



UNIVERSIDAD ESTATAL PENINSULA DE SANTA ELENA

FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS

CARRERA CONTABILIDAD Y AUDITORÍA

TEMA:

**“CICLO DE CONVERSIÓN DEL EFECTIVO EN EMPRESAS DE
COMPRA-VENTA Y ALQUILER DE BIENES INMUEBLES,
SANTA ELENA 2019-2024”**

**PROYECTO PARA TRABAJO DE INTEGRACIÓN CURRICULAR
PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE
LICENCIADO EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA**

AUTOR:

Melanie Denisse Caiche Tomalá

LA LIBERTAD – ECUADOR

JULIO - 2025

Aprobación del profesor tutor

En mi calidad de Profesor Tutor del trabajo de titulación, "Ciclo de conversión del efectivo en las empresas de compra venta y alquiler de bienes inmuebles de Santa Elena período 2019-2024", elaborado por la Srta. Melanie Denisse Caiche Tomalá, egresada de la Carrera de Contabilidad y Auditoría, Facultad de Ciencias Administrativas de la Universidad Estatal Península de Santa Elena, previo a la obtención del título Licenciada en Contabilidad y Auditoría, declaro que he brindado la debida asesoría científica y técnicamente durante su desarrollo. Considero que el trabajo cumple con lineamientos académicos exigidos, por cual apruebo en su totalidad.

Atentamente



.....
Lcdo. José Erazo Castillo, MSc.

PROFESOR TUTOR

Autoría del trabajo

El presente trabajo titulado “Ciclo de conversión del efectivo en las empresas de compra venta y alquiler de bienes inmuebles de Santa Elena periodo 2019 - 2024” requisito previo a la obtención título de Licenciado en Contabilidad y Auditoría en la Facultad de Ciencias Administrativas de la Universidad Estatal Península de Santa Elena. Yo, Melanie Denisse Caiche Tomalá, con cédula de identidad número 245067079-5, declaro que el desarrollo de esta investigación es de manera íntegra, los hallazgos y conclusiones presentados son de mi total responsabilidad; la propiedad este documento pertenece a la Universidad Estatal Península de Santa Elena.

.....Caiche Melanie.....

Melanie Denisse Caiche Tomalá

C.I 245067079-5

Agradecimientos

Agradezco en primer lugar a Dios, por darme un día más de vida, salud y la fortaleza para continuar con esta etapa tan importante de mi vida.

A la Universidad Estatal Península de Santa Elena por la calidad de educación que brindan, A los docentes de la carrera de Contabilidad y Auditoría por dedicación y amor que brindan a cada uno de sus estudiantes en su formación profesional.

Al Lcdo. José Erazo, quiero expresar mis sinceros agradecimientos por ser mi Tutor en el trabajo de titulación. A mi especialista Ing. Félix Rosales por la revisión de este proyecto para obtener buenos resultados y así cumplir con el objetivo de un título profesional. Y así mismo a la Ing. Lilia Valencia por haberme guiado en este grande desafío.

De igual forma a la página Superintendencia de Compañía, seguros y valores por brindarme la información necesaria para culminar con mi trabajo.

Dedicatoria


Este trabajo se lo dedico con todo mi corazón a Dios por darme la fortaleza y sabiduría a seguir adelante con mi meta.

A mi mamá, Elsy Tomalá, quien siempre me ha brindado su amor y apoyo incondicional en cada paso que doy en mi formación profesional, A mi Tía Dolores Mujica que siempre ha sido mi amiga y consejera, A mi cuñada Ileana Pilay que es lo momentos más difíciles me ha motivado a seguir adelante.

A mis hermanos, Lester, Alice, Allan y Bryan, este logro se los dedico a ustedes por ser mi fortaleza y motivarme Y, especialmente, a mi novio, David Ricardo, quien ha sido mi mayor soporte en todo momento, dándome la fuerza y el ánimo necesario para superar cada desafío.

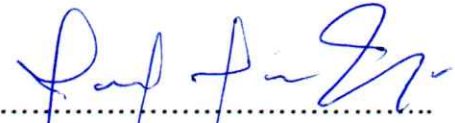
A mis amigas Mariuxi, Nayeli, Liliana, Angie, Andrea y Heidi por estar presentes en cada paso de este camino académico, con palabras de aliento, sonrisas sinceras y apoyo incondicional.

TRIBUNAL DE SUSTENTACIÓN



.....

Ing. Wilson Toro Álava, MSc.
DIRECTOR DE LA CARRERA



.....

Ing. Félix Rosales Borbor, MSc.
PROFESOR ESPECIALISTA



.....

Lcdo. José Erazo Castillo, MSc.
PROFESOR TUTOR



.....

Ing. Emanuel Bohórquez Armijos, MSc.
PROFESOR GUÍA DE LA UIC



.....

Lic. Andrés Soriano Soriano
ASISTENTE ADMINISTRATIVO

Índice de Contenidos

Introducción	11
Planteamiento del problema	11
Sistematización.....	13
Formulación del problema.....	13
Objetivo General	16
Objetivo Especifico	16
Justificación teórica.....	17
Justificación practica	17
Mapeo	17
Capítulo I. Marco Referencial.....	19
Revisión de literatura.....	19
Desarrollo de teorías y conceptos.....	23
Variable. Ciclo de conversión.....	23
Dimensión 1.....	23
Gestión de inventario.	24
Indicador 1.....	24
<i>Periodos de Rotación de inventarios.</i>	25
Dimensión 2.....	25
Gestión de cuentas por cobrar.....	26
Indicador 2.....	26
Periodo de rotación de cuentas por cobrar.....	27
Dimensión 3.....	27
Gestión de cuentas por pagar	28
Indicador 3.....	28
Periodo de rotación de cuentas por pagar	28
Fundamentos legales	29
Capítulo II. Metodología.....	32
Diseño de la Investigación.....	32
Métodos de la Investigación.....	32
Población y Muestra	32
Recolección y procesamiento de datos.....	33

Capítulo III. Resultados y Discusiones	41
Análisis de datos.....	41
Promedio de Empresas Inmobiliarias en días.....	41
Dimensión 1.....	42
Promedio de rotación de inventario.....	42
Dimensión 2.....	44
Periodo de cuentas por cobrar.....	46
Dimensión 3.....	48
Periodo de cuentas por pagar.....	49
Variable 1	51
Ciclo de conversión del efectivo.....	52
Discusión.....	55
Conclusiones.....	55
Recomendaciones.....	57
Referencia	59

Índice de tablas

Tabla 1 Empresas inmobiliarias del Cantón Santa Elena.....	33
Tabla 2 Muestra entidades seleccionadas	34
Tabla 3. Estados Financiero 2019	35
Tabla 4. Estados Financieros 2021	37
Tabla 5 . Estados Financieros 2022.....	38
Tabla 6. Estados Financieros 2023.....	39
Tabla 7. Estados Financieros 2024.....	40
Tabla 8. Análisis general por promedio en días empresas inmobiliarias	41
Tabla 9. Periodo de rotación de inventario	42
Tabla 10 Periodo de cuentas por cobrar	46

Gráficos

Gráfico 1 Gestion de inventarios.....	25
Gráfico 2 Elementos de cuentas por cobrar.....	26
Gráfico 3 Periodo de rotación de inventario.....	43
Gráfico 4 Promedio de cuentas por cobrar	48
Gráfico 5 Promedio de cuentas por pagar.....	51
Gráfico 6 Ciclo de conversión del efectivo	53

**“CICLO DE CONVERSIÓN DEL EFECTIVO EN EMPRESAS DE
COMPRA-VENTA Y ALQUILER DE BIENES INMUEBLES, SANTA
ELENA 2019-2024”**

AUTOR:

Caiche Tomala Melanie Denisse

TUTOR:

Lcdo. José Erazo Castillo, MSc.

Resumen

La presente investigación se centra en el ciclo de conversión del efectivo como un indicador en la compra-venta y alquiler de bienes inmuebles. La principal problemática se enfoca en la limitada gestión de los inventarios, cuentas por cobrar y cuentas por pagar, dimensiones fundamentales dentro de este ciclo, que afectan el desenvolvimiento financiero de las organizaciones del sector inmobiliario. El objetivo principal es analizar los elementos que afectan el ciclo de conversión del efectivo en estas empresas, identificando el comportamiento de sus tres componentes principales: inventarios, cuentas por cobrar y cuentas por pagar, durante el periodo 2019-2024.

Para ello, se adoptó un enfoque cuantitativo, con un diseño no experimental y longitudinal, y un alcance descriptivo. La recolección de datos se realizó mediante una ficha documental estructurada, aplicada sobre los estados financieros publicados por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, correspondientes al periodo de estudio.

En el estudio se tomó como base a 20 empresas, las cuales no se aplicó muestra, explicando que para este estudio fue relevante tomar todas las organizaciones y aplicar a partir de análisis valores promediados, verificando la información con los estados financieros a través de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y el valor de sus ventas anuales del ranking. Como resultado el 60% de las entidades estudiadas no cuentan con un ingreso de dinero eficazmente; generan más deuda que liquidez. En conclusión, mantener adecuada administración de estos elementos fortalece la rentabilidad, operatividad y sostenibilidad financiera del negocio.

Palabras clave: Ciclo de conversión del efectivo, rotación de inventario, cuentas por cobrar, cuentas por pagar.



**“CASH CONVERSION CYCLE IN REAL ESTATE PURCHASE, SALE,
AND RENTAL COMPANIES, SANTA ELENA, 2019-2024”**

AUTOR:

Caiche Tomala Melanie Denisse

TUTOR:

Lcdo. José Erazo Castillo, MSc.

Abstract

This research focuses on the cash conversion cycle as an indicator in the purchase, sale, and rental of real estate. The main issue centers on the limited management of inventories, accounts receivable, and accounts payable, key dimensions within this cycle that affect the financial performance of organizations in the real estate sector. The main objective is to analyze the cash conversion cycle in these companies, identifying the behavior of its three main components: inventories, accounts receivable, and accounts payable, during the period 2019-2024. To this end, a quantitative approach was adopted, with a non-experimental and longitudinal design and a descriptive scope. Data collection was carried out using a structured document form, applied to the financial statements published by the Superintendence of Companies, Securities, and Insurance, corresponding to the study period. The study used 20 companies as a base, for which a sample was not used. It was explained that for this study, it was important to consider all organizations and apply average values based on analysis, verifying the information in the financial statements through the Superintendence of Companies, Securities and Insurance, and the value of their annual sales from the ranking. As a result, 60% of the entities studied lack effective cash flow and generate more debt than liquidity. In conclusion, maintaining proper management of these elements strengthens the profitability, operation, and financial sustainability of the business.

Keywords: Cash conversion cycle, inventory turnover, accounts receivable, accounts payable

Introducción

La presente investigación titulada El ciclo de conversión del efectivo (Cash conversion Cycle en inglés) constituye una estructura para el funcionamiento de las empresas. Analiza el manejo de la gestión financiera cuya actividad es la compra-venta y alquiler de bienes inmuebles. Esta variable se conforma por los componentes de inventarios, cuentas por cobrar y por pagar, y muestra la eficiencia que debe tener la empresa al convertir sus inversiones a inventario y otras operaciones que den como resultado el flujo de efectivo.

En el cantón Santa Elena, las empresas en el sector inmobiliario han incrementado ventas, generando ingresos que contribuyen al desarrollo sostenible. No obstante, enfrentan varias problemáticas como tener una mala gestión en el CCE, lo cual actúa negativamente en la gestión financiera, afectando la liquidez, rentabilidad y sostenibilidad de la organización. El objetivo de la investigación es analizar los elementos que afectan el ciclo de conversión del efectivo y verificar su administración, que contribuya a mejorar los cálculos, sino que también ayude a la toma de decisiones manteniéndose a nivel operativo.

El enfoque metodológico es de enfoque cuantitativo porque busca describir y medir lo que son los valores extraídos de la superintendencia de compañías desde fuente confiable y precisa. Tiene un diseño no experimental, ya que no se manipula la variable, y permite analizar la realidad de la empresa, tipo longitudinal, porque está comprendido de un periodo determinado desde el 2019-2024 con alcance descriptivo, porque se basó en la recolección de datos mediante una ficha documental, actuando como fuente principal lo que son estados financieros que permitió el desarrollo del estudio. En el cantón Santa Elena se identificó una población de 20 empresas para el desarrollo de la misma.

Entre los resultados más relevantes se identificó deficiencia en su rotación de cuentas por cobrar. Conserpa S.A. cuenta con 12,076 días de trayectoria, lo cual equivale a más de 30 años para recuperar sus ventas a crédito. Este dato refleja un inadecuado manejo de los recursos y políticas de cobranza; esto resalta que existe un impacto negativo que puede tener como resultado una mala gestión dentro del ciclo de conversión, afectando el 60% de las entidades.

Por otro lado, la investigación muestra que una adecuada administración de estos componentes del CCE es esencial para fortalecer la operatividad, rentabilidad y sostenibilidad financiera de estas empresas. Optimizar estos procesos no solo mejora el flujo de efectivo, sino que también fortalece la toma de decisiones estratégicas de estas organizaciones.

En conclusión, en las empresas estudiadas del sector inmobiliario se evidenció crecimiento en ventas; sin embargo, esto no garantiza eficiencia operativa, en particular en los inventarios, cuentas por cobrar y por pagar.

Planteamiento del problema

En el Cantón Santa Elena, las empresas de compra-venta y alquiler de bienes inmuebles enfrentan problemáticas relacionadas en la administración de sus inventarios, cuentas por cobrar y pagar. Estas deficiencias inciden directamente en el ciclo de conversión del efectivo, dificultando la operatividad y liquidez. Además, comprender que se trabaja en un entorno altamente competitivo.

Por otro lado, el Informe de Fondo Monetario Internacional (2024) presenta un análisis del CCE en el que se identifica problemáticas a raíz de la pandemia que trajo como consecuencia la rentabilidad y administración de sus inventarios en países como Rusia y Ucrania, cuyo mayor incremento se produce de las ventas internacionales.

En contexto, el Ministerio de Economía y Finanzas (2025) señaló que el incremento financiero refleja un aumento en la liquidez. Sin embargo, el CCE no ha mostrado mejoras en todas las industrias. Particularmente, en el cantón Santa Elena, como pieza clave para impulsar la investigación y facilitar las actividades de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles, enfrenta la problemática de gestionar de manera ineficiente sus inventarios, el control de cobranza y el cumplimiento de las obligaciones con sus proveedores.

Los autores Morillo y Llamo (2019) detallan que el ciclo de conversión del efectivo determina la fase que la entidad transforma sus inversiones en inventario a través de las ventas. Incluye cuentas por cobrar y cuentas por pagar. Sin embargo, un ciclo largo puede indicar problemas de gestión y tener un impacto negativo en la rentabilidad.

Asimismo, el trabajo de investigación de Acosta (2020), indica que el incremento de las ventas del sector inmobiliario a partir del 2019 en las ciudades como Guayaquil, Quito, Manta y Cuenca presenta una problemática común en las industria son las más bajas como una de las regiones con mayor desarrollo turístico. Sin embargo, estos factores que afectan la compra de bienes inmuebles los que viene a ser grandes planes de financiamiento por parte de las instituciones bancarias son adquiridas como parte de convenio lo que genera endeudamiento en estas empresas.

Para concluir, las empresas de compra-venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles en el Cantón Santa Elena, desarrollan su problemática a raíz de su control

de inventario, cuentas por cobrar y pagar, por esta razón se realiza un análisis de CCE para determinar el tiempo que tardan en recuperar su efectivo

Por ello, se vuelve imprescindible analizar de manera integral el ciclo de conversión del efectivo, con el fin de identificar oportunidades de mejora que permitan fortalecer la toma de decisiones financieras y asegurar el desarrollo eficiente de las actividades del sector inmobiliario en la provincia.

Formulación del problema

¿De qué manera afectará los elementos del ciclo de conversión en las empresas compra-venta y alquiler de bienes inmuebles Santa Elena, periodo 2019-2024?

Sistematización

¿Cómo identificar la importancia del ciclo de conversión en las empresas compra-venta y alquiler de bienes inmuebles Santa Elena, periodo 2019-2024?

¿Cómo se calculará el ciclo de conversión del efectivo en las empresas de compra-venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles Santa Elena, período 2019-2024?

¿Cómo Interpretar los resultados del ciclo de conversión del efectivo de las empresas de compra-venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles en la provincia de Santa Elena, periodo 2019-2024

Objetivo General

Analizar de qué manera afectan los elementos del ciclo conversión del efectivo en las empresas de compra-venta y alquiler de bienes inmuebles de Santa Elena, periodo 2019-2024

Objetivo Especifico

- Identificar la importancia del ciclo de conversión del efectivo en las empresas compra-venta y alquiler de bienes inmuebles Santa Elena, periodo 2019-2024.
- Calcular el ciclo de conversión del efectivo en las empresas compra-venta y alquiler de bienes inmuebles Santa Elena, periodo 2019-2024.
- Interpretar los resultados del ciclo de conversión del efectivo en las empresas de compra-venta y alquiler de bienes inmuebles Santa Elena, periodo 2019-2024.

Justificación teórica

El estudio refleja el análisis del CCE en este sector que trae como consecuencia la ineficiencia de la gestión financiera de las entidades. A partir del enfoque teórico, se basa en los conceptos principales en la administración económica, como la gestión de inventarios, las cuentas por cobrar y las cuentas pagas, que son elementos esenciales para el cálculo en el CCE. Por lo tanto, este estudio no solo planeó analizar este ciclo desde un punto de vista técnico, sino también para aprobar y enfrentar las teorías económicas utilizadas para la realidad local, en este caso del cantón Santa Elena. De esta manera, el conocimiento disciplinario se fortalece en áreas como cuentas de gestión y administración financiera. Varias fuentes bibliográficas, como artículos científicos, tesis nacionales e internacionales y organizaciones especializadas, están de acuerdo en que una amplia gama de ciclos de conversión de dinero puede mostrar mal funcionamiento de manera interna que compagina con la salud y rentabilidad de la empresa.

Justificación practica

En el aspecto práctico, este estudio se desarrolla a través del análisis de lo elemento que afectan el ciclo de conversión del efectivo como aporte a verificar desde este punto el desarrollo de las compañías inmobiliarias en Santa Elena, específicamente en su gestión de inventarios, las cuentas por cobrar y las cuentas. Analizar los elementos que afectan en el ciclo de conversión del efectivo 2019 - 2024, intenta determinar cuánto tiempo dan estas compañías para recuperar la inversión y qué factores expanden este ciclo, lo que amenaza su liquidez. Los resultados brindan la oportunidad de proponer estrategias especiales que optimicen el flujo de efectivo, mejoren la toma de decisiones y fortalezcan el cumplimiento de las obligaciones financieras.

Mapeo

En el capítulo I: marco referencial, se da a conocer la revisión literaria de diferentes autores como base al trabajo de ciclo de conversión del efectivo de las empresas inmobiliarias, el desarrollo de teorías y conceptos, fundamentos legales según el tema escogido; viene el capítulo II: metodología se muestra que se va a desarrollar el estudio, el diseño de la investigación, metodología de la investigación, la población y muestra del sector según el tema empleado y la recolección y procesamiento de datos, por consiguientes en el capítulo III: expone los hallazgos del estudio, junto con el análisis cuantitativo de los datos obtenidos, seguido por la discusión de los resultados, las conclusiones y las recomendaciones. Finalmente, se incluyen las referencias bibliográficas y los apéndices correspondientes.

Capítulo I. Marco Referencial

Revisión de literatura

El primer estudio revisado es el trabajo titulado “Ciclo de conversión de efectivo y rentabilidad de una empresa. Caso aplicación en sector privado”, elaborado por Huaycama (2021) La investigación abordó la problemática relacionada con la falta de control en la rotación de inventario en la empresa Tarrillo Barba S.A afectando el ingreso de flujo de efectivo. La metodología aplicada fue de enfoque cuantitativo, ya que buscó describir y medir indicadores financieros con alcance descriptivo y diseño no experimental, debido a que se trabajó con información histórica extraída de los estados financieros, sin manipular variables. El objetivo principal del estudio fue mejorar la gestión de inventarios, cuentas por cobrar y pagar en la empresa Tarrillo Barba S.A, ubicada en Lima, durante el período 2021. Como resultado, se encontró promedio de conversión de inventarios en 169 días, un período más largo que lo normal de 90 días. Esto se muestra por la lenta vuelta de stocks, que fue de solo 2.2 veces en un año, mientras que un buen número sería 4 veces. Además, el tiempo medio de pago llegó a 114 días, lo cual está más allá del límite aceptable de 60 días, ayudando la liquidez gracias al uso del retraso en los pagos a los vendedores. En conclusión, resalta realizar una planificación en la entidad adicional que sea más efectiva en aspectos fundamentales como transacciones, recursos económicos y cuentas por saldar.

En relación con el título "Análisis del CCE del sector inmobiliario colombiano”, escrito en Ruiz y Vásquez (2023) identificaron como problemática la ausencia de un análisis estadístico financiero, que permite la relación entre el ciclo de conversión de dinero (CCE) y el pago. El objetivo fue determinar si existe una correlación significativa entre las dos variables. Para ello, se empleó un diseño no experimental con un enfoque cuantitativo. Los resultados mostraron que la rotación de los deudores y las rotaciones pagadas se adaptaron a la teoría económica, mientras que el CCE y el período de inventario mostraron resultados negativos, posiblemente debido a la fuerza de mercado de las empresas analizadas. Se concluyó que los días de cobro afectaban la rentabilidad, los días de pago no tienen un impacto significativo y

tanto el inventario como el CCE tienen un efecto positivo en las tasas de rentabilidad entre 2019 y 2022 en las empresas inmobiliarias de Colombia.

Vácasela (2019) realizó el estudio titulado “Ciclo operativo y de Conversión del Efectivo de la Asociación Fuente Natural El Pollo, el efecto en su rentabilidad”, cuyo objetivo principal fue calcular el ciclo operativo y el ciclo para convertir el efectivo del compromiso anterior y analizar su impacto en la rentabilidad. El estudio partió del supuesto de que los gerentes son responsables de garantizar una buena gestión financiera de las empresas, por lo que deben buscar mejoras constantes en sus indicadores financieros. La metodología empleada fue de tipo bibliográfico, descriptivo y analítico, centrada en el análisis de cuentas contables e indicadores clave, tales como ciclos de conversión de efectivo, ciclos operativos, los deudores de las cuentas por pagar y la edad de las acciones promedio. Entre los principales resultados, se evidenció que la entidad mantiene sus días de pagos que no se extiende a más de 30,4 días en lo que respecta a la administración de inventarios, asimismo 3,51 días en sus cobranzas y, por último 33,9 días en pagar sus obligaciones. En conclusión, el estudio resalta un fortalecimiento en la eficiencia financiera reflejada en los estados financieros en la entidad.

Por otro lado, el estudio de Tóala (2022) “Ciclo de conversión de efectivo en la empresa Magna Pacific Textiletding Cía. Ltda. durante la pandemia del covid-19”, cuya problemática es verificar de qué manera afectó el CCE durante la pandemia la liquidez y financiamiento que tuvo Magna Pacific Textiletding. La investigación tiene como objetivo determinar estrategias que permitan financiar su efectivo que aporte a la toma de decisiones y se retroalimente en la aplicación del CCE, con la finalidad de mejorar la rentabilidad de la empresa y tener un periodo de cobro y ampliar los días de pago a proveedores. La metodología tuvo enfoque cuantitativo, ya que se analizaron valores extraídos de sus estados financieros de la entidad con el fin de verificar cuánto afectó el covid-19 en sus inventarios y el desarrollo de sus periodos de cobranza y pago a proveedores. Además, se utilizó la técnica de entrevista dirigida al jefe financiero con el objetivo de la obtención de datos relevantes con relación a la gestión del efectivo, de igual manera el uso de fuentes secundarias. Como resultado, se determinó que el capital de trabajo es aceptable. Sin embargo, la pandemia impactó la gestión financiera de la empresa, generando déficit en el flujo de caja. Se concluyó que la entidad mantiene un adecuado control en su administración financiera, aunque

sufre de sobreendeudamiento y gestión ineficiente en CCE, la acumulación de inventarios y políticas de cobro. Esto da como recomendación gestionar financiamiento externo, dando como determinado que la empresa agrava su alto nivel de endeudamiento y vende sus productos, agilizar los cobros y mejorar los pagos a proveedores con el fin de proteger la salud financiera de la empresa.

En el estudio de Gallegos y Hurel, (2020) titulado “Análisis del ciclo de conversión del efectivo y su incidencia en los estados financieros de la empresa MAVIJU S.A”, su principal problemática radica en la mala gestión al control de ciclo de conversión del efectivo; su objetivo es proponer estrategias que mejoren el desarrollo y control de inventarios, cuentas por cobrar y pagar, ofreciendo un mejor rendimiento económico. La metodología de estudio es de enfoque cuantitativo, con diseño no experimental y de tipo descriptivo se aplicaron técnicas de estudio como entrevistas que mejoren el CCE y ficha documental para verificar el tiempo en que retornar sus inventarios a flujo de efectivo. Como resultado se identificaron problemas de control interno y políticas de gestión en el efectivo, dándole como afectación la rentabilidad. Dándole como conclusión política que ayuden a mejorar el CCE desde el manejo de inventarios.

Asimismo, en el trabajo de investigación titulada el ciclo de conversión del efectivo en las empresas camaroneras de la provincia de Santa Elena, período 2018-2022, por Pozo (2022), se observó que, en muchos casos, tener un buen manejo en lo que respecta el ciclo de conversión permite financiar créditos externos para poder extender los pagos a esas cuentas. Su objetivo es priorizar el ciclo de conversión del efectivo en sus empresas camaroneras. La metodología de estudio es de enfoque cuantitativo con alcance descriptivo y su método de investigación es bibliográfico, aplicando una ficha documental. Como resultando enmarca que la empresa Brumesa S.A, experimentó peor rotación de inventarios al obtener 95 días; cuentas por pagar supera 104 días. Jesús del Gran Poder y Aquasalt, como conclusión, indica que en las empresas estudiadas del sector camaronero se requiere que sus ventas sean representativas en los periodos contables de estudio y manejen un control de inventarios, pago a sus cuentas y cobranza eficiente.

Por último, Así mismo el trabajo de titulación desarrollado por Villao (2021) denominado “ Indicadores Financieros en las empresas dedicadas a las actividades de compra-venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles de la provincia de Santa Elena, periodo 2018-2021” donde la problemática que se desarrolla en el estudio de las empresas de compra-venta alquiler y explotación de bienes inmuebles de las cuales el incorrecto análisis financieros hacen que no conozcan la situación de las entidades, es decir, el rendimiento que dan a la economía y su funcionamiento, cuyo objetivo es Analizar la situación económica mediante la aplicación de los indicadores financieros en las empresas dedicadas a las actividades de compra-venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles de la provincia de Santa Elena periodo 2018-2021, su metodología no experimental para la metodología, en el que se examinaron los problemas existentes y se observaron los estados financieros que se obtuvieron de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Además, se utilizó el método de utilizando una estrategia longitudinal que incluye la evaluación de los cuatro períodos, se utilizando un enfoque cuantitativo para la investigación, el alcance descriptivo que se fundamentan en el análisis y el cálculo de soluciones potenciales al problema, así como el método bibliográfico obteniendo datos de los indicadores financieros. Como resultado destaca que en las cuentas por cobrar en las compañías EDGEIN S.A., PRISCOSA S.A. y TARLES S.A. consiguieron un tiempo medio de entre 22 y 42 días, algo que se ve bien en el sector de bienes raíces, donde los tiempos para cobrar son más largos. Sin embargo, grupos como CUATROB LTDA. e incluso ANGELINA C LTDA. tienen grandes problemas para recuperar sus deudas, lo que afecta mucho su dinero líquido y habilidad para funcionar sin parar. Como conclusión de que a pesar de la crisis han encontrado maneras de conseguir dinero para seguir en el mercado. Se recomienda que es necesario que estudien y usen métodos nuevos para vender junto con anuncios para hacer más ingresos que les sirvan a saldar las deudas por los créditos.

Desarrollo de teorías y conceptos

Variable.

Ciclo de conversión

Decker et al. (2019) indican que el ciclo conversión del efectivo es fácil de comprender y manejar, contribuye significativamente a la salud financiera de la entidad, nos permite analizar los movimientos de la entidad, también evaluando la organización de sus activos a efectivo, facilitando estrategias para mejorar sus movimientos operativos, evitando problemas a corto o largo plazo.

Según Díaz y Zegarra (2019), el estado de flujo de efectivo es importante porque mide la capacidad de gestionar sus bienes y generar ingreso de efectivo neto, mejorando su salud financiera.

Por su parte, Bonilla y Sandoval (2019) describen los elementos para el cálculo de ciclo de conversión del efectivo que permite visualizar el proceso de esos inventarios hasta la venta del bien, generando entrada de efectivo. El CCE se compone de tres elementos principales:

PPI: Periodo promedio del inventario

PPC: Periodo promedio de cobro

PPP: Periodo promedio de pago

Análisis

Ciclo de conversión de efectivo, es esencial en toda la actividad de la empresa; no solo evalúa, sino que aporta significativamente el manejo de la entidad, nos proporciona los elementos para el cálculo del mismo, lo que hace más eficiente en toda su operatividad.

Dimensión 1

Gestión de inventario.

Melendres y López (2020) resaltan la importancia de la gestión de inventarios y destaca cómo puede afectar el alto porcentaje de series en el manejo del indicador, afectando el costo general las compras del inventario, el mantenimiento de ese bien y cumplir con las normativas de la entidad, lo que puede reflejar una pérdida del bien, Al mencionar estos aspectos, se puede obtener un mejoramiento y evitar futuras pérdidas.

Huaycama (2021) aporta que la gestión de inventarios determina las veces que los inventarios se emplean durante un periodo, lo fácil que es convertir la edad promedio del inventario dividiendo los 360 días correspondientes al año.

Rodríguez (2022) aporta los elementos esenciales que deben tenerse en cuenta en la gestión de inventarios.

- Tiempo promedio de adquisición de inventario.
- Tiempo promedio de venta.

Análisis

La gestión de inventarios explica el momento en que sus bienes son producidos a esperar la venta del mismo, generando entradas de efectivo, cumpliendo con los elementos para el cálculo del mismo, mejorando el manejo de sus inventarios dentro de la entidad.

Indicador 1

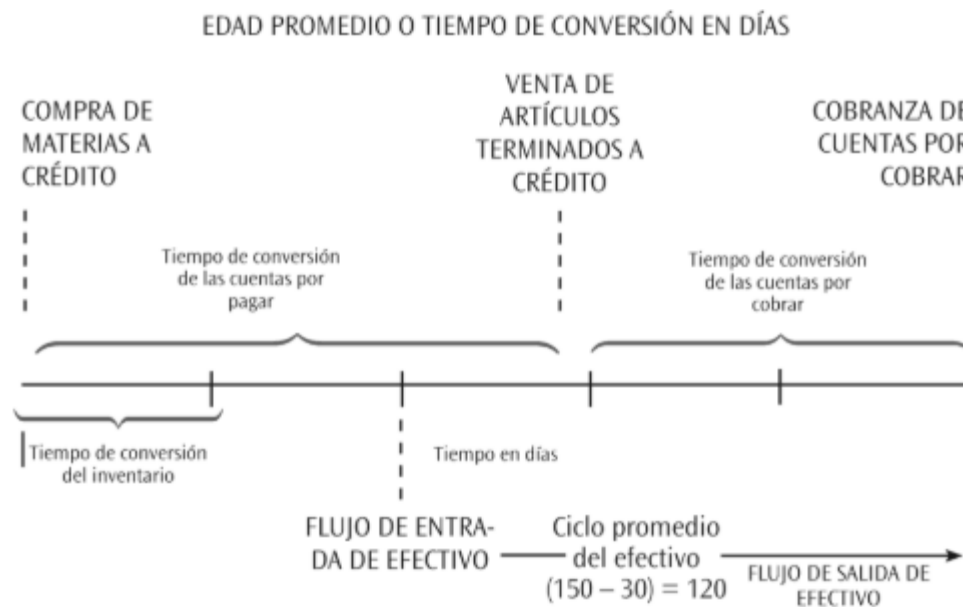
Periodos de Rotación de inventarios.

Según Álava (2019) describe la rotación de inventarios desde la base de productos en stock hasta esperar el periodo de salida del bien obteniendo un alto nivel de rotación deseable, nos explica que tener una buena actividad económica y ayuda reducir los gastos.

$$(\text{Inventario} \times 360 \text{ días}) \div \text{Costo de ventas}$$

Gráfico 1

Gestion de inventarios



Análisis

La rotación de inventarios aparte de verificar sus movimientos favorece su actividad económica permitiéndole mantener un excelente flujo de efectivo a favor de la venta, reduciendo los gastos operativos. De tal manera controla y mejora su administración económica.

Dimensión 2

Gestión de cuentas por cobrar

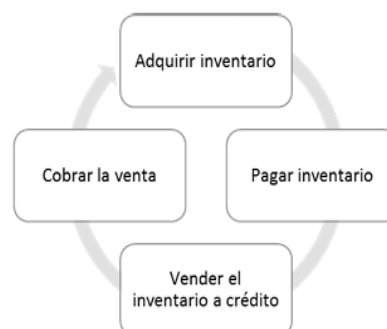
Según Acosta (2020), la gestión de cuentas por cobrar desempeña una función de control dentro de la entidad, ya que permite verificar y recuperar valores pendientes de cobro originados por la venta de bienes o prestación de servicios a crédito. Esta gestión es fundamental para generar flujo de efectivo, al asegurar que las cuentas por cobrar se conviertan en efectivo en el menor tiempo posible.

Según Pozo (2022), destaca que uno de los elementos esenciales de las cuentas por cobrar es el tiempo transcurrido entre la venta a crédito hasta que se recibe el cobro por parte del cliente. Este periodo influye directamente en la liquidez de la entidad, ya que mientras más corto el ciclo, mayor será la capacidad de la empresa para operar eficientemente.

Por último, Calle (2019) indica que una gestión eficiente de las cuentas por cobrar contribuye al fortalecimiento de la liquidez organizacional, ya que evita que no se cumplan los plazos establecidos para el cobro; el nivel de cuentas por cobrar puede aumentar, afectando negativamente el flujo de efectivo. Por ello, es necesario establecer políticas claras de crédito y cobranza que garanticen una recuperación oportuna.

Gráfico 2

Elementos de cuentas por cobrar



Análisis

La gestión de cuentas por cobrar dentro de una entidad funciona como parte clave, ya que interviene en la liquidez, flujo de efectivo y la sostenibilidad operativa de la empresa, también nos permite verificar y controlar los valores pendientes de cobro sobre bienes o servicios esto nos permite mantener un buen control de efectivo.

Indicador 2

Periodo de rotación de cuentas por cobrar.

De acuerdo Gallegos (2020), detalla que el periodo de cobranza funciona como indicador clave sobre la liquidez operativa; también nos dice que el ciclo de conversión del efectivo fortalece la toma de decisiones que involucre a la empresa y a optimizar sus recursos disponibles.

$$(Cuentas\ por\ cobrar \times 360\ días) \div Ventas\ a\ crédito.$$

Análisis

El periodo de rotación de cuentas por cobrar no solo mide el desempeño para el área de crédito y cobranza, sino que funciona como un instrumento dentro de la toma de decisiones financieras. Este análisis nos permite verificar mejores oportunidades de diseñar políticas de cobro en la empresa. Además, no solo se encarga de medir el rendimiento del área de crédito y cobranza, sino que también es esencial como herramienta para tomar decisiones financieras a nivel de toda la organización.

Un periodo largo de rotación puede indicar problemas serios en la política de crédito, como una excesiva flexibilidad al permitir plazos, fallas en los métodos de cobranza o escaso control en la gestión de la cartera de clientes.

Dimensión 3

Gestión de cuentas por pagar

Mendoza et al., (2019) señala que las cuentas por pagar son una obligación financiera que debe ser ejecutada estratégicamente, permitiendo optimizar el uso de capital, ya que aplicar políticas de pago ayuda a mejorar la estabilidad operativa.

En otra parte, Pérez (2022) afirma que la gestión de cuentas por pagar representa una obligación por pagar de terceros en un plazo determinado, mide la capacidad de pago inmediato en la empresa, afirmando que la administración de cuentas por pagar contribuye a mejorar la estabilidad financiera de la entidad.

Análisis

La gestión de cuentas por pagar actúa como herramienta fundamental para verificar el cumplimiento de sus obligaciones la estabilidad financiera de la entidad. Nos permite emplear estrategias para pagar a tiempo, se considera que es un buen reflejo de orden para evitar posibles problemas de solvencia a corto plazo.

Indicador 3

Periodo de rotación de cuentas por pagar

Rodríguez menciona (2022), el período de rotación de cuentas por pagar refleja el tiempo promedio que la empresa tarda en cumplir con sus obligaciones frente a sus proveedores. Este indicador permite evaluar la eficiencia en la gestión del pago a terceros y si la entidad está cumpliendo con las condiciones pactadas con sus acreedores. Además, un período muy largo puede reflejar problemas de liquidez.

Es un indicador que permite medir la rapidez con la que una empresa cumple con sus compromisos de pago. Según Gallegos (2020), este cálculo proporciona el tiempo promedio transcurrido desde que la empresa realiza una compra hasta que efectúa el pago. La fórmula utilizada para este cálculo es la siguiente:

$$\text{Periodo de diferencia de las cuentas por pagar} = \frac{\text{Cuentas por pagar}}{\text{Compras a crédito}} \times 360$$

Análisis

El periodo de rotación de cuentas por pagar es el indicador que sirve para el manejo de sus cuentas a proveedores. Los autores Gallegos y Rodríguez obtienen la misma opinión; que el pago para el cumplimiento de pagos mejora la salud financiera y ofrece excelente vista de estados financiero.

Fundamentos legales

La Norma internacional de Contabilidad 1 (2019) presentación de los estados financieros, nos indica:

Una entidad clasificará un activo como corriente cuando: (a) espera realizar el activo, o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operación; (b) mantiene el activo principalmente con fines de negociación; (c) espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes al periodo sobre el que se informa; o (d) el activo es efectivo o equivalente al efectivo (como se define en la NIC 7), a menos que éste se encuentre restringido y no pueda ser intercambiado ni utilizado para cancelar un pasivo por un ejercicio mínimo de doce meses después del ejercicio sobre el que se informa. (p. 66)

Así mismo la Norma de Información de Contabilidad 1 (2019) nos indica:

Los estados financieros deberán presentar razonablemente la situación financiera, el rendimiento financiero, así como los flujos de efectivo de una entidad. Esta presentación razonable requiere la presentación fidedigna de los efectos de las transacciones, así como de otros sucesos y condiciones, de acuerdo con las definiciones y los criterios de reconocimiento de activos. (p. 15)

Finalmente, dentro de la Norma Internacional de Contabilidad 7 (2019), nos aporta lo siguiente:

Una entidad prepara un estado de flujos de efectivo, de acuerdo con los requerimientos de esta Norma, y lo presentará como parte integrante de sus estados financieros para cada periodo en que sea obligatoria la presentación de éstos. (p. 1)

Por otro lado, la norma internacional 2 inventarios, (2019)

Los inventarios son activos:

(a) poseídos para ser vendidos en el curso normal de la operación; (b) en proceso de producción con vistas a esa venta; o (c) en forma de materiales o suministros que serán consumidos en el proceso de producción o en la prestación de servicios.

El valor neto realizable hace referencia al importe neto que la entidad espera obtener por la venta de los inventarios, en el curso normal de la operación. El valor razonable refleja el importe por el cual este mismo inventario podría ser intercambiado en el mercado, entre compradores y vendedores interesados y debidamente informados.

El código de comercio (2019), nos señala lo siguiente:

Art. 370.- Las ventas de bienes raíces se reputan acto comercial cuando se realicen por parte de corredores de bienes raíces o sociedades que tengan en su objeto o razón social la actividad de compra y venta de bienes raíces. En esta calidad actúa los promotores, sean constructores o no, de venta de viviendas, soluciones habitacionales, urbanizaciones o cualquier sistema por el cual la actividad de enajenación de inmuebles constituya el giro ordinario y habitual, según los términos establecidos en las normas tributarias, y las condiciones y obligaciones señaladas en la ley.

Art. 371.- Son obligaciones del vendedor:

- a) La entrega del inmueble conforme a las condiciones estipuladas.
- b) Dar a conocer al comprador todos los gravámenes y limitaciones al derecho de dominio que pesen sobre el terreno, local o edificación.
- c) La entrega de la certificación de antecedentes de dominio, títulos de propiedad y los documentos relacionados con los bienes objeto de la venta.
- d) La transferencia de la propiedad del inmueble libre de todo gravamen en caso de pago o solución total; o, en caso de pago a plazos sin más gravámenes que los expresamente acordados.
- e) Emplear para la construcción los materiales y de la calidad que se han descrito en el contrato respectivo.

Art. 372.- En los casos de la venta comercial de bienes inmuebles el constructor deberá obtener de las autoridades competentes todos los permisos para la ejecución de proyectos inmobiliarios y modificaciones. Estos documentos deberán estar a

disposición de los compradores o promitentes compradores.

Conforme a la Ley de compañías (2014), establece:

Art. 3.- Se prohíbe la formación y funcionamiento de compañías contrarias al orden público, a las leyes mercantiles y a las buenas costumbres; de las que no tengan un objeto real y de lícita negociación y de las que tienden al monopolio de las subsistencias o de algún ramo de cualquier industria, mediante prácticas comerciales orientadas a esa finalidad. El objeto social de la compañía deberá comprender una sola actividad empresarial. La operación empresarial única a que se refiere el inciso anterior podrá comprender el desarrollo de varias etapas o de varias fases de una misma actividad, vinculadas entre sí o complementarias a ella, siempre que el giro de la compañía quede encuadrado dentro de una sola clasificación económica, como, por ejemplo, la farmacéutica, la naviera, la de medios de comunicación, la agrícola, la minera, la inmobiliaria, la de transporte aéreo, la constructora, la de agencias y representaciones mercantiles, la textil, la pesquera, la de comercialización de artículos o mercancías de determinada rama de la producción, la de comercialización o distribución de productos de consumo masivo, la de tenencia de acciones, la de prestación de una clase determinada de servicios, entre otras. (p. 2)

Capítulo II. Metodología

Diseño de la Investigación

La presente investigación se desarrolló bajo enfoque cuantitativo, mediante la recolección de datos aplicados a una ficha documental, ya que tuvo como finalidad cuantificar y analizar el tiempo que tardan en retornar los flujos de efectivo en las empresas inmobiliarias del cantón Santa Elena durante el periodo 2019-2024. De la misma manera, el alcance es descriptivo, dado que busca describir e identificar las características de la variable de estudio, el ciclo de conversión del efectivo, y demostrar la afectación de la misma.

El diseño de la investigación es no experimental, ya que no se manipularon y modificaron los datos extraídos de los estados financieros disponibles en la página en línea Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Además, longitudinal comprendido en un periodo 2019-2024, permitiendo verificar el desarrollo de las empresas identificando tendencias, variaciones y comportamientos financieros sostenidos o cambiantes que se han producido durante los años analizados.

Métodos de la Investigación

Para la presente investigación se aplicó revisión bibliográfica, la cual permitió revisar tesis, libros y artículos tanto nacionales como internacionales, fortaleciendo el conocimiento teórico y sustentar el estudio relacionado con el ciclo de conversión del efectivo.

Asimismo, se utilizó una revisión documental esta permite organizar la información y el análisis aplicados a las empresas del sector inmobiliario del cantón Santa Elena. Esta técnica resultó fundamental para disponer de información exacta y respaldar con evidencia el estudio.

Finalmente, se empleó un método analítico, que consistió en descomponer la recolección de datos numéricos recolectados, con la finalidad de identificar detalladamente los componentes del ciclo de conversión del efectivo y justificar la investigación.

Población y Muestra

La población del estudio se ubicó en la provincia de Santa Elena, cantón Santa Elena, y estuvo conformada por 20 empresas del sector inmobiliario cuya actividad la compra-venta y alquiler de bienes inmuebles. Todos los datos se tomaron a través de la página de la superintendencia de compañía.

No se aplicó ningún muestreo, ya que se determinó que la actividad del sector era pertinente incluir valor de las organizaciones, dando como objetivo trabajar con valores promedios para identificar cada uno de los componentes del ciclo de conversión del efectivo.

En la siguiente tabla se presentan las empresas inmobiliarias activas en el cantón Santa Elena, lo que evidencia que el análisis abarcó todo el sector inmobiliario, fortaleciendo el estudio.

Tabla 1
Empresas inmobiliarias del Cantón Santa Elena.

Cantón	Cantidad
Santa Elena	20
Total	20

Recolección y procesamiento de datos

Para la recolección y procesamiento de datos del trabajo de investigación se utilizó la ficha documental, ya que la información analizada fue seleccionada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Esta información permitió evaluar el ciclo de conversión del efectivo de 20 empresas ubicadas en el cantón Santa Elena, dedicadas a la actividad inmobiliaria.

Tabla 2
Muestra entidades seleccionadas

N°	Empresa	Cantón
1	Agrícola y forestal el castillo Forcasas S.A	Santa Elena
2	Arrecife S.A Arrecifesa	Santa Elena
3	Ayanguesol S.A	Santa Elena
4	Brenlac S.A	Santa Elena
5	Chapi S.A	Santa Elena
6	Clotersa S.A	Santa Elena
7	Consorpensa S.A	Santa Elena
8	Cristalcorp civil S.A	Santa Elena
9	Darmois S.A	Santa Elena
10	Ecuador Playainversiones S.A.S	Santa Elena
11	Giaret S.A	Santa Elena
12	Inmobiliaria cumbres del salado S.A.S	Santa Elena
13	Inmobiliaria Ez S.A	Santa Elena
14	Inmobiliaria rover S.A.S	Santa Elena
15	Lipocompany S.A	Santa Elena
16	Luzzetecorp S.A	Santa Elena
17	Organizecsa S.A	Santa Elena
18	Punta chaupi S.A. puntachaupi	Santa Elena
19	Tricaneg S.A	Santa Elena
20	Vilches S.A	Santa Elena

Tabla 3.
Estados Financiero 2019

N°	Compañía	Inventari	Cuentas por cobrar	Cuentas por pagar	Ventas	Costo de ventas
1	Agrícola y forestal el castillo Forcasas S.A	\$ -	\$ 2.327,46	\$ 46.009,09	\$ 343.094,38	\$ 204.230,78
2	Arrecife S.A	\$	\$	\$	\$	\$
	Arrecifesa	-	13.513,15	-	2.279.285,20	2.174.902,63
3	Ayanguesol S.A	\$ 451.156,19	\$ -	\$ 46.392,75	\$ 500.940,70	\$ 500.940,70
4	Brenlac S.A	\$	\$	\$	\$	\$
		-	-	-	-	-
5	Chapi S.A	\$	\$	\$	\$	\$
		-	-	-	406.274,16	-
6	Clotersa S.A	\$	\$	\$	\$	\$
		-	-	-	42.727,27	114.356,33
7	Consorpensa S.A	\$ 55.826,75	\$ 59.244,71	\$ -	\$ 193.106,64	\$ 168.536,01
8	Cristalcorp civil S.A	\$	\$	\$	\$	\$
		-	635,18	10.142,99	38.984,31	45.365,04
9	Darmois S.A	\$	\$	\$	\$	\$
		-	-	1.673,23	11.000,00	23.036,16
10	Ecuador Playainversiones S.A.S	\$	\$	\$	\$	\$
		-	-	-	-	-
11	Giaret S.A	\$	\$	\$	\$	\$
		-	-	-	12.150,65	-
12	Inmobiliaria cumbres del salado S.A.S	\$	\$	\$	\$	\$
		-	-	-	-	-
13	Inmobiliaria Ez S.A	\$	\$	\$	\$	\$
		-	-	-	-	-
14	Inmobiliaria rover S.A.S	\$	\$	\$	\$	\$
		-	-	-	-	-
15	Lipocompany S.A	\$	\$	\$	\$	\$
		-	-	-	-	-
16	Luzzetecorp S.A	\$	\$	\$	\$	\$
		-	-	5.248,67	260.396,19	95.246,37
17	Organizecsa S.A	\$	\$	\$	\$	\$
		-	-	-	-	-
18	Punta chaupi S.A.	\$	\$	\$	\$	\$
		-	-	-	-	-
19	puntachaupi Tricaneg S.A	\$	\$	\$	\$	\$
		-	-	11,03	385,00	901,12
20	Vilches S.A	\$	\$	\$	\$	\$
		439.205,45	4.756,23	40.014,69	923.849,52	648.486,04

Tabla 4*Estados Financieros 2020*

N°	Compañía	Inventario	Cuentas por cobrar	Cuentas por pagar	Ventas	Costo de ventas
1	Agrícola y forestal el castillo Forcasas S.A	\$ -	\$ 3.509,26	\$ 52.924,42	\$ 427.400,24	\$ 245.201,23
2	Arrecife S.A	\$ -	\$ 152.608,41	\$ 92.151,50	\$ 1.423.980,13	\$ 1.433.592,96
3	Ayanguesol S.A	\$ 1.855.935,51	\$ 53.909,00	\$ 41.631,83	\$ 331.741,75	\$ 500.940,70
4	Brenlac S.A	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
5	Chapi S.A	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 20.000,00	\$ -
6	Clotersa S.A	\$ -	\$ -	\$ 1.718,41	\$ 21.577,97	\$ -
7	Consorpensa S.A	\$ -	\$ 158.946,30	\$ 18.725,69	\$ 193.106,64	\$ 170.103,46
8	Cristalcorp civil S.A	\$ -	\$ 635,18	\$ 7.755,62	\$ 20.058,36	\$ 24.105,02
9	Darmois S.A	\$ -	\$ -	\$ 2.610,22	\$ 12.000,00	\$ 24.691,36
10	Ecuador Playainversiones S.A.S	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
11	Giaret S.A	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 3.946,10	\$ 859,47
12	Inmobiliaria cumbres del salado S.A.S	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
13	Inmobiliaria Ez S.A	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
14	Inmobiliaria rover S.A.S	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
15	Lipocompany S.A	\$ -	\$ -	\$ 4.360,00	\$ -	\$ -
16	Luzzetecorp S.A	\$ -	\$ 5.648,23	\$ 2.539,77	\$ 269.026,04	\$ 232.411,00
17	Organizecsa S.A	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
18	Punta chaupi S.A. puntachaupi	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
19	Tricaneg S.A	\$ -	\$ -	\$ 11,03	\$ 399,00	\$ 251,00
20	Vilches S.A	\$ 416.123,34	\$ 20.362,10	\$ 41.044,83	\$ 191.566,39	\$ 91.020,75

Tabla 4.
Estados Financieros 2021

N°	Compañía	Inven- tario	Cuentas por cobrar	Cuentas por pagar	Ventas	Costo de ventas
1	Agrícola y forestal el castillo Forcasas S.A	\$ -	\$ 7.092,22	\$ 54.876,44	\$344.828,98	\$213.518,1 0
2	Arrecife S.A Arrecifesa	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
3	Ayanguesol S.A	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 71.270,30	\$500.940,7 0
4	Brenlac S.A	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
5	Chapi S.A	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
6	Clotersa S.A	\$ -	\$ 42.320,66	\$ -	\$186.144,72	\$ 26.795,55
7	Consorpensa S.A	\$ -	\$ 158.946,30	\$ -	\$498.396,08	\$444.848,1 1
8	Cristalcorp civil S.A	\$ -	\$ -	\$ 7.755,62	\$ 41.523,16	\$ 38.127,86
9	Darmois S.A	\$ -	\$ -	\$ 2.535,74	\$ 21.000,00	\$ 17.728,16
10	Ecuador Playainversiones S.A.S	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
11	Giaret S.A	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 5.400,00	\$ -
12	Inmobiliaria cumbres del salado S.A.S	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
13	Inmobiliaria Ez S.A	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
14	Inmobiliaria rover S.A.S	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
15	Lipocompany S.A	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
16	Luzzetecorp S.A	\$ -	\$ 74.551,26	\$ 1.550,29	\$241.379,17	\$ -
17	Organizecsa S.A	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
18	Punta chaupi S.A. puntachaupi	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
19	Tricaneg S.A	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
20	Vilches S.A	\$ 390.8 13,16	\$ 271,90	\$ 51.901,48	\$ 323.401,10	\$ 76.649,11

Tabla 5
. Estados Financieros 2022

N°	Compañía	Inventario	Cuentas por cobrar	Cuentas por pagar	Ventas	Costo de ventas
1	Agrícola y forestal el castillo Forcasas S.A	\$ -	\$ -	\$ 37.019,86	\$ 195.133,44	\$ -
2	Arrecife S.A Arrecifesa	\$ -	\$ -	\$ 2.536,00	\$ -	\$ -
3	Ayanguesol S.A	\$ 3.458,60	\$ -	\$ 187,40	\$ 1.901,11	\$ 500.940,70
4	Brenlac S.A	\$ 4,09	\$ -	\$ 4,60	\$ 0,41	\$ -
5	Chapi S.A	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
6	Clotersa S.A	\$ -	\$ -	\$ 308,00	\$ -	\$ -
7	Consorpensa S.A	\$ -	\$ 101,60	\$ -	\$ 293.224,90	\$ -
8	Cristalcorp civil S.A	\$ -	\$ 4,41	\$ -	\$ -	\$ -
9	Darmois S.A	\$ -	\$ 142,11	\$ -	\$ 7.395,84	\$ -
1	Ecuador Playainversiones S.A.S	\$ -	\$ 6,89	\$ -	\$ -	\$ -
1	Giaret S.A	\$ -	\$ 570,00	\$ 6.511,66	\$ 12.080,14	\$ 19.735,12
1	Inmobiliaria cumbres del salado S.A.S	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
1	Inmobiliaria Ez S.A	\$ -	\$ 96.308,51	\$ 2.453,67	\$ 31.000,00	\$ 17.656,53
3	Inmobiliaria rover S.A.S	\$ -	\$ 42.036,01	\$ 2.648,05	\$ 374.180,00	\$ 261.381,78
1	Lipocompany S.A	\$ -	\$ 600,00	\$ -	\$ -	\$ -
1	Luzzetecorp S.A	\$ -	\$ -	\$ 4.460,00	\$ -	\$ -
6	Organizecsa S.A	\$ -	\$ 35.488,07	\$ 35.324,97	\$ 159.194,76	\$ -
1	Punta chaupi S.A. puntachaupi	\$ 22.368,12	\$ 22.368,12	\$ -	\$ -	\$ -
1	Tricaneg S.A	\$ 24.772,17	\$ 16.052,47	\$ 1.086,35	\$ 156.852,41	\$ -
2	Vilches S.A	\$ 351.020,20	\$ -	\$ 37.386,84	\$ 278.489,00	\$ 94.127,81

Tabla 6.
Estados Financieros 2023

N°	Compañía	Inventario	Cuentas por cobrar	Cuentas por pagar	Ventas	Costo de ventas
1	Agrícola y forestal el castillo Forcasas S.A	\$ -	\$ -	\$ 37.019,86	\$ 195.133,44	\$ -
2	Arrecife S.A	\$ -	\$ -	\$ 2.536,00	\$ -	\$ -
3	Ayanguesol S.A	\$ 3.458.604,09	\$ -	\$ 187.404,60	\$ 1.901.110,41	\$ 500.940,70
4	Brenlac S.A	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
5	Chapi S.A	\$ -	\$ -	\$ 308,00	\$ -	\$ -
6	Clotersa S.A	\$ -	\$ 101.604,41	\$ -	\$ 293.224,90	\$ -
7	Consorpensa S.A	\$ -	\$ 142.116,89	\$ -	\$ 7.395,84	\$ -
8	Cristalcorp civil S.A	\$ -	\$ 570,00	\$ 6.511,66	\$ 12.080,14	\$ 19.735,12
9	Darmois S.A	\$ -	\$ 96.308,51	\$ 2.453,67	\$ 31.000,00	\$ 17.656,53
10	Ecuador Playainversiones S.A.S	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
11	Giaret S.A	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 49.803,64	\$ 42.314,94
12	Inmobiliaria cumbres del salado S.A.S	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
13	Inmobiliaria Ez S.A	\$ -	\$ 42.036,01	\$ 2.648,05	\$ 374.180,00	\$ 261.381,78
14	Inmobiliaria rover S.A.S	\$ -	\$ 600,00	\$ -	\$ -	\$ -
15	Lipocompany S.A	\$ -	\$ -	\$ 4.460,00	\$ -	\$ -
16	Luzzetecorp S.A	\$ -	\$ 35.488,07	\$ 35.324,97	\$ 159.194,76	\$ -
17	Organizecsa S.A	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
18	Punta chaupi S.A.	\$ 22.368,12	\$ 22.368,12	\$ -	\$ -	\$ -
19	puntachaupi Tricaneg S.A	\$ 24.772,17	\$ 16.052,47	\$ 1.086,35	\$ 156.852,41	\$ -
20	Vilches S.A	\$ 351.020,20	\$ -	\$ 37.386,84	\$ 278.489,00	\$ 94.127,81

Tabla 7.
Estados Financieros 2024

N°	Compañía	Inventario	Cuentas por cobrar	Cuentas por pagar	Ventas	Costo de ventas
1	Agrícola y forestal el castillo Forcasas S.A	\$ -	\$ 2.428,87	\$ 33.667,12	\$ 617.598,66	\$ -
2	Arrecife S.A	\$ -	\$ -	\$ 45.891,00	\$ 617.598,66	\$ -
3	Ayanguesol S.A	\$ 5.014.262,14	\$ 519.340,37	\$ 411.826,97	\$ 875.793,51	\$ 500.940,70
4	Brenlac S.A	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
5	Chapi S.A	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
6	Clotersa S.A	\$ -	\$ 81.681,49	\$ -	\$ 6.300,01	\$ 1.512,00
7	Consortensa S.A	\$ -	\$ 142.116,89	\$ -	\$ 4.236,39	\$ -
8	Cristalcorp civil S.A	\$ -	\$ 570,00	\$ 7.279,64	\$ 12.080,14	\$ 28.732,34
9	Darmois S.A	\$ -	\$ 96.308,51	\$ 2.453,67	\$ 22.000,00	\$ 17.656,53
10	Ecuador Playainversiones S.A.S	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
11	Giaret S.A	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 23.760,79	\$ 18.785,11
12	Inmobiliaria cumbres del salado S.A.S	\$ -	\$ 85,00	\$ -	\$ -	\$ -
13	Inmobiliaria Ez S.A	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
14	Inmobiliaria rover S.A.S	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
15	Lipocompany S.A	\$ -	\$ -	\$ 4.460,00	\$ -	\$ -
16	Luzzetecorp S.A	\$ -	\$ 15.229,19	\$ -	\$ 346.736,45	\$ 168.425,86
17	Organizecsa S.A	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
18	Punta chaupi S.A.	\$ -	\$ -	\$ 30.392,30	\$ -	\$ -
19	Tricaneg S.A	\$ 2.140,00	\$ -	\$ 236.563,11	\$ 993.749,53	\$ -
20	Vilches S.A	\$ 194.082,73	\$ 9.176,97	\$ 28.703,93	\$ 563.475,00	\$ 221.960,06

Capítulo III. Resultados y Discusiones

Análisis de datos

Promedio de Empresas Inmobiliarias en días

Tabla 8.

Análisis general por promedio en días empresas inmobiliarias

Dimension	Dias
Periodo de rotación de inventario	62,91
periodo de rotación de cuentas por cobrar	244,22
Periodo de rotación de cuentas por pagar	50,33
Total	357,46

El ciclo de conversión del efectivo refleja, como resultado, un número elevado de días promediado, lo cual afectó negativamente su operatividad y no permite alcanzar convertir sus recursos a flujo de efectivo, asimismo, como primer indicador, el periodo de rotación de inventario con 62,91 días, lo que se recomienda verificar los procesos de venta, evitar una acumulación de inventario, lo que podría ocasionar riesgos administrativos y un proceso largo de su capital, el periodo de rotación de cuentas por cobrar supera 244,22 días, lo que genera problemas en su gestión de cobranzas. Por otro lado, el periodo de rotación de cuentas por pagar con 50,33 días demuestra deficiencia y debilidad en obtener gestión de capital de trabajo; se recomienda implementar planificaciones de gestión de cobranzas con el propósito de reducir los valores promedios y obtener una liquidez y sostenibilidad de las organizaciones.

Dimensión 1***Promedio de rotación de inventario***

$$(\text{Inventario} \times 360 \text{ días}) \div \text{Costo de ventas}$$

Tabla 9.***Periodo de rotación de inventario***

	Periodo de rotación de inventario					
	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Agrícola y forestal Forcasas S.A	-	-	-	-	-	-
Arrecife S.A Arrecifesa	-	-	-	-	-	-
Ayanguesol S.A	324,2	2.014,0	-	-	654,93	2.061,1
	2	3				4
Brenlac S.A	-	-	-	-	-	-
Chapi S.A	-	-	-	-	-	-
Clotersa S.A	-	-	-	-	-	-
Consorpensa S.A	104,0	-	-	-	-	-
	8					
Cristalcorp civil S.A	-	-	-	-	-	-
Darmois S.A	-	-	-	-	-	-
Ecuador Playainversiones S.A.S	-	-	-	-	-	-
Giaret S.A	-	-	-	-	-	-
Inmobiliaria cumbres del salado S.A.S	-	-	-	-	-	-
Inmobiliaria Ez S.A	-	-	-	-	-	-

Inmobiliaria rover S.A.S	-	-	-	-	-	-
Lipocompany S.A	-	-	-	-	-	-
Luzzetecorp S.A	-	-	-	-	-	-
Organizecsa S.A	-	-	-	-	-	-
Punta chaupi S.A. puntachaupi	-	-	-	-	-	-
Tricaneg S.A	-	-	-	-	56,86	0,78
Vilches S.A	171,1	782,00	435,0	366,6	453,76	124,00
	5		4	8		
Total	599,4	2.796,0	435,0	366,6	1.165,5	2.185,9
	4	2	4	8	5	1
DIAS	29,97	139,80	21,75	18,33	58,28	109,30

Gráfico 3

Periodo de rotación de inventario..



El periodo de rotación de inventario evaluó la capacidad y operatividad de cada empresa, cuanto tiempo tardan en vender sus productos en stock y verificar el tiempo que tardan en recuperar su efectivo. Este análisis se realizó en veinte empresas: Ayanguesol S.A., Consorpensa S.A., Tricaneg S.A. y Vilches, empresas con mayor información. Dado que no todas las entidades presentan de manera completa y oportuna sus reportes de estados financieros.

El análisis verificó un total en días, 62,91 en rotación de inventario, la cual nos permitió realizar una comparativa para saber si las empresas están operando de la mejor manera.

Entre 2019 y 2024, las empresas analizadas en caso de un año de rotación de almacenamiento mostraron un comportamiento inestable con variaciones significativas. En 2019, el promedio fue de 29,97 días, que es un nivel de rotación moderado y aceptable, ya que las empresas necesitaban unos tres meses para vender sus productos, lo cual es un valor efectivo para muchos sectores dependiendo del tipo de almacén administrado.

Sin embargo, para 2020, se observó un pico críticamente negativo con un promedio de 139,80 días, lo que refleja una reducción en el rendimiento agudo. Este comportamiento puede atribuirse al impacto de la pandemia, lo que condujo a restricciones operativas, interrupciones en la cadena de suministro y una reducción general en las ventas, que extiende la rotación a más de un año.

Para 2021, se evidenció una mejora, con un promedio de 21,75 días. En 2022, se obtuvo 18,33 días. Estos años reflejan una gestión de inventario con ventas más flexibles y procesos de reserva que también reflejan el modelo ejemplar de eficiencia operativa. Sin embargo, para 2023 hubo una falla significativa, aumentando a 58,28 días. Aunque esta cifra está por debajo de 2020, indica la pérdida de eficiencia. Las causas pueden estar relacionadas con problemas de gestión interna, acumulación de productos o reducción de la demanda. Finalmente, el período empeoró nuevamente en 2024 y alcanzó 109,30 días, lo que indica posibles errores estructurales permanentes en la política de compra-venta.

Por consiguiente, el período de comportamiento muestra una gestión de inventario inconsistente, donde solo dos años (2021 y 2022) reflejan una rotación efectiva. Los años restantes muestran problemas que afectan directamente la liquidez

y el funcionamiento corporativo. Este análisis enfatiza la importancia de crear almacenes dinámicos, revisión periódica y estrategias de control de acciones, en particular, dados los contextos cambiantes y los eventos externos que afectan la demanda y la cadena de suministro.

Concluyendo que se evidencia que en promedio general son 62,91 días; al realizar una comparativa, se evidenció la existencia de alta cantidad considerable de inventarios, lo que afectó el nivel de operación y solvencia de las organizaciones. Tricaneg S.A. y Consorpensa S.A. se ubicaron en un buen rango eficiente, ya que manejan valores debajo del valor promedio. De la misma manera, Vilches S.A. muestra mejor operatividad, resaltando que en sus primeros años sus valores eran altos mostrando deficiencia operativa; sin embargo, en los últimos años logró reducir sus días de rotación y obtuvo un crecimiento en sus procesos de venta y suministros. Asimismo, Ayanguesol sigue persistiendo en su mala gestión en productos. En esta situación se recomienda una organización de sus compras, ventas lentas o una excesiva acumulación de existencias, lo que afecta negativamente el beneficio de la empresa. Por eso es importante sugerir una revisión periódica de sus políticas de inventarios para poder mejorar su desempeño financiero.

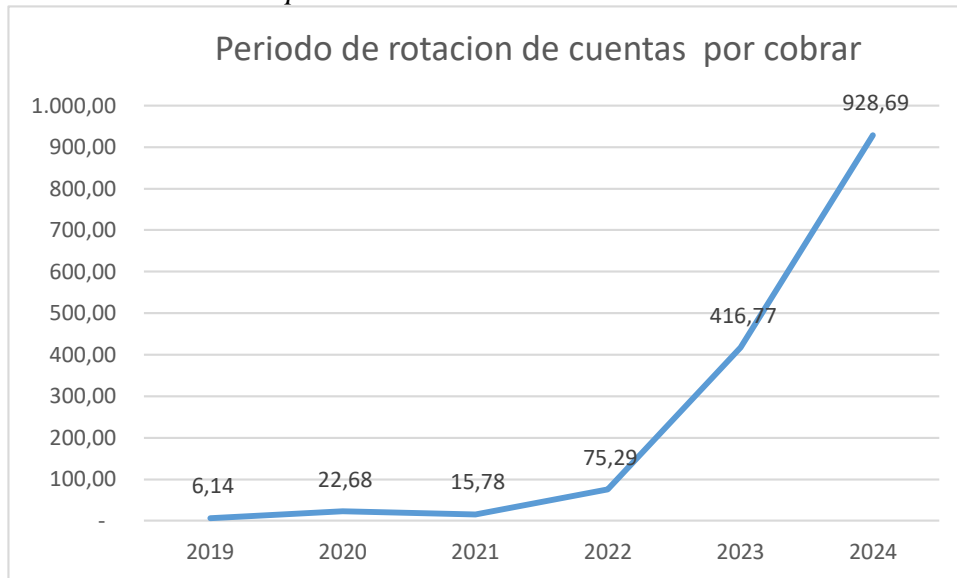
Dimensión 2***Periodo de cuentas por cobrar*****(Cuentas por cobrar × 360 días) ÷ Ventas a crédito.****Tabla 10*****Periodo de cuentas por cobrar***

Periodo de Cuentas por Cobrar						
	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Agrícola y foresta S.A	2,44	2,96	7,40	0,45	-	1,42
Arrecife S.A	2,13	38,58	-	-	-	-
Ayanguesol S.A	-	58,50	-	-	-	213,48
Brenlac S.A	-	-	-	-	-	-
Chapi S.A	-	-	-	-	-	-
Clotersa S.A	-	-	81,85	196,65	124,74	4.667,51
Consorpensa S.A	110,45	296,32	114,81	218,35	6.917,68	12.076,81
Cristalcorp civil S.A	5,87	11,40	-	4,67	16,99	16,99
Darmois S.A	-	-	-	1.008,66	1.118,42	1.575,96
Ecuador						
Playainversiones S.A.S	-	-	-	-	-	-
Giaret S.A	-	-	-	-	-	-

Inmobiliaria cumbres del salado S.A.S	-	-	-	-	-	-
Inmobiliaria Ez S.A	-	-	-	-	40,44	-
Inmobiliaria rover S.A.S	-	-	-	-	-	-
Lipocompany S.A	-	-	-	-	-	-
Luzzetecorp S.A	-	7,56	111,19	9,47	80,25	15,81
Organizecsa S.A	-	-	-	-	-	-
Punta chaupi S.A. puntachaupi	-	-	-	-	-	-
Tricaneg S.A	-	-	-	-	36,84	-
Vilches S.A	1,85	38,27	0,30	67,64	-	5,86
Total	122,74	453,58	315,55	1.505, 89	8.335,3 7	18.573,83
DIAS	6,14	22,68	15,78	75,29	416,77	928,69

Gráfico 4

Promedio de cuentas por cobrar



En relación con la dimensión cuentas por cobrar, durante periodo 2019-2024, se realizó un análisis de este sector inmobiliario con una población de 20 organizaciones, lo que permite identificar y cuantificar el tiempo que tardan en recuperar su efectivo al realizar sus ventas a crédito se observaron resultados diversos, por ejemplo, reflejan un promedio de 244,22 días lo que da como preferencia creciente en la tardanza de cobros. Al examinar valores se podrá identificar a las entidades que mantiene un buen control en su cartera.

En 2019, se detalla que el resultado se encuentra en un rango eficiente, constantemente por debajo del promedio, con 6,13 días. De igual forma, 2020 con 22,68 días lo que indica la existencia de créditos más amplios en la liquidez de las empresas. Asimismo, en 2021 hubo una sutil mejora, con 15,78 días, por lo general resalta una recuperación parcial en el nivel de cobranza

En el 2022, incremento fue a 75 días, indicando que las cuentas por cobrar tardan aproximadamente 2 meses en recuperar su efectivo, impidiendo mejorar su flujo de caja en las empresas analizadas.

Asimismo, en el 2023, se superaron los 416,77 días explica que demoran más de un año para poder recuperar, lo cual es preocupante que compromete gravemente

la rentabilidad, liquidez del sector, dando como resultado acumulación de cuentas incobrables

Por último, en el 2024, con 928,69 refleja más de dos años y medio para cobrar valores esto es preocupante llega a una situación crítica afectando sostenibilidad del sector.

Dimensión 3

Periodo de cuentas por pagar

Cuentas por pagar / Compras a crédito × 360

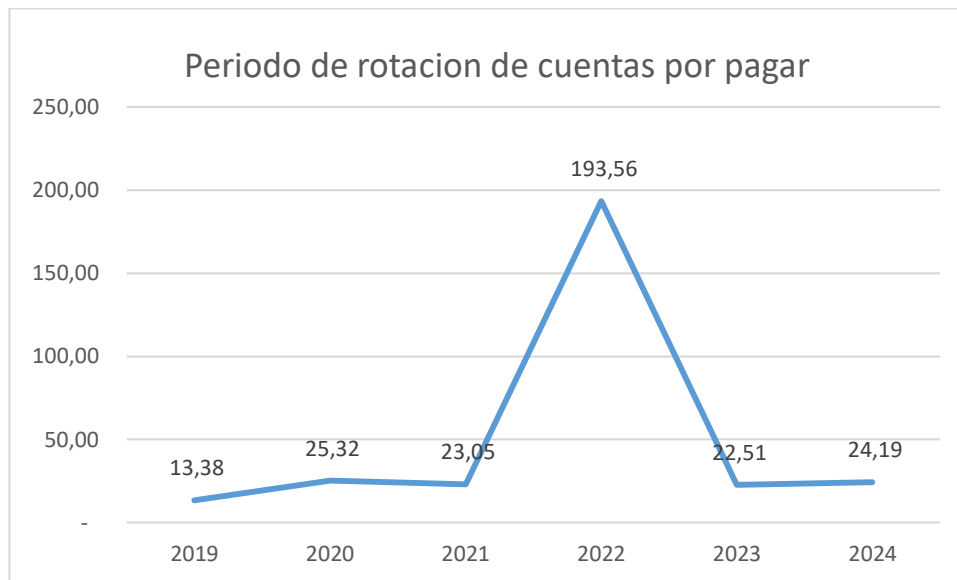
Tabla 11.

Periodo de rotación de cuentas por pagar

Periodo de rotación de cuentas por pagar						
	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Agrícola y forestal						
el castillo Forcasas S.A	81,10	77,70	92,52	-	-	-
Arrecife S.A						
Arrecifesa	-	23,14	-	-	-	-
Ayanguesol S.A						
	33,34	29,92	-	-	134,68	295,96
Brenlac S.A						
	-	-	-	-	-	-
Chapi S.A						
	-	-	-	-	-	-
Clotersa S.A						
	-	-	-	-	-	-
Consorpensa S.A						
	-	39,63	-	18,45	-	-
Cristalcorp civil S.A						
	80,49	115,83	73,23	-	118,78	91,21

Darmois S.A							
	26,15	38,06	51,49	3.848,80		50,03	50,03
Ecuador							
Playainversiones S.A.S	-	-	-	-		-	-
Giaret S.A							
	-	-	-	-		-	-
Inmobiliaria							
cumbres del salado S.A.S	-	-	-	-		-	-
Inmobiliaria Ez S.A							
	-	-	-	3,96		3,65	-
Inmobiliaria rover S.A.S							
	-	-	-	-		-	-
Lipocompany S.A							
	-	-	-	-		-	-
Luzzetecorp S.A							
	19,84	3,93	-	-		-	-
Organizecsa S.A							
	-	-	-	-		-	-
Punta chaupi S.A.							
puntachaupi	-	-	-	-		-	-
Tricaneg S.A							
	4,41	15,82	-	-		-	-
Vilches S.A							
	22,21	162,34	243,77	-		142,99	46,56
Total							
	267,54	506,37	461,01	3.871,20		450,13	483,75
Dias							
	13,38	25,32	23,05	193,56		22,51	24,19

Gráfico 5
Promedio de cuentas por pagar



Es importante destacar que se realizó un análisis a 20 empresas del sector inmobiliario; sin embargo, existen entidades que no presenta información especialmente en sus cuentas por cobrar esta limitación no impide identificar tendencias generales ni formular conclusiones representativas, ya que se trabajó con una muestra significativa cuyos datos reflejan la realidad operativa del sector en el período 2019–2024.

En el promedio dieron como resultado 50,33 días, reflejando inconsistencia, indicando retraso en recuperar efectivo. Para el periodo 2019-2021 se muestra un excelente control de manera positiva; asimismo, en el 2022 su nivel decae, aumentando su deficiencia y colapsando en el 2024. En vista de este escenario, es importante que las empresas revisen profundamente su política de crédito, establezcan restricciones de riesgo, implementen estrategias de recolección activas y limpien regularmente su cartera para evitar mensajes. Solo de esta manera pueden recuperar su eficiencia financiera y mejorar la liquidez de sus operaciones.

En 2019, el PRCP alcanzó los 13,38 días, lo que indica uno de los períodos más reducidos durante el período y evidencia una elevada tasa de rotación. En el 2020 resaltó en 23,52 días, reflejando una excelente funcionalidad; el 2021 en 23,05 días, resaltando eficiencia. En 2022 con 193 días arrojando deficiencia en la operatividad. Para 2023, el indicador volvió a los niveles previos durante 22,51, evidenciando que

el incremento en 2022 no fue una excepción. Se observa un nivel óptimo de 24,19 días para el año 2024, aunque continúa siendo positivo por debajo del promedio global.

Variable 1

Ciclo de conversión del efectivo

PCI + PPC - PPP

Tabla 12.

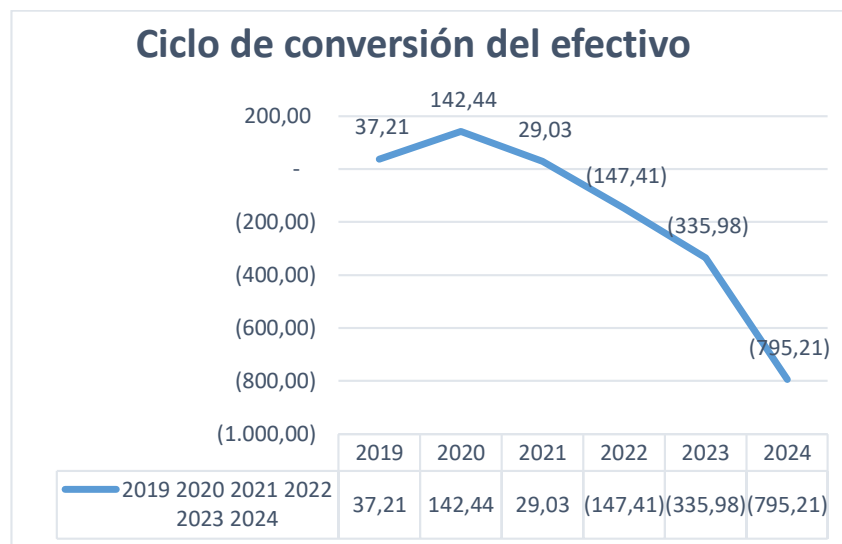
Análisis del ciclo de conversión del efectivo

	PCI + PPC - PPP					
	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Agrícola y forestal el castillo Forcasas S.A	78,66	74,75	85,12	-0,45	-	-1,42
Arrecife S.A						
Arrecifesa	-2,13	-15,44	-	-	-	-
Ayanguesol S.A	357,56	1.985,44	-	-	789,61	2.143,62
Brenlac S.A	-	-	-	-	-	-
Chapi S.A	-	-	-	-	-	-
Clotersa S.A	-	-	-81,85	196,65	-124,74	4.667,51
Consoypensa S.A	-6,37	256,69	-114,81	199,90	6.917,68	12.076,81
Cristalcorp civil S.A	74,63	104,43	73,23	-4,67	101,80	74,22
Darmois S.A	26,15	38,06	51,49	2.840,13	1.068,39	1.525,93
Ecuador Playainversiones S.A.S	-	-	-	-	-	-
Giaret S.A	-	-	-	-	-	-
Inmobiliaria cumbres del salado S.A.S	-	-	-	-	-	-

Inmobiliaria Ez S.A	-	-	-	3,96	-36,80	-
Inmobiliaria rover S.A.S	-	-	-	-	-	-
Lipocompany S.A	-	-	-	-	-	-
Luzzetecorp S.A	19,84	-3,62	-111,19	-9,47	-80,25	-15,81
Organizecsa S.A	-	-	-	-	-	-
Punta chaupi S.A. puntachaupi	-	-	-	-	-	-
Tricaneg S.A	4,41	15,82	-	-	20,01	0,78
Vilches S.A	191,51	906,07	678,51	299,03	596,75	164,69
Total	744,24	2.848,81	580,50	2.948,28	6.719,70	15.904,16
Dias	37,21	142,44	29,03	147,41	-335,98	-795,21

Gráfico 6

Ciclo de conversión del efectivo



El ciclo de conversión del efectivo (CCE) se calcula sumando el período de rotación de inventarios (PCI) y el período de cuentas por cobrar (PPC), y restando el período de cuentas por pagar (PPP). Este indicador refleja el tiempo, en días, que una empresa tarda en recuperar su flujo de efectivo desde la inversión inicial hasta la conversión en efectivo por ventas. Un valor positivo indica que la empresa tarda más días en recuperar su inversión, mientras que un valor negativo indica que cobra antes de pagar, lo cual representa una alta eficiencia operativa y una favorable gestión de liquidez.

El comportamiento del CCE en el sector inmobiliario, a partir del 2019, muestra una evolución variable. En 2019, el promedio fue de 37,21 días, aumentando significativamente a 124.,39 días en 2020. En 2021, disminuyó a 29,03 días. A partir de 2022, 2023 y 2024, los valores se tornaron negativos, con -147,41 días, -335,98 y -795,21 días respectivamente, lo cual indica que muchas empresas comenzaron a cobrar antes de pagar, optimizando su liquidez y fortaleciendo su posición financiera.

Empresas como Luzzetecorp S.A. reflejan valores negativos durante varios periodos, lo cual se interpreta como una gestión eficiente y una operatividad sólida. Por su parte, Tricaneg S.A. presentó un CCE altamente eficiente en 2019 (4,41 días) y 2024 (0,78 días), lo cual demuestra un control excelente del flujo de efectivo. Cristalcorp Civil S.A. mantuvo un ciclo estable con valores bajos y controlados, reflejando una gestión saludable del efectivo. Asimismo, Inmobiliaria Ez S.A. y Agrícola y Forestal El Castillo Forcasas S.A. presentaron valores positivos dentro de un rango adecuado, lo cual evidencia un manejo financiero equilibrado.

En el caso de Vilches S.A., los resultados reflejan un buen manejo del ciclo operativo durante todos los años del análisis, lo que denota una estructura financiera coherente y orientada a la sostenibilidad.

Respecto a Darmois S.A., en el año 2022 presentó un CCE de -2.840,13 días, lo cual indica que la empresa cobra muy anticipadamente respecto a sus pagos a proveedores. Esto no representa una irregularidad ni un error de gestión, sino una alta eficiencia operativa. Este comportamiento puede ser aprovechado estratégicamente, aunque también es recomendable monitorear si este margen se logra por políticas adecuadas o por acumulación excesiva de pagos diferidos.

Finalmente, en Consorpensa S.A. y Clotersa S.A., se identifican valores negativos extremos en 2023 y 2024, lo que puede interpretarse como eficiencia operativa, pero también es necesario revisar si estas condiciones son sostenibles o reflejan posibles riesgos financieros ocultos.

Discusión

Con respecto al resultado del trabajo de investigación, el ciclo de conversión del efectivo actuando como indicador clave y sus variables: periodo de rotación de inventario, periodo de rotación de cuentas por pagar y periodo de rotación de cuentas por cobrar, se evaluó cuánto tiempo tardan las organizaciones en recuperar su flujo de efectivo. De la misma manera, verificar errores en la operatividad.

De acuerdo al indicador rotación de inventario, las empresas con mayor fluctuación son Ayanguesol; en el año 2020 tiene 2.061 días, lo que resalta deficiencia de casi 6 años en sus productos. En el 2023 tiene 654 días; de tal manera expresa un pésimo control y sobrepasa el promedio general. Asimismo, otras organizaciones cumplen con su rotación de inventario y se muestran muy eficientes, con 0,78 días.

De la misma forma, en la rotación de cuentas por cobrar, empresas que sobrepasan el promedio general como Consorpensa S.A. presentan un periodo alto de 12.076 días en 2024, tardando más de 30 años en recuperar su efectivo en ventas a crédito. Clotersa S.A. también se excedió en días a 4.667. Asimismo, empresas que reflejan un buen manejo en sus políticas de cobranza y recuperan en 10 días su flujo de efectivo.

Para concluir, en las cuentas por pagar, verificando con el promedio general de 50,3 días, hay organizaciones que se mantienen en un rango aceptable, como Darmois S.A. con 3.848 días, pero también hay retrasos de más de 10 años para pagar a proveedores; se observa deficiencia en su planificación de pago. Las empresas Inmobiliaria Ez S.A. y Luzzetecorp S.A. evidenciaron un excelente manejo en lo que respecta a sus fechas de pago, cancelando en 5 días, un plazo muy corto pero eficiente.

En la investigación por Huaycama (2021) realizado en Lima, Perú destaca la problemática de no llevar un control de inventario, afectando el ingreso de efectivo en

la empresa Tarrillo Barba S.A. Los resultados dieron a conocer que la rotación de inventarios está en 169 días casi aproximadamente 5 meses para recuperar su flujo, asimismo la investigación realizada en el sector inmobiliario muestra en Ayanguesol; en el año 2020 tiene 2.061 días, lo que resalta deficiencia de casi 6 años en sus productos. En el 2023 tiene 654 días; de tal manera expresa un pésimo control.

Por otra parte, el estudio realizado por Tóala (2022) “Ciclo de conversión de efectivo en la empresa Magna Pacific Textiletading Cía. Ltda. durante la pandemia del covid-19”. El problema es verificar de qué manera afectó el CCE durante la pandemia la liquidez y financiamiento que tuvo Magna Pacific Textiletading. Los resultados evidenciaron que el periodo de cuentas por pagar pasó de 135 días en 2019 a 189 días en 2020, reflejando un incremento significativo en el tiempo que la empresa tardaba en cumplir sus obligaciones con proveedores. En comparación, el presente estudio en el sector inmobiliario muestra que la empresa Darmois S.A. registró un periodo de cuentas por pagar de 3.848 días en 2024, lo cual equivale a más de 10 años. Esta cifra pone en evidencia una grave deficiencia en la planificación y gestión de pagos, ya que representa un retraso extremo en el cumplimiento de sus compromisos financieros con terceros.

Finalmente, la investigación de Villao (2021) sobre “Indicadores financieros en las empresas dedicadas a las actividades de compra-venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles de la provincia de Santa Elena, periodo 2018-2021” presenta como problemática que los incorrectos análisis financieros hacen que no conozcan la situación de las entidades, es decir, el rendimiento que dan a la economía y su funcionamiento. Por lo que los resultados en el promedio de cuentas por cobrar en empresas Cuatro Ltda. están en una posición muy delicada con un promedio de 1055,82 días; esto recae en un grave fallo de la estrategia de cobro. Por otro lado, vemos fuertes cambios en el lapso de doce meses y Angelina y Tarles, asimismo, la investigación del sector inmobiliario, especialmente en Consorpensa S.A., presentan un periodo alto de 12.076 días en 2024, tardando más de 30 años en recuperar su efectivo en ventas a crédito. Clotersa S.A. también se excedió en días a 4.667.

Conclusiones

Una vez culminado el trabajo de investigación del ciclo de conversión del efectivo, se evidenció la importancia del análisis del ciclo de conversión del efectivo (CCE), dado que busca estimar sus plazos de cobro y pago, así como mantener los inventarios dentro de un rango definido para la venta y así obtener un buen flujo de caja.

En las empresas de compra-venta y alquiler de bienes inmuebles, el cálculo de estas entidades fue punto clave para identificar cuando las empresas tardan en convertir sus inversiones en inventario, obteniendo un flujo de efectivo. Se observó que varias empresas presentan el ciclo de conversión del efectivo elevado, debido a períodos prolongados de cobro y pago.

Los resultados obtenidos evidencian diferencias significativas entre las empresas analizadas, principalmente debido a la gestión de sus cuentas por cobrar y pagar. Esto aclara tener una buena eficiencia en el control de sus ingresos y esto es esencial para el desempeño financiero de esas entidades.

El análisis realizado demuestra que estas empresas buscan fortalecer los procesos operativos y administrativos, y mantener controlado el CCE puede generar beneficios importantes en términos de rentabilidad y sostenibilidad de la entidad. La optimización de plazos de cobros y pagos, con la única finalidad de mejorar su estabilidad y obtener efectivo de manera eficaz en las entidades del cantón Santa Elena.

Recomendaciones

- Cumplir con un mecanismo de cobranza y control de cuentas por cobrar, estableciendo políticas claras de crédito y cobro, apoyándose en el uso de herramientas tecnológicas que nos ayudan al complemento del tiempo promedio de recuperación del efectivo.
- Optimizar fechas de pago a proveedores sin afectar la operatividad de las organizaciones. Se recomienda fijar condiciones de pago a plazos cortos, lo que trae como beneficio tener una disponibilidad de su flujo de efectivo, mejorando así la liquidez de la organización sin poner en riesgo lo que son sus bienes y servicios.
- Realizar revisiones periódicas dentro del ciclo de conversión del efectivo es una manera eficaz para poder regular lo que son los componentes del CCE, lo que nos permitirá identificar puntos clave e identificar el manejo de la gestión administrativa y poder garantizar una sostenibilidad y liquidez a lo que son las entidades.
- Establecer niveles óptimos de inventario, lo que permitirá mantener márgenes adecuados según lo que son los productos en stock destinados para la venta, tanto así evitar problemas para poder movilizar lo que son recursos y obtener tener un límite de ventas sin afectar directamente al flujo de caja.

Referencia

- Alava, R. (2018). *Control De Gestion en la Empresa Altec S.A.* [Tesis de grado, Universidad Técnica De Babahoyo]. DSPACE.UTB
<https://dspace.utb.edu.ec/bitstream/handle/49000/4716/RONNY%20ALAVA.pdf;jsessionid=CE95F7EA9C354F9D58D9774B7F7D9D48?sequence=1>
- Arcos, F. (2020). *La comunicación comercial y el ciclo de ventas en el sector inmobiliario en la ciudad de Ambato.* [Tesis de grado, Universidad Técnica De Ambato]. Repositorio UTA.
<https://repositorio.uta.edu.ec/server/api/core/bitstreams/e4c815ea-99e5-4c5a-b38b-ad57454db99b/content>
- Arias, M., y Yadira, C. (2021). *Análisis del ciclo de conversión de efectivo y su relación con la liquidez y rentabilidad de las empresas.* Lima: [Tesis de grado, Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas]. Repositorio UG.
 doi:<http://hdl.handle.net/10757/659167>
- Arias, P., Carmen, M., y Casa, Y. (2021). *Análisis del ciclo de conversión de efectivo y su relación con la liquidez y la rentabilidad de las empresas.* [Tesis de pre grado, Universidad Peruana de Ciencias]. Repositorio UPC.
 doi:https://repositorioacademico.upc.edu.pe/bitstream/handle/10757/659167/Arias_PC.pdf?sequence=3
- Bonilla, k., y Wilson, S. (2019). *Estudio de caso: análisis del Ciclo de Conversión del efectivo-CCE.* Colombia. [Tesis de grado. Universidad Católica de Colombia]. Repositorio CCE.
<https://repository.ucatolica.edu.co/server/api/core/bitstreams/edfd5599-a2b0-4423-b61e-5c445479b16a/content>
- Calle, J. (2016). *Diseño de estrategias para el ciclo de conversión de efectivo de la empresa SUPERGLAM.* [Tesis de grado, Universidad Estatal De Milagro]. Repositorio UNEMI.
<http://repositorio.unemi.edu.ec/bitstream/123456789/3202/1/DISE%C3%91O%20DE%20ESTRATEGIAS%20PARA%20EL%20CICLO%20DE%20CONVERSI%C3%92N%20DE%20EFECTIVO%20DE%20LA%20EMPRESA%20SUPERGLAM.pdf>
- Código de Comercio. (2019). *Asamblea Nacional Republica Del Ecuador.*
https://www.supercias.gob.ec/bd_supercias/descargas/lotaip/a2/2019/JUNIO/C%C3%B3digo_de_Comercio.pdf
- Decker, I., Mindiolaza, T., y Salcedo, R. (2019). Análisis del Ciclo de conversión de efectivo y su relación en la situación financiera. *Observatorio de la Economía Latinoamericana*, 1(1),1- 13.
<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=8930123>
- Díaz, J.,y Zegarra, M. (2019). Estado de Flujos de Efectivo y su impacto en la toma de decisiones financieras de las empresas del Sector Inmobiliario. *Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas (UPC)*, 1(1), 179.
 doi:<https://repositorioacademico.upc.edu.pe/handle/10757/653516>

- Díaz, P., y Ramon, J. (2021). Ciclo de conversión del efectivo y su incidencia en la liquidez de una empresa industrial. *Quipukamayoc*, 29(59), 43-53.
doi:<http://dx.doi.org/10.15381/quipu.v29i59.20141>
- Estupiñán, R. (2020). *Análisis financiero y de gestión*. Colombia: Ecoe Ediciones.
- Fondo Monetario, Internacional. (2024). *Informe Anual del FMI*.
<https://cdn.sanity.io/files/yg4ck731/production/a23092b72096de9d02126ab85bed6557572d7897.pdf/Spanish%202024%20IMF%20Annual%20Report.pdf>
- Gallegos, K. (2020). Análisis del ciclo de conversión del efectivo y su incidencia en los estados financieros de la empresa MAVIJU S.A. *Observatorio de la Economía Latinoamericana*, 1(1), 116.
doi:<https://www.eumed.net/rev/oe1/2020/04/ciclo-conversion-efectivo.html>
- Guias de auditoria, C. (2020). *Guias de auditoria : Comisión de Normas de Auditoría y Aseguramiento, CONAC*. Mexico: IMCP.
- Huaycama, S. (2021). *Ciclo de conversión de efectivo y rentabilidad de una empresa. Caso aplicación en sector privado*. [Tesis de grado, Universidad Nacional De Educación Enrique Guzmán y Valle]. Repositorio UNE.
<https://repositorio.une.edu.pe/server/api/core/bitstreams/8cccbde1-bb0d-46d0-86b8-1ed49558f619/content>
- International Financial Reporting Standards Foundation. (2019). *Norma Internacional de Contabilidad 2*.
https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta_publ/con_nor_co/vigentes/nic/2_NIC.pdf
- International Financial Reporting Standards Foundation. (2025). *Norma Internacional de Contabilidad 1*. https://www.ifrs.org/products-and-services/sustainability-products-and-services/fsa-credential/?utm_term=ifrs%20credentials&utm_campaign=FSA+Exams&utm_source=adwords&utm_medium=ppc&hsa_acc=4381683058&hsa_cam=21497073825&hsa_grp=165179627717&hsa_ad=7069106
- López, N., y Sobrevilla, C. (2021). *Propuesta metodológica para la aplicación de estándares de cumplimiento de la unidad de análisis financiero y económico*. [Tesis de grado, Universidad Católica Santiago de Guayaquil]. Repositorio UCSG.
doi:<http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/16195/1/T-UCSG-PRE-ECO-CICA-454.pdf>
- Macías, M. T. (2023). *Guía de gerente financiero: Desde el diagnóstico hasta la toma de decisiones*. Colombia: Universidad de La Sabana.
- Melendres, D., y Lopez, M. (2020). *Propuesta de Procedimiento para la selección de inquilinos en el negocio Familiar Wilmar CIA LTDA*. [Tesis de grado, Instituto Superior Universitario Bolivariano de Tecnología]. Repositorio ITB.
<https://dspace.itb.edu.ec/handle/123456789/3200>
- Mendoza, E., Pinto, K., & Pinto, K. (2019). Gestión de efectivo en las pymes del Distrito Especial, Turístico y Cultural de Riohacha. *Renova T*, 2(1), 25-35.
<https://revistas.sena.edu.co/index.php/rnt/article/view/3462/3918>

- Meza, M. (2025). *Finanzas empresariales para la pequeña y microempresa*. Comunicacion Cientifica.
- Ministerio de Economía y Finanzas. (Abril de 2025). *Programación Macroeconómica 2025–2028*. Obtenido de https://www.finanzas.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2025/04/Programacio%CC%81n-Macroecono%CC%81mica-2025-2028_VersionFinalEnvio_15042025.pdf
- Morillo, J., & Llamo, D. (2019). Ciclo de conversión de efectivo: una herramienta esencial para la evaluación financiera de la empresa. *Revista De Investigación Valor Contable*, 6(1), 1-2.
doi:<https://doi.org/10.17162/rivc.v6i1.1258>
- Morillo, J., & Llamo, D. (20 de Agosto de 2020). Ciclo de conversión del efectivo:una herramienta esencial para la evaluación financiera de la empresa. *Revista de Investigacion Valor Contable*.
doi:https://www.researchgate.net/publication/346362992_Ciclo_de_conversion_de_efectivo_una_herramienta_esencial_para_la_evaluacion_financiera_de_la_empresa
- Orellana, L., y Rodríguez, A. (2020). *Estrategias para el ciclo de conversión de efectivo, aplicado a la asociación cooperativa de ahorro y crédito y consumo del ingenio JIBOA de responsabilidad limitada (ACOINJIBOA, DE R.L.) en el municipio de san Vicente, departamento de San Vicente*. . [Tesis de grado,Universidad El Salvador]. Repositorio UES.
<https://repositorio.ues.edu.sv/server/api/core/bitstreams/8a8cb41b-809a-4053-8771-9b67d0dc451e/content>
- Perez, P. (2022). *Análisis de la estructura de financiamiento y su incidencia en el nivel de endeudamiento del sector inmobiliario de la ciudad de Quito durante el período prepandemia y pandemia (2016-2020)*. [Tesis de grado, Universidad de las Fuerzas Armadas]. Repositorio ESPE.
<https://repositoriobe.espe.edu.ec/server/api/core/bitstreams/d9c8f53b-2108-4875-9077-59e3aba8b30d/content>
- Pozo Tomalá, L. (2022). *Ciclo de conversión del efectivo en las empresas camaroneras de la provincia de Santa Elena período 2018-2022*. [Tesis de grado,Universidad Península de Santa Elena]. Repositorio UPSE.
<https://repositorio.upse.edu.ec/bitstream/46000/10819/1/UPSE-TCA-2024-0025.pdf>
- Pozo, L. (2024). *Ciclo de conversión del efectivo en las empresas camaroneras de la provincia de Santa Elena*. [Tesis de grado, Universidad Estatal Península De Santa Elena]. Repositorio UPSE.
<https://repositorio.upse.edu.ec/bitstream/46000/10819/1/UPSE-TCA-2024-0025.pdf>
- Quito, E., y Toledo, D. (2013). *Diseño de el Manual de analisis financiero para empresas inmobiliarias del tipo de compañía liimitada de la Ciudad de Cuenca*. . [Tesis de grado, Universidad de Cuenca].Repositorio UCuenca.
doi:<https://dspace.ucuenca.edu.ec/bitstream/123456789/22862/1/Trabajo-de-Titulaci%C3%B3n.pdf>

- Rodolfo, G. B. (2022). *Rotación de los inventarios y su incidencia en el flujo de efectivo de las empresas*. [Tesis de grado, Universidad Estatal Península de Santa Elena]. Repositorio UPSE.
doi:<https://repositorio.upse.edu.ec/bitstream/46000/7158/1/UPSE-TCA-2022-0012.pdf>
- Rodriguez, J., y Llamo, D. (2019). Ciclo de conversión de efectivo: una herramienta esencial para la evaluación financiera de la empresa. 1-2.
doi:https://www.academia.edu/74103667/Ciclo_de_conversi%C3%B3n_de_efectivo_una_herramienta_esencial_para_la_evaluaci%C3%B3n_financiera_de_la_empresa?auto=download
- Rodriguez, N. (2024). *Ciclo conversión del efectivo de las empresas del sector comercial de la provincia de Santa Elena, periodo 2019-2022*. [Tesis de grado, Universidad Estatal Península De Santa Elena]. Repositorio UPSE.
<https://repositorio.upse.edu.ec/bitstream/46000/10741/1/UPSE-TCA-2024-0031.pdf>
- Ruiz, J. y Vásquez, J. (2023). *Análisis de rentabilidad del sector inmobiliario colombiano en el periodo 2017 - 2021*. [Tesis de grado, Tecnológico de Antioquia, Institución Universitaria]. Repositorio TdeA.
<https://dspace.tdea.edu.co/handle/tdea/3117>
- Sanchez, A. (2017). *Analisis de la lesion enorme de los contartos de compraventa de bienes inmuebles*. [Tesis de grado, Universidad Laica Eloy Alfaro de Manabi]. Repositorio ULEAM.
doi:<https://repositorio.uleam.edu.ec/handle/123456789/1524>
- Sanchez, P. (2011). *Análisis financiero y su incidencia en la toma de decisiones de la empresa Vihalmotos*. Ambato. [Tesis de grado , Universidad Tecnica de Ambato]. Repositorio UTA.
doi:<https://repositorio.uta.edu.ec/bitstream/123456789/1511/1/TA0024.pdf>
- Sandoval, W. y Ramos , K. (2019). *Análisis del Ciclo de Conversión*. [Tesis de grado, Universidad Católica de Colombia]. Repositorio UCatolica.
<https://repository.ucatolica.edu.co/server/api/core/bitstreams/edfd5599-a2b0-4423-b61e-5c445479b16a/content>
- Santiesteban, E., Fuentes, V., y Leyva, E. (2020). *Análisis de la Rentabilidad Económica. Tecnología propuesta para incrementar la eficiencia empresarial*. Cuba: Universitaria.
- SuperCias. (2024). *Superintendencia de Compañías*.
<https://www.supercias.gob.ec/portalscvs/index.htm>
- Superintendencia de compañías, valores y seguros. (20 de Mayo de 2014). *Ley de compañías*.
https://www.supercias.gob.ec/bd_supercias/descargas/LEY+DE+COMPA%C3%91IAS+act.+Mayo+20+2014.pdf
- Toala, E. (2022). *Ciclo de conversión de efectivo en la empresa Magna Pacific Textiletading Cía.Ltda. durante la pandemia del covid-19*. [Tesis de grado, UNIVERSIDAD TÉCNICA DE AMBATO]. Repositorio UTA.

<https://repositorio.uta.edu.ec/server/api/core/bitstreams/90eb1101-d5dc-4228-ab76-4292306e79a7/content>

Torres, D. R. (2012). *“Diseño de una propuesta de aplicación de ifrs para el proceso de conversión de normativa contable de estados financieros 2012, en relación al rubro de existencias en una empresa inmobiliaria de la quinta región, viña del mar.* [Tesis de grado, Universidad Valparaíso de Chile]. Repositorio UV.
doi:<https://repositoriobibliotecas.uv.cl/serveruv/api/core/bitstreams/a5475e16-ad14-4ffa-8945-15778b4eb230/content>

Vacacela, J. E. (2019). *Ciclo operativo y de conversión del efectivo de la asociación fuente natural el pogllo, el efecto en su rentabilidad.* [Tesis de grado, Universidad Tecnica de Machala].Repositorio UTMACH.
https://repositorio.utmachala.edu.ec/bitstream/48000/14829/1/E-11350_VACACELA%20VACACELA%20JUAN%20EDUARDO.pdf

Vera, J. J. (2021). *Diseño de indicadores financieros para la evaluación de inversiones inmobiliarias en programas residenciales de Guayaquil.*[Tesis de grado Universidad Tecnologica Empresarial de Guayaquil]. Repositorio UTEG.
doi:<http://biblioteca.uteg.edu.ec:8080/bitstream/handle/123456789/1550/Dise%C3%B1o%20de%20indicadores%20financieros%20para%20la%20evaluaci%C3%B3n%20de%20inversiones%20inmobiliarias%20en%20programas%20residenciales%20de%20Guayaquil.pdf?sequence=1>

Villacrez, G. (2015). *Mejoramiento de la gestión financiera para elevar el volumen de las ventas de la estación.* [Tesis de grado, Escuela Superior Politecnica de Chimborazo]. Repositorio ESPOCH.
doi:<http://dspace.esPOCH.edu.ec/bitstream/123456789/12018/1/72T00628.pdf>

Villao Lainez y J. E. (2021). *Indicadores financieros en las empresas dedicadas a las actividades de compra-venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles de la provincia de Santa Elena, periodo 2018-2021. La Libertad.* [Tesis de grado, Universidad Estatal Península de Santa Elena]. Repositorio UPSE.
doi:<https://repositorio.upse.edu.ec/bitstream/46000/9951/1/UPSE-TCA-2023-0090.pdf>

Apéndice

	<p>de conversión del efectivo en las empresas de compra-venta y alquiler de bienes inmuebles Santa Elena, período 2019-2024?</p> <p>➤ ¿Cómo Interpretar los resultados del ciclo de conversión del efectivo de las empresas de compra-venta y alquiler de bienes inmuebles de Santa Elena, periodo 2019-2024?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Calcular el ciclo de conversión del efectivo en las empresas compra-venta y alquiler de bienes inmuebles Santa Elena, periodo 2019-2024. • Interpretar los resultados del ciclo de conversión del efectivo en las empresas de compra-venta y alquiler de bienes inmuebles Santa Elena, periodo 2019-2024. 		<p>Gestión cuentas por pagar</p>	<p>- Periodo de Rotación de cuentas por pagar</p>	
--	---	--	--	---	---	--

Apéndice C Ficha Documental

Universidad Estatal Península de Santa Elena Facultad de Ciencias Administrativas Carrera de Contabilidad y Auditoría				
Trabajo de titulación: "Análisis del Ciclo de Conversión de Efectivo en las Empresas de Compra-venta y alquiler de Bienes Inmuebles de Santa Elena, periodo 2019-2024"				
FICHA DOCUMENTARIA PARA EL CICLO DE CONVERSION EN LAS EMPRESAS DE COMPRA-VENTA Y ALQUILER DE BIENES INMUEBLES				
Objetivo: Extraer la datos numéricos de los estados financieros para el cálculo de las razones financieras de rentabilidad en las empresas de compra-venta y alquiler de bienes inmuebles de Santa Elena.				
Variable de estudio: Rentabilidad				
Dimensión	Indicadores	Fórmula	Valores extraídos de los estados financieros	Resultado
Gestión de inventarios	Periodo rotación de inventario	$\frac{\text{Inventario}}{(\text{Costo de venta}/360, \text{ cuentas por cobrar} (\text{ventas a credito})/360)}$		
Gestión de Cuentas por Cobrar	Periodo de rotación Cuentas por cobrar	$\frac{\text{cuentas por cobrar}}{(\text{ventas a credito})/360}$		
Gestión de Cuentas por Pagar	Periodo de rotación Cuentas por Pagar	$\frac{\text{cuentas por pagar}}{(\text{compras a credito})/360}$		
Ciclo de conversión del efectivo		(+)Periodo de cobro (+) Periodo de rotación de inventario (-) Periodo de pago		
<p>Nota: la información recopilada es de uso exclusivo para la realización de la investigación académica de Melanie Caiche , previo a obtener su título de, Licenciado en Contabilidad y Auditoría, título gestionado en el Instituto de la Universidad Estatal Península de Santa Elena.</p>				

Apéndice D Presupuesto


Para la realización del trabajo de investigación se utilizaron recursos para el desarrollo de la actividad estos tales como, equipo tecnológico, servicios de conexión a internet, materiales de papelería y sistema de transporte. A continuación, se presenta un listado con las principales herramientas útiles para la realización del trabajo.

N°	Recursos	Costo
1	Laptop	\$ 400,00
2	Internet	\$ 25,00
3	Transporte	\$ 7,00
4	Bolígrafos	0.40
5	cuaderno	\$ 1,50
Total		433,90

Nota: cálculo de presupuesto para ejecución del análisis


Apéndice E: Información de las empresas de compra-venta y alquiler de bienes inmuebles de Santa Elena período 2019-2024.

AGRICOLA Y FORESTAL EL CASTILLO FORCASAS S.A.

		Universidad Estatal Península de Santa Elena Facultad de Ciencias Administrativas Carreera de Contabilidad y Auditoría																		
Trabajo de titulación: "Análisis del Ciclo de Conversión de Efectivo en las Empresas de Compra-venta, alquiler de Bienes Inmuebles de Santa Elena, periodo 2019-2024"																				
Objetivo: Extraer los datos pertinentes de los estados financieros para el cálculo de las razones financieras de rentabilidad en las empresas de compra-venta, alquiler y de bienes inmuebles de Santa Elena.																				
Variable de estudio: Rentabilidad																				
Dimensión	Indicadores	Formula	Valores extraídos de los estados financieros 2019		Valores extraídos de los estados financieros 2021		Valores extraídos de los estados financieros 2022		Valores extraídos de los estados financieros 2023		Valores extraídos de los estados financieros 2024		Resultados 2019	Resultados 2020	Resultados 2021	Resultados 2022	Resultados 2023	Resultados 2024		
Gestion de inventarios	Periodo rotación de inventario	Inventario / (Costo de venta/360)	0,00	360	0,00	360	0,00	360	\$ -	360	\$ -	360	\$ -	360	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
			204.230,78		245.201,23		213.518,10		-		-		-							
Gestion de Cuentas por Cobrar	Periodo de rotación Cuentas por cobrar	Cuentas por cobrar / (Venta / 360)	\$ 2.327,46	360	\$ 3.509,26	360	\$ 7.092,22	360	\$ 440,56	360	\$ -	360	\$ 2.428,87	360	2,44	2,96	7,40	0,00	0,00	0,00
			\$ 343.094,38		\$ 427.400,24		\$ 344.828,98		-		-		-							
Gestion de Cuentas por Pagar	Periodo de rotación Cuentas por Pagar	Cuentas por pagar / (Costo de venta / 360)	\$ 46.009,09	360	\$ 52.924,42	360	\$ 54.876,44	360	\$ 36.046,86	360	\$ 37.019,86	360	\$ 33.667,12	360	81,10	77,70	92,52	0,00	0,00	0,00
			\$ 204.230,78		\$ 245.201,23		\$ 213.518,10		-		-		-		-					
Ciclo de conversión del efectivo	(+) Periodo de rotación de inventario	(+) Periodo de rotación	0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		-78,66	-74,75	-85,12	0,00	0,00	0,00
	(+) Periodo de cobro	(+) Periodo de cobro	2,44		2,96		7,40		0,00		0,00		0,00							
	(-) Periodo de pago	(-) Periodo de pago	81,10		77,70		92,52		0,00		0		0,00							


Nota: la información recopilada es de uso exclusivo para la realización de la investigación académica de Melanie Caiche , previo a obtener su título de, Licenciado en Contabilidad y Auditoría, título gestionado en el Instituto de la Universidad Estatal Península de Santa Elena.

ARRECIFE S.A. ARRECIFESA

		Universidad Estatal Península de Santa Elena Facultad de Ciencias Administrativas Carrera de Contabilidad y Auditoría													
Trabajo de titulación: "Análisis del Ciclo de Conversión de Efectivo en las Empresas de Compra-venta, alquiler de Bienes Inmuebles de Santa Elena, periodo 2019-2024"															
Objetivo: Extraer los datos pertinentes de los estados financieros para el cálculo de las razones financieras de rentabilidad en las empresas de compra-venta, alquiler y de bienes inmuebles de Santa Elena.															
Variable de estudio: Rentabilidad															
Dimensión	Indicadores	Formula	Valores extraídos de los estados financieros 2019	Valores extraídos de los estados financieros	Valores extraídos de los estados financieros	Valores extraídos de los estados financieros	Valores extraídos de los estados financieros	Valores extraídos de los estados financieros	Valores extraídos de los estados financieros	Resultados 2019	Resultados 2020	Resultados 2021	Resultados 2022	Resultados 2023	Resultados 2024
Gestión de inventarios	Periodo rotación de inventario	$\frac{\text{Inventario}}{(\text{Costo de venta}/360)}$	0,00	0,00	0,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
			2.174.902,63	1.433.592,96	0,00	\$ -	\$ -	\$ -							
Gestión de Cuentas por Cobrar	Periodo de rotación Cuentas por cobrar	$\frac{\text{cuentas por cobrar (ventas)}/360}$	\$ 13.513,15	\$ 152.608,41	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	2,13	38,58	0,00	0,00	0,00	0,00
			\$ 2.279.285,20	\$ 1.423.980,13	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -							
Gestión de Cuentas por Pagar	Periodo de rotación Cuentas por Pagar	$\frac{\text{cuentas por pagar (compras)}/360}$	\$ -	\$ 92.151,50	\$ -	\$ 166.675,78	\$ 2.536,00	\$ 45.891,00	\$ -	0	23,14	0,00	0,00	0,00	0,00
			\$ 2.174.902,63	\$ 1.433.592,96	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -							
Ciclo de	(+) Periodo de rotación d	(+) Periodo de rotación de	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,13	15,44	0,00	0,00	0,00	0,00
	(+) Periodo de cobro	(+) Periodo de cobro	2,13	38,58	0,00	0,00	0,00	0,00							
	(-) Periodo de pago	(-) Periodo de pago	0,00	23	0,00	0,00	0	0,00							


Nota: la información recopilada es de uso exclusivo para la realización de la investigación académica de Melanie Caiche , previo a obtener su título de, Licenciado en Contabilidad y Auditoría, título gestionado en el Instituto de la Universidad Estatal Península de Santa Elena.

AYANGUESOL S.A

		Universidad Estatal Península de Santa Elena Facultad de Ciencias Administrativas Carrera de Contabilidad y Auditoría																		
Trabajo de titulación: "Análisis del Ciclo de Conversión de Efectivo en las Empresas de Compra-venta, alquiler de Bienes Inmuebles de Santa Elena, periodo 2019-2024"																				
Objetivo: Extraer los datos pertinentes de los estados financieros para el cálculo de las razones financieras de rentabilidad en las empresas de compra-venta, alquiler y de bienes inmuebles de Santa Elena.																				
Variable de estudio: Rentabilidad																				
Dimensión	Indicadores	Formula	Valores extraídos de los estados financieros 2019		Valores extraídos de los estados financieros		Valores extraídos de los estados financieros 2021		Valores extraídos de los estados financieros 2022		Valores extraídos de los estados financieros 2023		Valores extraídos de los estados financieros 2024		Resultados 2019	Resultados 2020	Resultados 2021	Resultados 2022	Resultados 2023	Resultados 2024
Gestión de inventarios	Periodo rotación de inventario	$\frac{\text{Inventario}}{(\text{Costo de venta}/360)}$	451.156,19	360	1.855.935,51	360	0,00	360	\$ -	360	3458604,09	360	\$ 5.014.262,14	360	324	2014	0	0	655	1521
			500.940,70		331.741,75		71.270,30		\$ -		\$ 1.901.110,41		\$ 1.186.548,30							
Gestión de Cuentas por Cobrar	Periodo de rotación Cuentas por cobrar		\$ -	360	\$ 53.909,00	360	\$ -	360	\$ -	360	\$ -	360	\$ 519.340,37	360	0	40	0	0	0	158
			\$ 684.652,35		\$ 485.280,46		\$ 193.211,15		\$ -		\$ 2.213.314,97		\$ 1.186.548,30							
Gestión de Cuentas por Pagar	Periodo de rotación Cuentas por Pagar	$\frac{\text{cuentas por pagar}}{(\text{compras})/360}$	\$ 46.392,75	360	\$ 41.631,83	360	\$ -	360	\$ -	360	187404,6	360	\$ 411.826,97	360	33	45	0	0	35	169
			\$ 500.940,70		\$ 331.741,75		\$ 71.270,30		\$ -		\$ 1.901.110,41		\$ 875.793,51							
Ciclo de conversión del efectivo	(+) Periodo de rotación de inventario	(+) Periodo de rotación de inventario	324,22		2014,03		0,00		0,00		654,93		1521,33		290,88	2008,84	0,00	0,00	619,44	1509,62
	(+) Periodo de cobro	(+) Periodo de cobro	0,00		39,99		0,00		0,00		0,00		157,57							
	(-) Periodo de pago	(-) Periodo de pago	33,34		45,17809049		0,00		0,00		35,48750017		169,28							


Nota: la información recopilada es de uso exclusivo para la realización de la investigación académica de Melanie Caiche , previo a obtener su título de, Licenciado en Contabilidad y Auditoría, título gestionado en el Instituto de la Universidad Estatal Península de Santa Elena.

BRENLAC S.A

		Universidad Estatal Península de Santa Elena Facultad de Ciencias Administrativas Carrera de Contabilidad y Auditoría																					
Trabajo de titulación: "Análisis del Ciclo de Conversión de Efectivo en las Empresas de Compra-venta, alquiler de Bienes Inmuebles de Santa Elena, periodo 2019-2024"																							
Objetivo: Extraer los datos pertinentes de los estados financieros para el cálculo de las razones financieras de rentabilidad en las empresas de compra-venta, alquiler y de bienes inmuebles de Santa Elena.																							
Variable de estudio: Rentabilidad																							
Dimensión	Indicadores	Formula	Valores extraídos de los estados financieros 2019		Valores extraídos de los estados financieros 2021		Valores extraídos de los estados financieros 2022		Valores extraídos de los estados financieros 2023		Valores extraídos de los estados financieros 2024		Resultados 2019	Resultados 2020	Resultados 2021	Resultados 2022	Resultados 2023	Resultados 2024					
Gestión de inventarios	Periodo rotación de inventario	$\frac{\text{Inventario}}{(\text{Costo de venta}/360)}$	0,00	360	0	0,00	360	0,00	360	\$ -	360	\$ -	360	\$ -	360	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
			0,00			0,00		0,00		\$ -		\$ -		\$ -									
Gestión de Cuentas por Cobrar	Periodo de rotación Cuentas por cobrar	$\frac{\text{cuentas por cobrar}}{(\text{ventas})/360}$	\$ -	360	0	\$ -	360	\$ -	360	\$ -	360	\$ -	360	\$ -	360	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
			\$ -			\$ -		\$ -		\$ -		\$ -		\$ -									
Gestión de Cuentas por Pagar	Periodo de rotación Cuentas por Pagar	$\frac{\text{cuentas por pagar}}{(\text{compras})/360}$	\$ -	360	0	\$ -	360	\$ -	360	\$ -	360	\$ -	360	\$ -	360	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
			\$ -			\$ -		\$ 198.550,20		\$ -		\$ -		\$ -								0,00	
Ciclo de	(+) Periodo de rotación de	(+) Periodo de rotación de	0,00			0,00		0,00		0,00		0,00		0,00									
	(+) Periodo de cobro	(+) Periodo de cobro	0,00			0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	(-) Periodo de pago	(-) Periodo de pago	0,00			0		0,00		0,00		0		0,00									

Nota: la información recopilada es de uso exclusivo para la realización de la investigación académica de Melanie Caiche, previo a obtener su título de, Licenciado en Contabilidad y Auditoría, título gestionado en el Instituto de la Universidad Estatal Península de Santa Elena.

CHAPI S.A

		Universidad Estatal Península de Santa Elena Facultad de Ciencias Administrativas Carrera de Contabilidad y Auditoría																				
Trabajo de titulación: "Análisis del Ciclo de Conversión de Efectivo en las Empresas de Compra-venta, alquiler de Bienes Inmuebles de Santa Elena, periodo 2019-2024"																						
Objetivo: Extraer los datos pertinentes de los estados financieros para el cálculo de las razones financieras de rentabilidad en las empresas de compra-venta, alquiler y de bienes inmuebles de Santa Elena.																						
Variable de estudio: Rentabilidad																						
Dimensión	Indicadores	Formula	Valores extraídos de los estados financieros 2019		Valores extraídos de los estados financieros		Valores extraídos de los estados financieros		Valores extraídos de los estados financieros		Valores extraídos de los estados financieros		Resultados 2019	Resultados 2020	Resultados 2021	Resultados 2022	Resultados 2023	Resultados 2024				
Gestión de inventarios	Periodo rotacion de inventario	$\frac{\text{Inventario}}{(\text{Costo de venta}/360)}$	0,00	360	0,00	360	0,00	360	\$ -	360	0	360	\$ -	360	\$ 4.238,70	360	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
			0,00		0,00		0,00		\$ -		\$ -		\$ -		\$ 4.238,70		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gestión de Cuentas por Cobrar	Periodo de rotacion Cuentas por cobrar	$\frac{\text{cuentas por cobrar (ventas)}/360}$	\$ -	360	\$ -	360	\$ -	360	\$ -	360	\$ -	360	\$ -	360	\$ -	360	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
			\$ 406.274,16		\$ 20.000,00		\$ -		\$ -		\$ -		\$ -		\$ -		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gestión de Cuentas por Pagar	Periodo de rotacion Cuentas por Pagar	$\frac{\text{cuentas por pagar (compras)}/360}$	\$ -	360	\$ -	360	\$ 554,68	360	\$ -	360	308	360	\$ -	360	\$ 4.238,70	360	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
			\$ -		\$ -		\$ -		\$ -		\$ -		\$ 4.238,70		\$ -		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ciclo de conversión del efectivo	(+) Periodo de rotación de inventario	(+) Periodo de rotación de inventario	0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	(+) Periodo de cobro	(+) Periodo de cobro	0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00							
	(-) Periodo de pago	(-) Periodo de pago	0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00							

Nota: la información recopilada es de uso exclusivo para la realización de la investigación académica de Melanie Caiche , previo a obtener su título de, Licenciado en Contabilidad y Auditoría, título gestionado en el Instituto de la Universidad Estatal Península de Santa Elena.

CLOTERSA S.A



Universidad Estatal Península de Santa Elena
Facultad de Ciencias Administrativas
Carrera de Contabilidad y Auditoría

Trabajo de titulación: "Análisis del Ciclo de Conversión de Efectivo en las Empresas de Compra-venta, alquiler de Bienes Inmuebles de Santa Elena, periodo 2019-2024"

Objetivo: Extraer los datos pertinentes de los estados financieros para el cálculo de las razones financieras de rentabilidad en las empresas de compra-venta, alquiler y de bienes inmuebles de Santa Elena.

Variable de estudio: Rentabilidad

Dimensión	Indicadores	Formula	Valores extraídos de los estados financieros 2019		Valores extraídos de los estados financieros		Valores extraídos de los estados financieros		Valores extraídos de los estados financieros		Valores extraídos de los estados financieros		Resultados 2019	Resultados 2020	Resultados 2021	Resultados 2022	Resultados 2023	Resultados 2024		
Gestión de inventarios	Período rotación de inventario	$\frac{\text{Inventario}}{(\text{Costo de venta}/360)}$	0,00	360	0,00	360	0,00	360	\$ -	360	0	360	0	360	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
			114.356,33		0,00		26.795,55		\$ -		\$ -		99945,1	360						
Gestión de Cuentas por Cobrar	Período de rotación Cuentas por cobrar	$\frac{\text{cuentas por cobrar}}{(\text{ventas})/360}$	\$ -	360	\$ -	360	\$ 42.320,66	360	\$101.604,41	360	\$ -	360	#####	360	0,00	0,00	81,85	196,65	0,00	4667,51
			\$ 42.727,27		\$ 21.577,97		\$ 186.144,72		\$186.003,68		\$ 293.224,90		6300,01							
Gestión de Cuentas por Pagar	Período de rotación Cuentas por Pagar	$\frac{\text{cuentas por pagar}}{(\text{compras})/360}$	\$ -	360	\$ 1.718,41	360	\$ -	360	\$ -	360	0	360	0	360	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
			\$ 114.356,33		\$ -		\$ 26.795,55		\$ -		\$ -		1512							
Ciclo de conversión del efectivo	(+) Período de rotación de inventario	(+) Período de rotación de inventario	0,00		0,00		0,00		0,00		0,00			0,00	0,00	81,85	196,65	0,00	4667,51	
	(+) Período de cobro	(+) Período de cobro	0,00		0,00		81,85		196,65		0,00									
	(-) Período de pago	(-) Período de pago	0,00		0		0,00		0,00		0,00									

Nota: la información recopilada es de uso exclusivo para la realización de la investigación académica de Melanie Caiche, previo a obtener su título de, Licenciado en Contabilidad y Auditoría, título gestionado en el Instituto de la Universidad Estatal Península de Santa Elena.

CRISTALCORP CIVIL S.A.

Universidad Estatal Peninsula de Santa Elena																						
Facultad de Ciencias Administrativas																						
Carrera de Contabilidad y Auditoría																						
Trabajo de titulación: "Análisis del Ciclo de Conversión de Efectivo en las Empresas de Compra-venta, alquiler de Bienes Inmuebles de Santa Elena, periodo 2019-2024"																						
Objetivo: Extraer los datos pertinentes de los estados financieros para el cálculo de las razones financieras de rentabilidad en las empresas de compra-venta, alquiler y de bienes inmuebles de Santa Elena.																						
Variable de estudio: Rentabilidad																						
Dimensión	Indicadores	Formula	Valores extraídos de los estados financieros 2019		Valores extraídos de los estados financieros		Valores extraídos de los estados financieros		Valores extraídos de los estados financieros		Valores extraídos de los estados financieros		Resultados 2019	Resultados 2020	Resultados 2021	Resultados 2022	Resultados 2023	Resultados 2024				
Gestión de inventarios	Periodo rotación de inventario	$\frac{\text{Inventario}}{(\text{Costo de venta}/360)}$	0,00	360	0,00	360	0,00	360	\$ -	360	0	360	\$ -	360	\$ 28.775,63	360	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
			45.365,04		24.105,02		38.127,86		\$ 15.878,16		\$ 19.735,12		\$ -		\$ 570,00							
Gestión de Cuentas por Cobrar	Periodo de rotación Cuentas por cobrar	$\frac{\text{cuentas por cobrar}}{(\text{ventas})/360}$	\$ 635,18	360	\$ 635,18	360	\$ -	360	\$ 570,00	360	\$ -	360	\$ 570,00	360	\$ 12.080,14	360	5,87	11,40	0,00	4,67	0,00	16,99
			\$ 38.984,31		\$ 20.058,36		\$ 41.523,16		\$ 43.980,64		\$ 12.080,14		\$ 12.080,14									
Gestión de Cuentas por Pagar	Periodo de rotación Cuentas por Pagar	$\frac{\text{cuentas por pagar}}{(\text{compras})/360}$	\$ 10.142,99	360	\$ 7.755,62	360	\$ 7.755,62	360	\$ -	360	6511,66	360	\$ 7.279,64	360	28732,34	360	80,49	115,83	73,23	0,00	118,78	91,21
			\$ 45.365,04		\$ 24.105,02		\$ 38.127,86		\$ 15.878,16		\$ 19.735,12		\$ 19.735,12									
Ciclo de conversión del efectivo	(+) Periodo de rotación de inventario		0,00		0,0		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		-74,63	-104,43	-73,23	4,67	-118,78	-74,22
	(+) Periodo de cobro		5,87		11,4		0,00		4,67		0,00		16,99									
	(-) Periodo de pago		80,49		115,8		73,23		0,00		118,78		91,21									

Nota: la información recopilada es de uso exclusivo para la realización de la investigación académica de Melanie Caiche , previo a obtener su título de, Licenciado en Contabilidad y Auditoría, título gestionado en el Instituto de la Universidad Estatal Península de Santa Elena.

DARMOIS S.A.

Universidad Estatal Península de Santa Elena																					
Facultad de Ciencias Administrativas																					
Carrera de Contabilidad y Auditoría																					
Trabajo de titulación: "Análisis del Ciclo de Conversión de Efectivo en las Empresas de Compra-venta, alquiler de Bienes Inmuebles de Santa Elena, periodo 2019-2024"																					
Objetivo: Extraer los datos pertinentes de los estados financieros para el cálculo de las razones financieras de rentabilidad en las empresas de compra-venta, alquiler y de bienes inmuebles de Santa Elena.																					
Variable de estudio: Rentabilidad																					
Dimensión	Indicadores	Formula	Valores extraídos de los estados financieros 2019		Valores extraídos de los estados financieros		Valores extraídos de los estados financieros		Valores extraídos de los estados financieros		Valores extraídos de los estados financieros			Resultados 2019	Resultados 2020	Resultados 2021	Resultados 2022	Resultados 2023	Resultados 2024		
Gestión de inventarios	Periodo rotación de inventario	$\frac{\text{Inventario}}{(\text{Costo de venta}/360)}$	\$ 55.826,75	360	\$ -	360	\$ -	360	\$ -	360	\$ -	360	0	360	11,7056	119,25	0,00	0,00	0,00	0,00	
			\$ 168.536,01		\$ 170.103,46		\$ 444.848,11		\$ 156.400,76		\$ -		4214								
Gestión de Cuentas por Cobrar	Periodo de rotación Cuentas por cobrar	$\frac{\text{cuentas por cobrar}}{(\text{ventas})/360}$	\$ 59.244,71	360	\$ 158.946,30	360	\$ 158.946,30	360	\$ 165.357,49	360	\$ -	360	\$ 142.116,89	360	11,7678	110,45	296,32	114,81	218,35	0,00	12076,81
			\$ 193.106,64		\$ 193.106,64		\$ 498.396,08		\$ 272.626,70		\$ 7.395,84		4236,39								
Gestión de Cuentas por Pagar	Periodo de rotación Cuentas por Pagar	$\frac{\text{cuentas por pagar}}{(\text{compras})/360}$	\$ -	360	\$ 18.725,69	360	\$ -	360	\$ 8.016,20	360	\$ -	360	0	360	0	0,00	39,63	0,00	18,45	0,00	0,00
			\$ 168.536,01		\$ 170.103,46		\$ 444.848,11		\$ 156.400,76		\$ -		0								
Ciclo de conversión del efectivo	(+) Periodo de rotación de inventario	(+) Periodo de rotación de inventario	119,25		0,00		0,00		0,00		0,00					229,70	256,69	114,81	199,90	0,00	12076,81
	(+) Periodo de cobro	(+) Periodo de cobro	110,45		296,32		114,81		218,35		0,00										
	(-) Periodo de pago	(-) Periodo de pago	0,00		39,63028383		0,00		18,45		0,00										

Nota: la información recopilada es de uso exclusivo para la realización de la investigación académica de Melanie Caiche, previo a obtener su título de, Licenciado en Contabilidad y Auditoría, título gestionado en el Instituto de la Universidad Estatal Península de Santa Elena.

ECUADOR PLAYAINVERSIONES S.A.S.

Universidad Estatal Península de Santa Elena																										
Facultad de Ciencias Administrativas																										
Carrera de Contabilidad y Auditoría																										
Trabajo de titulación: "Análisis del Ciclo de Conversión de Efectivo en las Empresas de Compra-venta, alquiler de Bienes Inmuebles de Santa Elena, periodo 2019-2024"																										
Objetivo: Extraer los datos pertinentes de los estados financieros para el cálculo de las razones financieras de rentabilidad en las empresas de compra-venta, alquiler y de bienes inmuebles de Santa Elena.																										
Variable de estudio: Rentabilidad																										
Dimensión	Indicadores	Formula	Valores extraídos de los estados financieros 2019			Valores extraídos de los estados financieros			Valores extraídos de los estados financieros			Valores extraídos de los estados financieros			Valores extraídos de los estados financieros			Resultados 2019	Resultados 2020	Resultados 2021	Resultados 2022	Resultados 2023	Resultados 2024			
Gestion de inventarios	Periodo rotacion de inventario	$\frac{\text{Inventario}}{(\text{Costo de venta}/360)}$	0,00	360	0	0,00	360	0	0,00	360	0	\$ -	360	0	0	360	0	0	360	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
			0,00			0,00			0,00			\$ -			\$ -			\$ -								
Gestion de Cuentas por Cobrar	Periodo de rotacion Cuentas por cobrar	$\frac{\text{cuentas por cobrar (ventas)}/360}$	\$ -	360	0	\$ -	360	0,00	\$ -	360	0	\$ -	360	0	\$ -	360	0	\$ -	360	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
			\$ -			\$ -			\$ -			\$ -			\$ -			\$ -								
Gestion de Cuentas por Pagar	Periodo de rotacion Cuentas por Pagar	$\frac{\text{cuentas por pagar (compras)}/360}$	\$ -	360	0	\$ -	360	0	\$ -	360	0	\$ -	360	0	0	360	0	0	360	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
			\$ -			\$ -			\$ -			\$ -			0			0								
Ciclo de conversión del efectivo	(+) Periodo de rotación de inventario		0,00			0,00			0,00			0,00			0,00			0,00			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	(+) Periodo de cobro		0,00			0,00			0,00			0,00			0,00			0,00								
	(-) Periodo de pago		0,00			0			0,00			0,00			0,00			0,00								

Nota: la información recopilada es de uso exclusivo para la realización de la investigación académica de Melanie Caiche, previo a obtener su título de, Licenciado en Contabilidad y Auditoría, título gestionado en el Instituto de la Universidad Estatal Península de Santa Elena.

GIARET S.A.

Universidad Estatal Peninsula de Santa Elena																										
Facultad de Ciencias Administrativas																										
Carrera de Contabilidad y Auditoría																										
Trabajo de titulación: "Análisis del Ciclo de Conversión de Efectivo en las Empresas de Compra-venta, alquiler de Bienes Inmuebles de Santa Elena, periodo 2019-2024"																										
Objetivo: Extraer los datos pertinentes de los estados financieros para el cálculo de las razones financieras de rentabilidad en las empresas de compra-venta, alquiler y de bienes inmuebles de Santa Elena.																										
Variable de estudio: Rentabilidad																										
Dimensión	Indicadores	Formula	Valores extraídos de los estados financieros 2019			Valores extraídos de los estados financieros			Valores extraídos de los estados financieros			Valores extraídos de los estados financieros			Valores extraídos de los estados financieros			Resultados 2019	Resultados 2020	Resultados 2021	Resultados 2022	Resultados 2023	Resultados 2024			
Gestión de inventarios	Periodo rotación de inventario	$\frac{\text{Inventario}}{(\text{Costo de venta}/360)}$	0,00	360	0	0,00	360	2,38742	0,00	360	0	\$ -	360	189,393	0	360	117,542	0	360	6,52778	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01
			0,00			859,47			0,00			\$ 68.181,41			\$ 42.314,94			2350								
Gestión de Cuentas por Cobrar	Periodo de rotación Cuentas por cobrar	$\frac{\text{cuentas por cobrar}}{(\text{ventas})/360}$	\$ -	360	33,752	\$ -	360	10,96	\$ -	360	15	\$ -	360	211,275	\$ -	360	138,343	\$ -	360	66,0022	0,00	0,00	0,09	0,00	0,00	0,03
			\$ 12.150,65			\$ 3.946,10			\$ 5.400,00			\$ 76.059,00			\$ 49.803,64			23760,79								
Gestión de Cuentas por Pagar	Periodo de rotación Cuentas por Pagar	$\frac{\text{cuentas por pagar}}{(\text{compras})/360}$	\$ -	360	0	\$ -	360	2,38742	\$ -	360	0	\$ -	360	189,393	0	360	117,542	0	360	52,1809	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01
			\$ -			\$ 859,47			\$ -			\$ 68.181,41			\$ 42.314,94			18785,11								
Ciclo de conversión del efectivo	(+) Periodo de rotación de inventario	(+) Periodo de rotación de inventario	0,00			0,00			0,00			0,00			0,00			0,01			0,00	0,00	0,09	0,00	0,00	0,03
	(+) Periodo de cobro	(+) Periodo de cobro	0,00			0,00			0,09			0,00			0,00			0,03								
	(-) Periodo de pago	(-) Periodo de pago	0,00			0			0,00			0,00			0,00			0,01								

Nota: la información recopilada es de uso exclusivo para la realización de la investigación académica de Melanie Caiche, previo a obtener su título de, Licenciado en Contabilidad y Auditoría, título gestionado en el Instituto de la Universidad Estatal Peninsula de Santa Elena.

INMOBILIARIA CUMBRES DEL SALADO S.A.S.

Universidad Estatal Península de Santa Elena																											
Facultad de Ciencias Administrativas																											
Carrera de Contabilidad y Auditoría																											
Trabajo de titulación: "Análisis del Ciclo de Conversión de Efectivo en las Empresas de Compra-venta, alquiler de Bienes Inmuebles de Santa Elena, periodo 2019-2024"																											
Objetivo: Extraer los datos pertinentes de los estados financieros para el cálculo de las razones financieras de rentabilidad en las empresas de compra-venta, alquiler y de bienes inmuebles de Santa Elena.																											
Variable de estudio: Rentabilidad																											
Dimensión	Indicadores	Formula	Valores extraídos de los estados financieros 2019			Valores extraídos de los estados financieros			Valores extraídos de los estados financieros			Valores extraídos de los estados financieros			Valores extraídos de los estados financieros			Resultados 2019	Resultados 2020	Resultados 2021	Resultados 2022	Resultados 2023	Resultados 2024				
Gestión de inventarios	Periodo rotación de inventario	$\frac{\text{Inventario}}{(\text{Costo de venta}/360)}$	0,00	360	0	0,00	360	0	0,00	360	0	\$ -	360	0	0	360	0	0	360	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
			0,00			0,00			0,00		\$ -			\$ -			0			0			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gestión de Cuentas por Cobrar	Periodo de rotación Cuentas por cobrar	$\frac{\text{cuentas por cobrar}}{(\text{ventas})/360}$	\$ -	360	0	\$ -	360	0,00	\$ -	360	0	\$ -	360	0	\$ -	360	0	\$ 85,00	360	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
			\$ -			\$ -		0,00	\$ -		\$ -		\$ -		\$ -		0		0				0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gestión de Cuentas por Pagar	Periodo de rotación Cuentas por Pagar	$\frac{\text{cuentas por pagar}}{(\text{compras})/360}$	\$ -	360	0	\$ -	360	0	\$ -	360	0	\$ -	360	0	0	360	0	0	360	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
			\$ -			\$ -		0	\$ -		\$ -		\$ -		0		0		0				0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ciclo de conversión del efectivo	(+) Periodo de rotación de inventario	(+) Periodo de rotación de inventario	0,00			0,00			0,00			0,00			0,00			0,00			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	(+) Periodo de cobro	(+) Periodo de cobro	0,00			0,00			0,00			0,00			0,00			0,00			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	(-) Periodo de pago	(-) Periodo de pago	0,00			0			0,00			0,00			0,00			0,00			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	

Nota: la información recopilada es de uso exclusivo para la realización de la investigación académica de Melanie Caiche , previo a obtener su título de, Licenciado en Contabilidad y Auditoría, título gestionado en el Instituto de la Universidad Estatal Península de Santa Elena.

INMOBILIARIA EZ S.A.

Universidad Estatal Península de Santa Elena																			
Facultad de Ciencias Administrativas																			
Carrera de Contabilidad y Auditoría																			
Trabajo de titulación: "Análisis del Ciclo de Conversión de Efectivo en las Empresas de Compra-venta, alquiler de Bienes Inmuebles de Santa Elena, periodo 2019-2024"																			
Objetivo: Extraer los datos pertinentes de los estados financieros para el cálculo de las razones financieras de rentabilidad en las empresas de compra-venta, alquiler y de bienes inmuebles de Santa Elena.																			
Variable de estudio: Rentabilidad																			
Dimensión	Indicadores	Formula	Valores extraídos de los estados financieros 2019		Valores extraídos de los estados financieros		Valores extraídos de los estados financieros		Valores extraídos de los estados financieros		Valores extraídos de los estados financieros		Resultados 2019	Resultados 2020	Resultados 2021	Resultados 2022	Resultados 2023	Resultados 2024	
Gestión de inventarios	Periodo rotación de inventario	$\frac{\text{Inventario}}{(\text{Costo de venta}/360)}$	0,00	360	0,00	360	0,00	360	\$ -	360	0	360	0	360	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
			0,00		0,00		0,00		\$ 150.000,00		\$ 261.381,78		0		0				
Gestión de Cuentas por Cobrar	Periodo de rotación Cuentas por cobrar	$\frac{\text{cuentas por cobrar}}{(\text{ventas})/360}$	\$ -	360	\$ -	360	\$ -	360	\$ -	360	\$ -	360	\$ -	360	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
			\$ -		\$ -		\$ -		\$ 211.230,10		\$ 374.180,00		0		0				
Gestión de Cuentas por Pagar	Periodo de rotación Cuentas por Pagar	$\frac{\text{cuentas por pagar}}{(\text{compras})/360}$	\$ -	360	\$ -	360	\$ -	360	\$ 1.648,05	360	2648,05	360	0	360	0,00	0,00	0,00	3,96	3,65
			\$ -		\$ -		\$ -		\$ 150.000,00		\$ 261.381,78		0		0				
Ciclo de conversión del efectivo	(+) Periodo de rotación de inventario	(+) Periodo de rotación de inventario	0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		-3,96
	(+) Periodo de cobro	(+) Periodo de cobro	0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		-3,65
	(-) Periodo de pago	(-) Periodo de pago	0,00		0		0,00		3,96		3,65								0,00

Nota: la información recopilada es de uso exclusivo para la realización de la investigación académica de Melanie Caiche , previo a obtener su título de, Licenciado en Contabilidad y Auditoría, título gestionado en el Instituto de la Universidad Estatal Península de Santa Elena.

LUZZETECORP S.A.

Universidad Estatal Península de Santa Elena
Facultad de Ciencias Administrativas
Carrera de Contabilidad y Auditoría

Trabajo de titulación: "Análisis del Ciclo de Conversión de Efectivo en las Empresas de Compra-venta, alquiler de Bienes Inmuebles de Santa Elena, periodo 2019-2024"

Objetivo: Extraer los datos pertinentes de los estados financieros para el cálculo de las razones financieras de rentabilidad en las empresas de compra-venta, alquiler y de bienes inmuebles de Santa Elena.

Variable de estudio: Rentabilidad


Dimensión	Indicadores	Formula	Valores extraídos de los estados financieros 2019		Valores extraídos de los estados financieros		Valores extraídos de los estados financieros		Valores extraídos de los estados financieros		Valores extraídos de los estados financieros		Resultados 2019	Resultados 2020	Resultados 2021	Resultados 2022	Resultados 2023	Resultados 2024		
Gestión de inventarios	Periodo rotación de inventario	$\frac{\text{Inventario}}{(\text{Costo de venta}/360)}$	0,00	360	0,00	360	0,00	360	\$ -	360	0	360	0	360	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
			95.246,37		232.411,00		0,00		\$ -		153386,58									
Gestión de Cuentas por Cobrar	Periodo de rotación Cuentas por cobrar	$\frac{\text{cuentas por cobrar}}{(\text{ventas})/360}$	\$ -	360	\$ 5.648,23	360	\$ 74.551,26	360	\$ 15.240,25	360	\$ -	360	\$ 15.229,19	360	0,00	7,56	111,19	9,47	0,00	15,81
			\$ 260.396,19		\$ 269.026,04		\$ 241.379,17		\$ 579.122,47		\$ 159.194,76		346736,45							
Gestión de Cuentas por Pagar	Periodo de rotación Cuentas por Pagar	$\frac{\text{cuentas por pagar}}{(\text{compras})/360}$	\$ 5.248,67	360	\$ 2.539,77	360	\$ 1.550,29	360	\$ 9.264,11	360	35324,97	360	0	360	19,84	3,93	0,00	0,00	0,00	0,00
			\$ 95.246,37		\$ 232.411,00		\$ -		\$ -		\$ -		168425,86							
Ciclo de conversión del efectivo	(+) Periodo de rotación de inventario	(+) Periodo de rotación de inventario	0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		-19,84	3,62	111,19	9,47	0,00	15,81		
	(+) Periodo de cobro	(+) Periodo de cobro	0,00		7,56		111,19		9,47		0,00									
	(-) Periodo de pago	(-) Periodo de pago	19,8		3,9		0,00		0,00		0,00									

Nota: la información recopilada es de uso exclusivo para la realización de la investigación académica de Melanie Caiche , previo a obtener su título de, Licenciado en Contabilidad y Auditoría, título gestionado en el Instituto de la Universidad Estatal Península de Santa Elena.

TRICANEG S.A.

Universidad Estatal Peninsula de Santa Elena																				
Facultad de Ciencias Administrativas																				
Carrera de Contabilidad y Auditoría																				
Trabajo de titulación: "Análisis del Ciclo de Conversión de Efectivo en las Empresas de Compra-venta, alquiler de Bienes Inmuebles de Santa Elena, periodo 2019-2024"																				
Objetivo: Extraer los datos pertinentes de los estados financieros para el cálculo de las razones financieras de rentabilidad en las empresas de compra-venta, alquiler y de bienes inmuebles de Santa Elena.																				
Variable de estudio: Rentabilidad																				
Dimensión	Indicadores	Formula	Valores extraídos de los estados financieros 2019		Valores extraídos de los estados financieros		Valores extraídos de los estados financieros		Valores extraídos de los estados financieros		Valores extraídos de los estados financieros		Valores extraídos de los estados financieros		Resultados 2019	Resultados 2020	Resultados 2021	Resultados 2022	Resultados 2023	Resultados 2024
Gestión de inventarios	Periodo rotación de inventario	$\frac{\text{Inventario}}{(\text{Costo de venta}/360)}$	0,00	360	0,00	360	0,00	360	\$ -	360	24772,17	360	2140	360	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,84
			901,12		251,00		0,00		\$ -		\$ -		916828,25							
Gestión de Cuentas por Cobrar	Periodo de rotación Cuentas por cobrar	$\frac{\text{cuentas por cobrar (ventas)}}{360}$	\$ -	360	\$ -	360	\$ -	360	\$ -	360	\$ -	360	\$ -	360	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
			\$ 385,00		\$ 399,00		\$ -		\$ 10,00		\$ 156.852,41		993749,53							
Gestión de Cuentas por Pagar	Periodo de rotación Cuentas por Pagar	$\frac{\text{cuentas por pagar (compras)}}{360}$	\$ 11,03	360	\$ 11,03	360	\$ 11,03	360	\$ 11,03	360	1086,35	360	236563,11	360	4,41	15,82	0,00	0,00	0,00	0,00
			\$ 901,12		\$ 251,00		\$ -		\$ -		\$ -		0							
Ciclo de conversión del efectivo	(+) Periodo de rotación de inventario	(+) Periodo de rotación de inventario	0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,84		-4,41	-15,82	0,00	0,00	0,00	0,84
	(+) Periodo de cobro	(+) Periodo de cobro	0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00							
	(-) Periodo de pago	(-) Periodo de pago	4,41		15,82		0,00		0,00		0,00		0,00							
Nota: la información recopilada es de uso exclusivo para la realización de la investigación académica de Melanie Caiche , previo a obtener su título de, Licenciado en Contabilidad y Auditoría, título gestionado en el Instituto de la Universidad Estatal Peninsula de Santa Elena.																				

VILCHES S.A.

		Universidad Estatal Península de Santa Elena Facultad de Ciencias Administrativas Carrera de Contabilidad y Auditoría																		
Trabajo de titulación: "Análisis del Ciclo de Conversión de Efectivo en las Empresas de Compra-venta, alquiler de Bienes Inmuebles de Santa Elena, periodo 2019-2024"																				
Objetivo: Extraer los datos pertinentes de los estados financieros para el cálculo de las razones financieras de rentabilidad en las empresas de compra-venta, alquiler y de bienes inmuebles de Santa Elena.																				
Variable de estudio: Rentabilidad																				
Dimensión	Indicadores	Formula	Valores extraídos de los estados financieros 2019		Valores extraídos de los estados financieros 2020		Valores extraídos de los estados financieros 2021		Valores extraídos de los estados financieros 2022		Valores extraídos de los estados financieros 2023		Valores extraídos de los estados financieros 2024		Resultados 2019	Resultados 2020	Resultados 2021	Resultados 2022	Resultados 2023	Resultados 2024
Gestión de inventarios	Periodo rotacion de inventario	$\frac{\text{Inventario}}{(\text{Costo de venta}/360)}$	439.205,45	360	416.123,34	360	390.813,16	360	\$370.568,01	360	351020,2	360	194082,7	360	243,82	1645,83	1835,54	1406,85	1342,51	124,00
			648.486,04		91.020,75		76.649,11		\$ 94.825,15		\$ 94.127,81		563475							
Gestion de Cuentas por Cobrar	Periodo de rotacion Cuentas por cobrar	$\frac{\text{cuentas por cobrar}}{(\text{ventas})/360}$	\$ 4.756,23	360	\$ 20.362,10	360	\$ 271,90	360	\$ 68.361,43	360	\$ 55.527,88	360	9176,97	360	1,85	38,27	0,30	67,64	71,78	5,86
			\$ 923.849,52		\$ 191.566,39		\$ 323.401,10		\$363.821,00		\$ 278.489,00		563475							
Gestion de Cuentas por Pagar	Periodo de rotacion Cuentas por Pagar	$\frac{\text{cuentas por pagar}}{(\text{compras})/360}$	\$ 40.014,69	360	\$ 41.044,83	360	\$ 51.901,48	360	\$ -	360	37386,84	360	28703,93	360	22,21	162,34	243,77	0,00	142,99	46,56
			\$ 648.486,04		\$ 91.020,75		\$ 76.649,11		\$ 94.825,15		\$ 94.127,81		221960,1							
Ciclo de conversión del efectivo	(+) Periodo de rotación de inventario	(+) Periodo de rotación de inventario	243,82		1645,83		1835,54		1406,85		1342,51		124,00		223,46	1521,75	1592,08	1474,49	1271,30	83,31
	(+) Periodo de cobro	(+) Periodo de cobro	1,85		38,27		0,30		67,64		71,78		0,00							
	(-) Periodo de pago	(-) Periodo de pago	22,21		162,34		243,77		0,00		142,99		5,86							

Nota: la información recopilada es de uso exclusivo para la realización de la investigación académica de Melanie Caiche , previo a obtener su título de, Licenciado en Contabilidad y Auditoría, título gestionado en el Instituto de la Universidad Estatal Península de Santa Elena.