros del ente para la consecución de objetivos. Gestión financiera y valor de la empresa, los conceptos son tan relevantes que la gestión financiera se ha convertido en parte del negocio, lo que implica el uso eficaz y eficiente del capital social, el déficit y cualquier otro tipo de fondos de transacción y la toma de decisiones correctas para maximizar los beneficios y el valor de la entidad". Asimismo, se define a continuación:

Plan financiero: el plan financiero intenta predecir los resultados futuros que desea lograr en términos monetarios e intenta determinar los recursos necesarios para lograr ese objetivo. Al hacer planes financieros, no solo es necesario establecer con precisión los resultados futuros, sino también anticipar posibles elecciones estratégicas o el impacto de los cambios ambientales, y estos cambios pueden no tener tiempo antes de que ocurran. Respuesta (Diez et al., 2005).

Organización financiera: La organización financiera es una institución que busca establecer una fuerte conexión entre el sector lucrativo y el sector financiero. Es así como la



organización financiera se basa en la parte operativa de la empresa, en esta interpretación es importante contar con una serie de departamentos para construir una mejor distribución financiera, cultural y estructural (Correa, 2004).

Gestión financiera: En palabras de Koontz y Weihrich (2007), "La gestión un acto que influye en los individuos para contribuir a la realización de las finalidades institucionales y grupales. Por ello, debe tener fundamentalmente una relación interpersonal con la administración".

En efecto, Shim y Siegel (2004) asevera que, la gestión financiera es un fragmento primordial en el éxito financiero de toda empresa porque incluye: análisis financiero y proyección para determinar la cuantía correcta de fondos a utilizar en la organización de esta forma. Además, de obtener caudal en las condiciones más propicio, las decisiones financieras que toman también pueden asignar fondos de manera efectiva, es decir, determinar la composición de los pasivos. También incluye la gestión de capitales financieros y la gestión de riesgos para resguardar los activos. Por tanto, de precisa el siguiente concepto:

Control financiero: Para Shim y Siegel (2004), es la fase de ejecución de la ejecución del plan financiero, el control se ocupa del proceso de comunicación y ajuste para asegurar el cumplimiento del plan. Así como modificar planes existentes por cambios imprevistos.

Debido a lo anterior, Münch y García (2003) describe que, "el control brinda información sobre el estado financiero de una empresa y el desempeño financiero de los recursos, departamentos y actividades que la completan". De manera similar, Bateman y Snell (2005) señalaron que, para mantener un control financiero efectivo, una empresa se fundamenta en dos estados financieros primordiales: en un estado de resultados y de situación financiera, que brindan toda la información necesaria para comprender las condiciones operativas de la empresa.



Para contextualizar el estudio se tuvieron en cuentas los conceptos relevantes para demarcar el tema de la investigación, por ello, a continuación de enunciaran una serie de nociones:

Control: El cual algunos autores lo definen como “medir el desempeño de la ejecución y compararlo con metas y objetivos establecidos” (Diez de Castro et al., Al 2001).

Dirigir: se determina como las funciones que incluyen motivar a los empleados, asesorar a otros, elegir el mejor canal de comunicación, asociar conceptos como rastreo, asesoramiento y retroalimentación, así como trabajo en dispositivo y resolución de aprietos.

Finanzas: Las finanzas corresponden a una rama de la economía que estudia el flujo de dinero entre personas, empresas o países. También estudió la adquisición y gestión de los fondos que habían realizado para alcanzar sus respectivos objetivos, considerando todos los riesgos que esto podría traer (Bodie y Merton, 2003).

Gestión: Chiavenato (2004) se refiere a la gestión como una disciplina que busca cumplir las metas organizacionales, construye una estructura basada en esto y utiliza esfuerzos humanos coordinados.

Inmobiliaria: Asociación o empresa dedicada a la construcción, venta, alquiler y gestión de viviendas.

Organización: Al respecto, Chiavenato (2004) menciona respuestas a preguntas sobre quién lo hará. ¿Qué tal eso? ¿Según qué plan de acción? ¿Cuál es el procedimiento? Todo lo relacionado con las tareas y tareas básicas de la empresa para lograr sus metas y visiones establecidas.



Planificación: Es el proceso que parte de la percepción de la organización, utilizando el mapa estratégico como herramienta para establecer metas, estrategias y políticas organizacionales, reflejando así la misión de la organización (Chiavenato, 2004).

7. MARCO GEOGRÁFICO

7.1. Análisis Del Entorno

La agencia inmobiliaria es una empresa de intermediación especializada en la compraventa de inmuebles, como casas, apartamentos, oficinas, terrenos lotes, etc. Por lo general, los compradores y vendedores son contactados para realizar las negociaciones correspondientes. En este sentido, la empresa actúa como mediadora entre ambos. Si la venta tiene éxito, la agencia inmobiliaria cobrará una comisión.

Por ello, la inmobiliaria está comprometida con el desarrollo de proyectos específicos basados en el espacio geográfico y demográfico y las instalaciones de crecimiento en esa ubicación y responsables del concepto y venta de estas propiedades. Este servicio es muy útil porque la inmobiliaria trabaja en diferentes trámites relacionados con las operaciones de compraventa, que son pasos que la gente quizás no sepa hacer. Su otra función es asesorar sobre las condiciones técnicas del inmueble y diversas situaciones relacionadas con el mismo, como los servicios regionales, la topografía y los cambios climáticos.

En efecto, una de las características más comunes de las agencias es hacer un correcto estudio en las finanzas de los proyectos inmobiliarios con la intención de crear soluciones inmobiliarias, que tratan a la vivienda como la principal oportunidad de las personas de obtener una vivienda propia. El presente estudio será realizado en la ciudad de Santa Marta; ya que es la ciudad donde se encuentra constituida la empresa

7.2. Micro Entorno

Dentro de la ciudad de Santa Marta. La ubicación del proyecto será en la Zona sur, Carrera 2 N° 5-160 Edif Santorini Zona el Rodadero comuna 7. Donde está ubicada la Empresa en la actualidad.



Fuente: Google imágenes

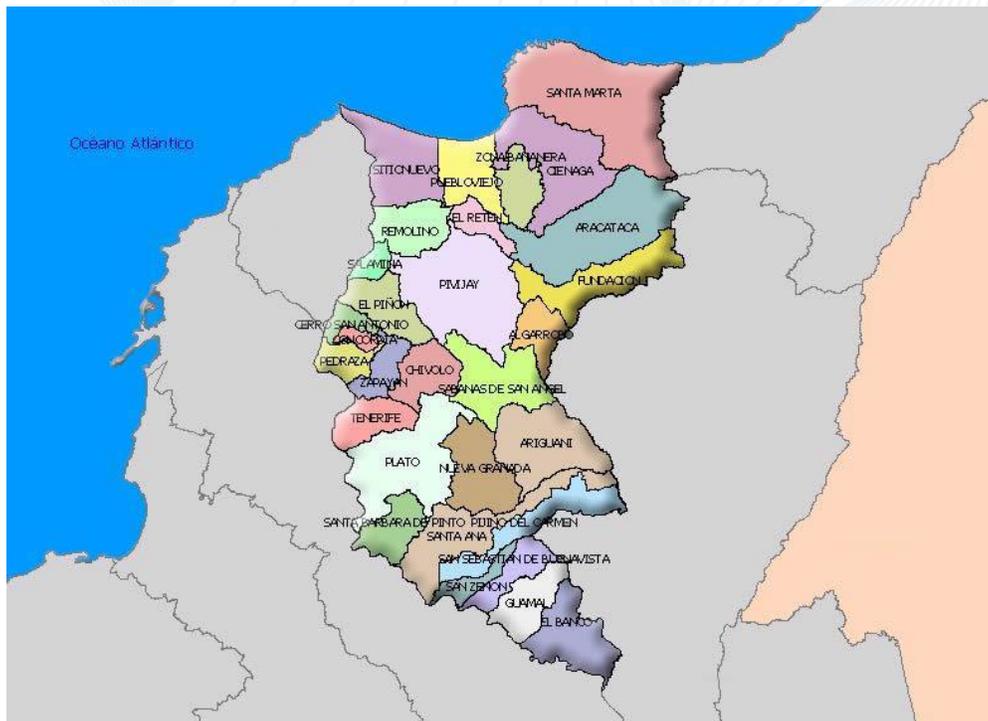
7.3. Macro Entorno

En cuanto, a la descripción de la zona es en el departamento del Magdalena que se encuentra ubicado al norte del país, cuya ciudad es Santa Marta. Posee una amplificación geográfica de 23.188 Km² (2% del territorio nacional) donde se comercian los (29) veintinueve municipios y (1) un distrito que lo conforman. Santa Marta cuenta con la montaña más alta del cosmos al nivel del mar, el clima es tropical.

Donde, los meses de diciembre a abril son los más secos la época de lluvia es nublada; y la temporada seca es parcialmente nublada, muy caliente, opresivo y ventoso durante todo el año. Asimismo, durante el transcurso del año, la calentura generalmente varía de 23 °C a 35 °C y rara vez baja a escaso de 22 °C o sube a más de 37 °C, siento, las temperaturas en Santa Marta, al igual que en la costa caribe lo suficientemente cálida todo el año por lo que es excelente para disfrutar de las playas y sus atractivos turísticos



Fuente: Google Maps, Mapa de la costa caribe colombiana



Fuente: Google Maps, Mapa de Santa Marta

7.4. Escenario Demográfico

Según datos estadístico del DANE del año 2018:

- ✓ Población: 538,612 (2019)
- ✓ Tasa de participación, 48,4% disminución de -5.9
- ✓ Tasa de ocupación 37,9 disminución de -7.5
- ✓ Nivel de desempleo en la región hasta el año 2020 estuvo de 21,6 % por debajo del promedio nacional de 6,8 %
- ✓ Población ocupada 150.000
- ✓ Población desocupada 41.000
- ✓ Inactivos 205.000

Distribución de ocupación:

- ✓ Trabajador por cuenta propia 59,9 %
- ✓ Empleado particular 28,4
- ✓ Otras posiciones 11,7

7.5. Escenario Socio Económico

En 1985, el Índice de Pobreza para escaseces Básicas Insatisfechas (NBI) posicionó a Santa Marta como la ciudad más pobre entre las ocho capitales del Caribe. Treinta años después, en 2017, Santa Marta fue la tercera ciudad con mayor índice de pecuniaria monetaria de la región, después de Riohacha y Valledupar.

Por consiguiente, el análisis encontró que la disminución se debió principalmente a Personas que han sido desplazadas desde la década de 1990, por su parte, el mapa muestra las zonas trágicas en las laderas de los cerros aledaños y ciertas áreas alrededor de la ciudad, donde la pobreza se acompaña de actividades informales y baja educación. Estos y otras secuencias revelan prioridades de alteración en cuatro sectores: formación, vivienda, tratamiento de acueductos, alcantarillado y oficio.

7.6. Escenario socio cultural

Con respecto a, la raza y cultura de Sierra Nevada de Santa Marta son diferentes a las de los pueblos indígenas, África y Europa. Por eso aquí se pueden ver los mosaicos multirraciales más interesantes: blancos, mestizos, negros, mestizos y culturas indígenas de hace 4000 años: Arawak (o ikas), Vivas, Kogis y Kan. Kuamos. Así pues, las primeras fiestas y eventos religiosos de Colombia se originaron en esta ciudad; además, la agenda didáctica de Santa Marta también es vertiginosa, con incalculables citas traducidas en música, escultura, pintura, dramática, bienales, simposios, conferencias, recitaciones de poesía, etc.

Igualmente, cuenta con fiestas del mar, en particular, estas celebraciones se llevan a cabo todos los años a finales de julio y principios de agosto; donde los locales y turistas que quieran conocer las competiciones náuticas y los deportes acuáticos utilizan la cultura deportiva para conmemorar el aniversario de la ciudad: las motos de mar, regatas de vela, saltos, esquí, natación, etc., se denominan "Juegos Nacionales de Vela". Asimismo, se realizan desfiles, conciertos y reinos oceánicos nacionales, y participan nacionales del país y del extranjero. Además, de mostrar su belleza, también demostraron sus habilidades en la navegación y los deportes de playa. Y en la Sociedad Portuaria de Santa Marta se realizan los desfiles de fantasía, ropa creativa y colorida. (Marta A. d., 2018)

7.7. Escenario Político legal

La ciudad de Santa Marta la división política y administrativa quedó resignada por tres localidades, las cuales son Cultural Tayrona, San Pedro Alejandrino (conformada por las comunas 1, 6 y 9, y los corregimientos de Bonda y Guachaca); centro histórico Rodrigo de Bastidas (conformada por las comunas 2, 3, 4 y 5, y Taganga); y Turística, Perla del Caribe (acomodada por las comunas 7 y 8, y el corregimiento de Minca). Donde la alcaldesa Virna Lizi Johnson fue elegida por voto popular en un periodo de 4 años desde 2020 hasta el 2023; e inscribió su candidatura por firmas a través del Movimiento Fuerza Ciudadana.



8. MARCO LEGAL

La presente investigación está enfocada dentro del contorno de la gestión financiera de la organización portal 23 inmobiliaria, aquí se pueden ver involucrados algunos aspectos legales y normativos que deben tenerse en cuenta para no infringir las leyes, lo cual es importante para la constitución y el funcionamiento de la empresa los cuales son: cámara de comercio, escritura pública, Rut, uso de suelo, el registro de de industria y comercio, registro Sanitario, Invima, registro de turismo, certificado de seguridad entregado por los bomberos, entre otros. Por otro lado, la agencia portal 23 inmobiliaria fue creada en la ciudad de Santa Marta y registrada el 14 de abril del año 2016 con registro mercantil 1082952949-8 en la carrera 2 #5-160 Rodadero, calificadas como pymes.

9. MARCO JURÍDICO

Teniendo como, punto de partida la constitución de una empresa se debe tener en cuenta aspectos para el funcionamiento legítimo de la empresa; sin embargo, algunas funcionan sin fijarse en los siguientes contextos, sin desatender otros que son requeridos para otros sectores; por ello, a continuación, se mencionaran leyes aplicables como: el código de comercio colombiano, Libro Segundo, capítulo 98 y subsiguientes; ley 80 de 1993 artículo 7. Parágrafo 3º; ley 222 de 1995; ley 1014 del 26 de enero 2006; decreto 4463 del 15 de diciembre de 2006; estatuto Tributario artículo 79; ley 43 de 1990; decreto 2649 de 1993; ley 1314 de 2009 Art 6; decreto 3022 de 2013; decreto 2129 de 2014; entre otros.

Por tanto, este conjunto de normas relacionadas da nacimiento al manejo y la ejecución de las normas internacionales de Información Financiera, reconocimiento de los activos, pasivos, patrimonio, ingresos, gastos y costos; que en la balance brindan un lineamiento para los negocios al estar clasificados.

10. METODOLOGÍA

El diseño metodológico, es la línea de investigación que se ejecutará en este proyecto partiendo de la definición de (León, censo, & Leiva, 2016) “Un instrumento útil para atarear la heterogeneidad de los datos y la similitud, para elevar la calaña de los procesos de empresa, búsqueda y liberación de la información en las técnica de gestión institucionales, esencialmente aquellos ejecutados en la Web” el cual será enfocado en las finanzas y con ello, elaborar un estudio de tipo analítico descriptivo, implementando técnicas de corte cuantitativo y cualitativo ya que el objetivo es analizar la gestión financiera de empresa como plataforma de la planificación.

Por ello, El enfoque de la investigación es cuantitativo y cualitativo requiriendo el empleo de estándares etnográficos, matemáticos y procedimiento estadístico para analizar información anteriormente acopiado a través de instrumentos de recolección de datos el cual será la encuesta (Hurtado et al., 2017) por tanto, se tienen el fin de cumplir la finalidad general de la investigación el cual es analizar la dirección financiera conforme a una plataforma de planificación en Pymes del sector inmobiliario de la ciudad de Santa Marta.

10.1. Tipo de investigación

La investigación es de carácter descriptivo, asimismo, consiste en la caracterización de un hecho, fenómeno o conjunto con el fin de instituir su estructura o comportamiento, midiendo de forma independiente las volubles (Arias, 2012); por tanto, revelará a continuación,

Método de la investigación: es el método inductivo que accede sacar conclusiones generales partiendo de hechos individuales en las investigaciones, es decir de lo general a lo específico.



Diseño de la Investigación: estudio de campo, no empírico y transeccional. La investigación de campo es aquella que radica en recolección de datos, por medio de la encuesta directamente de los sujetos investigados (Arias, 2012) que serán los trabajadores del área administrativas como es el contador público, auxiliar contable, representante legal, financiero, gerente general y tesorero.

10.2. Fuentes de Información

10.2.1. Fuente primarias

Será a través de un instrumento de medición (Encuesta). Y las respuestas son conformadas por información de forma directa, donde la fuente es la empresa PORTAL 23 INMOBILIARIA y el decreto 3022 de 2013.

10.2.2. Fuentes secundarias

Están conformadas por textos relacionados con el tema de la gestión financiera, tesis de grado, artículos científicos publicados en revistas indexadas, etc. Donde, la recolección de la información será de manera directa con los empleados que prestan el servicio a la inmobiliaria como es el contador público, auxiliar contable, representante legal, financiero, gerente general y tesorero.

10.3. Población

La población fin del estudio está conformada por PYMES constituidas legalmente y que reporten información a la superintendencia de sociedades del sector inmobiliario.

10.4. Muestra

La muestra será tomada de los empleados del área administrativa de la empresa portal 23 inmobiliaria y luego, establecer el muestreo más pertinente para la segmentación.

10.5. Instrumentos y recolección de datos

En cuanto al instrumento de recolección de los datos se diseñará una encuesta compuesta por varios ítems, autoadministrados con las siguientes categorías de respuesta:

- ✓ Verdadero y falso
- ✓ Si y no
- ✓ Opción múltiple
- ✓ Abiertas

De esta forma, las alternativas de respuesta reflejan una posición actitudinal favorable, neutra o desfavorable de los individuos acerca de las afirmaciones. Siendo, esta válida y confiable para este estudio consistirá en el diseño de un instructivo, con el propósito de constatar su coherencia, pertinencia con los objetivos y con las variables propuestas en la investigación.

11. CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES

Tabla 1. Cronograma de actividades del anteproyecto

ACTIVIDADES	MESES				
	1	2	3	4	5
Elaboración de la propuesta de investigación. Tema, Planteamiento del problema, Justificación, Objetivos de la investigación, Metodología, Bibliografía preliminar.					
Elaboración del anteproyecto de investigación. Marco de referencia, Hipótesis y variables, Diseño metodológico, cronograma y presupuesto, Bibliografía.					
Diseño de instrumento de medición, validez y confiabilidad					

Fuente: Autores del proyecto

Los meses: 6 junio, 7 julio, 8 agosto, 9 septiembre, 10 octubre, del año 2020.



12. PRESUPUESTO

Tabla 2. Presupuesto de la investigación

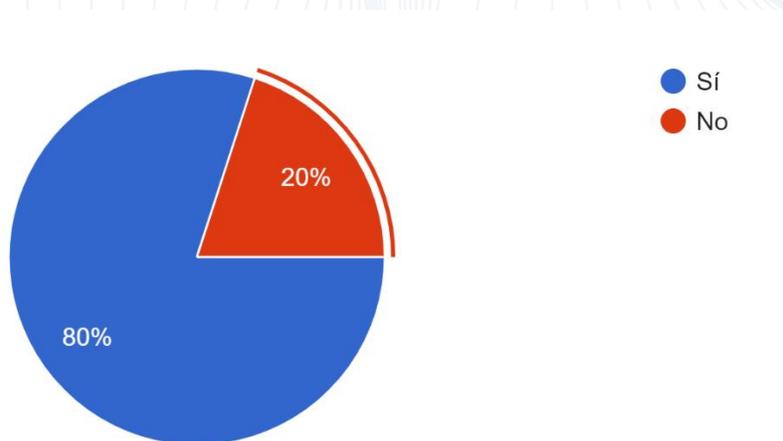
Descripción	Fuentes			Total
	Recursos propios	Entidad externa	UAN	
1. Gastos de Personal	1.000.000	0	0	1.000.000
2. Gastos de Operación	4.000.000	0	0	4.000.000
2.1 Adquisición de bienes	600.000	0	0	600.000
2.2 Adquisición de servicios	400.000	0	0	400.000
TOTAL				\$ 6.000.000

Fuente: Autores del proyecto

13. RESULTADOS Y ANÁLISIS

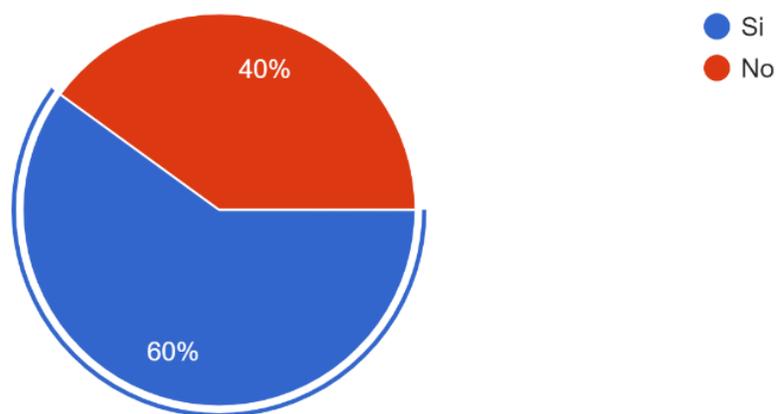
Se aplico una encuesta piloto en la cual se observó que el 80% de los empleados afirma que la empresa utiliza la gestión financiera como plataforma de planificación como se muestra a continuación:

Grafica 1



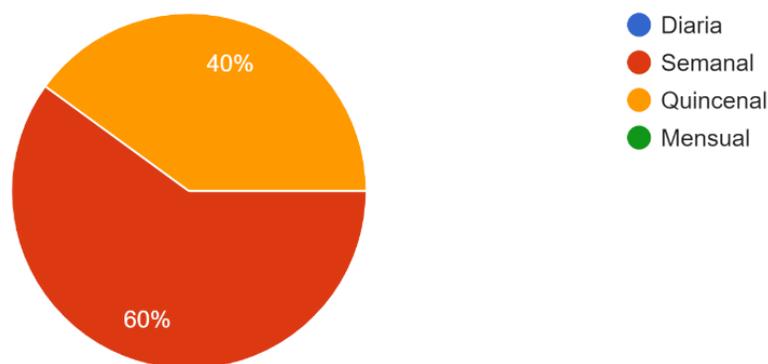
Partiendo de la premisa que de alguna forma se llevan algunos datos promedios de los tributos pagados, pero, en esencia no tienen un sistema estructurado para llevar a cabo la planificación financiera; por ello, los lineamientos son relevante para corroborar si ciertamente se está llevando a cabo y para ello el 60% de los trabajadores dijeron que si porque muchos de los clientes solicitan una proyección al momento de la compra pero no tuvieron en cuenta que es la empresa la que debe utilizar los lineamientos para sí mismo, por ello, el siguiente grafico muestra las dos posturas

Gráfico 2



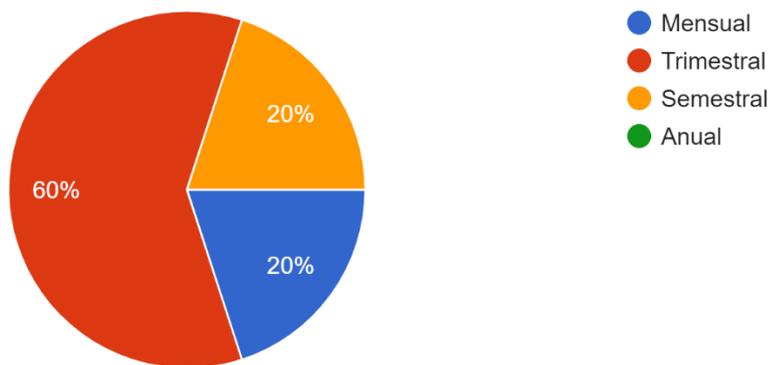
Asimismo, evidenciar que el concepto o la no estructuración le da cabida a una inestabilidad a la situación de la empresa por solo hacerlo mecánicamente; por otra parte, el registro de los hechos económicos juega un papel importante para poder llevar a cabo un análisis es así como el 100% corrobora que si se llevan registros en diferente periodicidad por la temporada o movimiento de los hechos por ello, el 60% dice que es semanal mientras el 40% de los empleados quincenal como se revela a continuación:

Gráfico 3



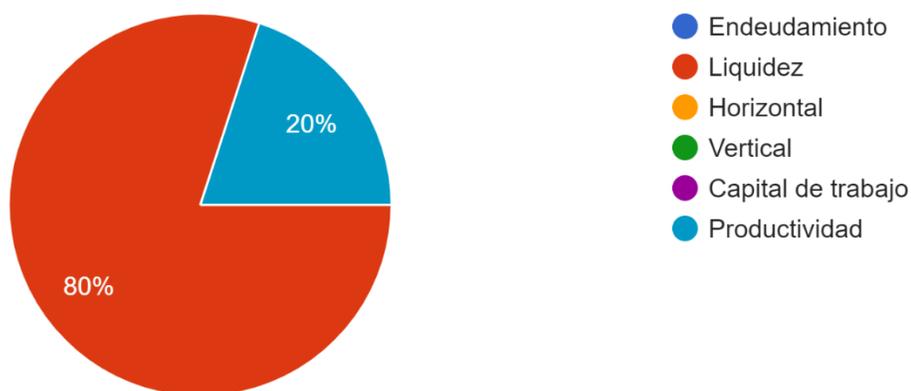
Sin embargo, esta situación lleva a preguntar si realmente saben que son indicadores financieros porque al partir de esta incógnita se lleva a preguntar si realmente esos registros son oportunos para la toma de decisiones y es por ello, que se debe conocer la periodicidad de los estados financieros y para ello los empleados respondieron de la siguiente forma el 20% mensual, 20% semestral y el 60% trimestral como se muestra en el grafico

Gráfico 4



Por tanto, se pregunta que si el las respuestas fueron positivas con referente al uso de indicadores financieros de liquidez y endeudamiento; se podría corroboran esta información a pesar de que para este estudio facilitaron los estados financieros que se reflejara en los anexos, pero, la aplicación de estos según la administración es del 80% del de liquidez como se revela

Gráfico 5



En consecuencia, el objetivo de la empresa no está realmente alineado con los objetivos estrategias partiendo de que a pesar que el proceso de cumplimiento de control interno va conforme con la casa matriz midiendo los riesgos de la empresa no se evidencio unos sistematizado lo que le da cabida a la toma de malas decisiones. Así, perdiendo de alguna forma u otra el objetivo la optimización de los recursos de los accionistas, además, las cuentas por pagar, la inversión y la financiación son importantes mantener bajo control ya que arriesga el flujo de efectivo, sin embargo, para ello se deben tener en cuenta los indicadores financieros donde principalmente el de endeudamiento, liquidez y rentabilidad.



14. CONCLUSIONES Y LOGROS

Se llegó a conclusiones preliminares, de que la situación de la empresa a pesar de no ser la más estable a logrado adaptarse a los cambios del mercado con ello, se cumplió el objetivo general de analizar la gestión financiera como plataforma de planificación en Pymes del sector inmobiliario de la ciudad de Santa Marta, debido, a que la empresa no tiene una sistematización para llevar a cabo la planificación, pero, aun así lo aplica a su manera no dejando por fuera la gestión financiera como base para sus operaciones.

Sin embargo, existieron limitaciones que llevaron a rectificar que la mala información y uso de las herramientas pueden llevar a una empresa a quiebra, en concreto la confusión de algunos empleados al momento de responder cada una de las incógnitas, las cuales algunas fueron bagás a pesar de trabajar en ella, asimismo, la identificación de los controles le permite a la empresa conocer sus riesgos y la calificación de aseveración que cada una representa dentro de la empresa

Además, todas estas situaciones le permiten a la investigación afirmar que esta misma servirá como referentes para otros estudios y empresas del sector inmobiliario de la ciudad de Santa Marta u otras replantear la gestión administrativa que llevan; porque podrían estar afectando sus recursos por la mala práctica.

En definitiva, los sistemas financieros son importantes para el crecimiento económico partiendo de que su función va enfocada a la optimización de los recursos conociendo las cuentas por pagar, las inversiones y la financiación en primera instancia para tener una base a seguir, la cual permite evaluar el contexto actual de la gestión financiera, así como a los indicadores financieros.



15. BIBLIOGRAFÍA

- Arenas Vahos, D. A., y Flórez Cardona, A. M. (2017). Cartera patrimonio vital para el sector inmobiliario en la ciudad de Medellín.
- Arias, F. G. (2012). El proyecto de investigación. Introducción a la metodología científica. 6ta. Fideas G. Arias Odón.
- Barrios Ramírez, J. R. *Análisis y Rediseño del Modelo de Gestión Financiera. Estudio de Caso: Universidad de Los Llanos* (disertación Doctoral, Universidad Nacional de Colombia-Sede Manizales).
- Bodie, Z. and R. C. Merton (2003). Finanzas, Pearson Educación.
- Castaño, G. (1997). Apuntes del curso metodología de la ciencia de Management. Tema: La metodología de la ciencia del Management y de la Ciencia Empresarial. ESADE, Barcelona. Marzo.
- Córdoba, M. (2012). Gestión financiera. Bogotá: Ecoe Ediciones.
- Correa, J. A. (2006). Algunas reflexiones en torno a la interacción de los contadores públicos en las pequeñas empresas. *Contaduría Universidad de Antioquia*, 49, 71-86.
- Chiavenato Idalberto. *Introducción a la Teoría General de Administración*. Ed. Mc Graw Hill Interamericana. 2.004.
- Deloitte Colombia. (2016). Real Estate "Tendencias y perspectivas del sector inmobiliario en Colombia". *Deloitte Financial*, 5-6.
- Diez y López (2005). *Dirección financiera, planificación y control*. Editorial Prentice Hall. Colombia.
- Hurtado, W. F., Viera, G. G., del Toro Ramírez, A., Escobar, Y. T., Álvarez, H. A., & (2017). Rasgos de crecimiento y reproductivos en hembras bufalinas (*Bubalis bubalus*) en Camagüey, Cuba. *REDVET. Revista Electrónica de Veterinaria*, 18(10), 1-6.
- Huergo, J. (2004). Los procesos de gestión. Material de lectura para los cursos de "Comunicación en las organizaciones públicas. Buenos Aires: IPAP.



- García, J. A. C., Bedoya, L. J. R., y Ríos, C. E. C. (2013). Modelo de gestión financiera integral para MIPYMES en Colombia. *Contaduría Universidad de Antioquia*, (55), 187-201.
- García Fierro, Francisco Omar. (1990). “Aspectos generales de la valoración de empresas en Colombia”. Ponente primer encuentro nacional de investigadores en finanzas y contabilidad. U. Del Valle.
- Gómez Bezares, P. (2005). Una nota crítica sobre la actual sobre investigación en Gonzalo, J. M. M. (2016). Modelo de gestión financiera basado en la optimización de las necesidades operativas de fondos: el caso de las empresas farmacéuticas en España (Doctoral dissertation, Universidad Complutense de Madrid). *finanzas. Cuaderno de economía y dirección de la empresa*, 24, pp.105-120.
- González Cóbbita, S. M. (2014). *La gestión financiera y el acceso a financiamiento de las MIPYMES del sector comercio en la ciudad de Bogotá* (Doctoral dissertation, Universidad Nacional de Colombia).
- Koontz, H., & Weihrich, H. (2007). *Dirección y Administración de empresas*. Addison Wesley. Iberoamericana. EEUU.
- Münch y García (2006). *Fundamentos de administración*. Editorial Trillas. México.
- Ortiz (2005). *Gerencia financiera y diagnostico financiero*. Colombia. Editorial Mac Graw Hill. Segunda edición.
- Pérez-Carballo, Á., Pérez-Carballo, J., & Vela Sastre, E. (1992). *Principios de gestión financiera de la empresa* (No. 658.12/P43p).
- Ríos, L. S. F. (2008). Evolución de la Teoría Financiera en el Siglo XX. *Ecos de economía*, 12(27), 1-23.
- Reyes, L. A., & Arias, Y. (2012). *Diagnóstico y evaluación de la gestión financiera de la empresa Coomeva EPS del año 2008 al 2010*. *Cartagena, Colombia*.
- Shim y Siegel (2004). *Administración*. Hispanoamericana, S.A. Sexta edición. México. Prentice Hall.
- Tamayo, M. (2003). Tamayo (2003). *El proceso de la investigación científica*, 4, 110-172.



- Terrazas Pastor, R. (2009). Modelo de gestión financiera para una organización. perspectivas [en línea] 2009, (enero-junio): [Fecha de consulta: 3 de mayo de 2019] Disponible en: <<http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=425942159005>> ISSN 1994-3733
- Torres Valdivieso, S., & Mejía Villa, A. H. (2006). A contemporary view of the concept of administration. Cuadernos de Administración, 19(32), 111-133.
- Van Home (2002). Administración financiera. 9na Edición. México: Prentice Hall. Hispanoamérica.
- Nava Rosillón & Marbelis Alejandra (2009). Análisis financiero: una herramienta clave para una gestión financiera eficiente
- León, censo, & Leiva (2016). Diseño de una ontología para la gestión de datos heterogéneos en universidades: marco metodológico
- Jarafi Jafar (2005). El turismo como disciplina científica
- Meisel & Ricciulli (2018). La pobreza en Santa Marta: los estragos del bien
- Vergü Canto & Bendezú Mejía (2007). Los indicadores financieros y el Valor Económico Agregado (EVA) en la creación de valor



16. ANEXOS

16.1. Encuesta

GESTIÓN FINANCIERA EN PYMES DEL SECTOR INMOBILIARIO DE LA CIUDAD DE SANTA MARTA COMO PLATAFORMA DE PLANIFICACION CASO: PORTAL 23

Objetivo

Analizar la dirección financiera conforme a una plataforma de planificación en Pymes del sector inmobiliario de la ciudad de Santa Marta, caso: Portal 23

1. Portal 23 utiliza la gestión financiera como plataforma para la planificación:
Si ___ No___
2. ¿Qué tipo de planificación realizan con la gestión financiera si la respuesta es Si y si es no porque no lo hacen?
3. Con que periodicidad preparan los estados financieros generales Portal 23:
 - ✓ Mensual
 - ✓ Trimestral
 - ✓ Semestral
 - ✓ Anual
4. Llevan registro de sus operaciones
Si___ No___
5. Y con qué periodicidad llevan el registro de las operaciones
 - ✓ Diario
 - ✓ Semanal
 - ✓ Quincenal
 - ✓ Mensual
6. Sabe que es y cuáles son los indicadores financieros



7. ¿Qué indicadores financieros utilizan en Portal 23?
8. Si utilizan los indicadores financieros según ellos cual es la situación actual de Portal 23
9. Portal 23 tiene identificado la dirección y control financiero y si es si de qué forma
10. Utiliza lineamientos de planificación financiera portal 23
Si ___ No___
11. ¿Cuáles son los lineamientos que utiliza portal 23?
12. Portal 23 utiliza indicadores financieros como es:
Endeudamiento___
Liquidez___
Horizontal___
Vertical___
Capital de trabajo___
Productividad
13. Observaciones de cómo es la gestión financiera de la empresa, teniendo en cuenta la gestión macro de portal 23

16.2. Estados financieros

Análisis de Balances

ACTIVO	PERÍODOS				
	2015	2016	2017	2018	2019
INVENTARIO	300.200	450.800	234.000	305.003	450.300
Existencias	300.200	450.800	234.000	305.003	450.300
REALIZABLES	4.700.000	2.400.000	4.500.300	7.500.000	7.500.000
Clientes	4.700.000	2.400.000	4.500.300	7.500.000	7.500.000
Anticipos de renta y contribuciones	290.500	340.000	503.000	430.000	750.400
DISPONIBLE	10.612.000	8.501.160	7.852.750	5.340.994	6.263.050
Caja	809.000	670.300	830.600	890.344	549.000
Bancos	9.803.000	7.830.860	7.022.150	4.450.650	5.714.050
TOTAL ACTIVO	15.912.400	11.802.760	12.821.050	13.451.000	14.663.650

PASIVO	2015	2016	2017	2018	2019
RECURSOS PROPIOS	14.777.400	10.004.560	11.900.230	12.586.000	14.000.650
Capital	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000
Perdidas y ganancias	9.777.400	5.004.560	6.900.230	7.586.000	9.000.650
Otros recursos					
TOTAL PATRIMONIO	29.554.800	20.009.120	23.800.460	25.172.000	28.001.300
ACREEDORES A LARGO PLAZO	-	-	-	-	-
ACREEDORES A CORTO PLAZO	1.135.000	1.798.200	920.820	865.000	663.000
Proveedores	489.000	1.200.000	230.600	430.000	120.000
Provisiones del impuesto de renta	646.000	598.200	690.220	435.000	543.000
TOTAL PASIVO	15.912.400	11.802.760	12.821.050	13.451.000	14.663.650

CUENTA DE RESULTADOS	2015	2016	2017	2018	2019
INGRESOS	11.811.630	7.043.160	8.542.361	9.515.604	10.883.150
Ventas	11.471.630	6.809.160	8.308.361	9.170.604	10.283.080
Otros ingresos	340.000	234.000	234.000	345.000	600.070
CONSUMOS	450.000	434.000	540.000	560.300	345.000
Compras	450.000	434.000	540.000	560.300	345.000
GASTOS	904.230	952.400	399.908	911.300	940.200
Gastos de personal	870.230	940.400	345.908	890.300	750.200
Otros gastos	34.000	12.000	54.000	21.000	190.000
GENERACIÓN BRUTA DE FONDOS	10.457.400	5.656.760	7.602.453	8.044.004	9.597.950
Gastos financieros	34.000	54.000	12.003	23.004	54.300
Impuesto sobre beneficios	646.000	598.200	690.220	435.000	543.000
RESULTADO NETO	9.777.400	5.004.560	6.900.230	7.586.000	9.000.650



RATIOS FINANCIEROS	2015	2016	2017	2018	2019
Tesorería	\$ 13	\$ 6	\$ 13	\$ 15	\$ 21
Liquidez	\$ 14	\$ 6	\$ 14	\$ 15	\$ 21
Autonomía	\$ 1	\$ 1	\$ 1	\$ 1	\$ 1
Endeudamiento	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0
Estabilidad	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0
Capital de trabajo	\$ 14.477.200	\$ 9.553.760	\$ 11.666.230	\$ 12.280.997	\$ 13.550.350

RATIOS RENTABILIDAD	2015	2016	2017	2018	2019
Financiera	62%	43%	54%	57%	62%
Recursos Propios	66%	50%	58%	60%	64%
Global	61%	42%	54%	56%	61%
De Capital	196%	100%	138%	152%	180%
Rent. Ventas	85%	73%	83%	83%	88%
Margen sobre ventas	96%	94%	94%	94%	97%

RATIOS DE GESTIÓN	2015	2016	2017	2018	2019
EXISTENCIAS EN DÍAS DE COMPRA	243	379	158	199	476
DÍAS DE PAGO A PROVEEDORES	397	1009	156	280	127
DÍAS DE COBRO A CLIENTES	150	129	198	299	266
ROTACIÓN DE TESORERÍA	8608	7150	5308	3479	6626
PRODUCTIVIDAD	13	7	23	10	14

ACTIVO	PERÍODOS		Análisis horizontal		Analysis vertical
	2018	2019	Variación absoluta	Variación relativa	% de participación
INVENTARIO	305.003	450.300			
Existencias	305.003	450.300	145.297	47,6%	3,07%
REALIZABLES	7.500.000	7.500.000			
Clientes	7.500.000	7.500.000	-	0,0%	51,15%
Anticipos de renta y contribuciones	430.000	750.400	320.400	74,5%	5,12%
DISPONIBLE	5.340.994	6.263.050			
Caja	890.344	549.000	-341.344	-38,3%	3,74%
Bancos	4.450.650	5.714.050	1.263.400	28,4%	38,97%
TOTAL ACTIVO	13.451.000	14.663.650	1.387.753	10,3%	100,00%
PASIVO	2018	2019			
RECURSOS PROPIOS	12.586.000	14.000.650			
Capital	5.000.000	5.000.000	-	0,0%	17,86%
Perdidas y ganancias	7.586.000	9.000.650	1.414.650	18,6%	32,14%
Otros recursos					
TOTAL PATRIMONIO	25.172.000	28.001.300			
ACREEDORES A LARGO PLAZO	-	-			
ACREEDORES A CORTO PLAZO	865.000	663.000			
Proveedores	430.000	120.000	-310.000	-72,1%	0,82%
Provisiones del impuesto de renta	435.000	543.000	108.000	24,8%	3,70%
TOTAL PASIVO	13.451.000	14.663.650	1.212.650	9,0%	100,00%
CUENTA DE RESULTADOS	2018	2019			
INGRESOS	9.515.604	10.883.150			
Ventas	9.170.604	10.283.080	1.112.476	12,1%	94,49%
Otros ingresos	345.000	600.070	255.070	73,9%	5,51%
CONSUMOS	560.300	345.000			
Compras	560.300	345.000	-215.300	-38,4%	3,17%
GASTOS	911.300	940.200			
Gastos de personal	890.300	750.200	-140.100	-15,7%	6,89%
Otros gastos	21.000	190.000	169.000	804,8%	1,75%
GENERACIÓN BRUTA DE FONDOS	8.044.004	9.597.950			
Gastos financieros	23.004	54.300	31.296	136,0%	0,50%
Impuesto sobre beneficios	435.000	543.000	108.000	24,8%	4,99%
RESULTADO NETO	7.586.000	9.000.650	1.320.442	17,4%	82,70%