

Evaluación del impacto financiero en la liquidez de la comercializadora CI Lago Verde SAS ante la coyuntura de los subsidios 'Mi Casa Ya' en el periodo 2024-2025

Monografía para Optar por el Título de Contaduría Pública

Autor:

Oscar Alexander Rosero Caicedo

Asesor:

Ivan Ramos Mamian

Universidad Nacional Abierta y a Distancia - UNAD

Escuela de Ciencias Administrativas, Contables, Económicas y de Negocios

Programa de Contaduría Pública

ECACEN

2025

Nota de Aceptación

Nombre director de Trabajo de Grado

Jurado

Jurado

Resumen

La presente monografía analiza las repercusiones de la suspensión de los subsidios gubernamentales para la compra de vivienda, particularmente del programa Mi Casa Ya, sobre el flujo de caja de CI Lago Verde SAS, empresa vinculada al sector de la construcción en Colombia. Durante el periodo 2024–2025, el sector ha experimentado una contracción histórica: las ventas de vivienda social (VIS y VIP) cayeron en más del 50 %, miles de unidades terminadas permanecen sin desembolso de subsidios y más de 40.000 hogares han resultado afectados, generando inversiones congeladas superiores a 6 billones de pesos. Este contexto ha producido una presión financiera considerable, reflejada en retrasos de pago, incremento de costos financieros y disminución de la liquidez, comprometiendo la sostenibilidad de numerosas compañías, del sector de la construcción afectando directamente a la ladrillera CI Lago Verde SAS.

El objetivo principal de este trabajo es evaluar el impacto de dicha suspensión sobre el flujo de caja de CI Lago Verde SAS e identificar estrategias financieras y organizacionales que permitan mitigar sus efectos. La investigación, de tipo descriptivo y analítico, se basa en fuentes oficiales, datos macroeconómicos y reportes sectoriales recientes. Los resultados evidencian la necesidad de optimizar la gestión financiera, renegociar condiciones con proveedores, diversificar fuentes de ingreso y fortalecer la planificación de capital de trabajo. Este análisis busca contribuir a la toma de decisiones estratégicas que fortalezcan la resiliencia empresarial en un entorno económico adverso.

Palabras clave: Flujo de caja, subsidios de vivienda, Mi Casa Ya, sector construcción, liquidez empresarial, estrategias financieras. Sostenibilidad, Políticas Públicas.

Abstract

This monograph analyzes the repercussions of the suspension of government subsidies for home purchases, particularly the Mi Casa Ya program, on the cash flow of CI Lago Verde SAS, a company linked to the construction sector in Colombia. During the 2024–2025 period, the sector has experienced a historic contraction: social housing sales (VIS and VIP) fell by more than 50%, thousands of completed housing units remain without subsidy disbursements, and more than 40,000 households have been affected, generating frozen investments exceeding 6 trillion Colombian pesos. This context has produced considerable financial pressure, reflected in payment delays, increased financial costs, and reduced liquidity, compromising the sustainability of numerous companies in the construction sector and directly affecting the brick manufacturer CI Lago Verde SAS.

The main objective of this study is to evaluate the impact of this suspension on the cash flow of CI Lago Verde SAS and to identify financial and organizational strategies that may mitigate its effects. The research, which is descriptive and analytical in nature, is based on official sources, macroeconomic data, and recent sectoral reports. The results highlight the need to optimize financial management, renegotiate conditions with suppliers, diversify sources of income, and strengthen working capital planning. This analysis seeks to contribute to strategic decision-making that strengthens business resilience in an adverse economic environment.

Keywords: Cash flow, housing subsidies, Mi Casa Ya, construction sector, business liquidity, financial strategies, sustainability, public policies.

Tabla de Contenido

Justificación	9
Introducción.....	10
El Problema De Investigación	12
Problema de Investigación	12
Delimitación del estudio	13
Pregunta de Investigación.....	13
Preguntas Auxiliares de Investigación.....	14
Objetivo General.....	15
Objetivos Específicos.....	15
Marco de Referencia.....	16
Marco Teórico.....	16
Concepto de Empresas Constructoras.....	16
Tipos de Flujo de Caja	16
Gestión del capital de trabajo y liquidez	17
Contexto del Sector Construcción en Colombia	18
Proyectos de CI Lago Verde SAS	18
Riesgos Financieros en la Construcción.....	19
Marco Normativo en Colombia.....	20
Retos y Oportunidades en el Contexto Colombiano.....	20
Referentes internacionales y aprendizajes aplicables	22

Metodología.....	23
Alcance de la Investigación.....	23
Diseño de Investigación.....	23
Paradigma de Investigación	23
Enfoque de Investigación	23
Método de Investigación	24
Técnicas de recolección de información	24
Instrumentos de Investigación	25
Limitaciones del estudio.....	25
Modalidad de grado y articulación institucional (Monografía).....	25
Resultados y Análisis	26
Contexto financiero de CI Lago Verde SAS.....	26
Impacto de la suspensión de los subsidios en el flujo de caja	26
Análisis de liquidez y capital de trabajo.....	28
Riesgos financieros identificados.....	30
Escenarios financieros a corto plazo.....	31
Conclusiones.....	32
Recomendaciones	34
Referencias Bibliográficas.....	35

Lista de Tablas

Tabla 1 <i>Riesgo Financiero</i>	19
Tabla 2 <i>Liquidez y Capital</i>	28
Tabla 3 <i>Analítica de Liquidez (Comparativo Antes y Durante la Coyuntura)</i>	29
Tabla 4 <i>Analítica de Gestión de Cartera</i>	30

Lista de Figuras

Figura 1 <i>Impacto de la Coyuntura VIS/VIP en el Flujo de Caja.</i>	27
---	----

Justificación

Este estudio contribuye al análisis financiero aplicado en empresas del sector construcción, permitiendo identificar estrategias contables y financieras que mitiguen riesgos derivados de cambios en políticas públicas de subsidio. En el periodo 2024–2025, la reducción de ventas y los retrasos en desembolsos asociados a vivienda VIS/VIP han generado descálces entre ingresos esperados y egresos operativos, aumentando la presión de caja y el riesgo de iliquidez.

Desde la perspectiva contable, el análisis del flujo de caja permite evaluar la capacidad de una organización para generar efectivo, atender obligaciones corrientes y sostener su operación, con base en la estructura del Estado de Flujos de Efectivo definida por la NIC 7 (IFRS Foundation, s. f.; CTCP, s. f.). Complementariamente, la literatura de finanzas corporativas resalta que la administración del capital de trabajo y la rotación de cartera influyen directamente en la liquidez y en la continuidad del negocio (Ross, Westerfield, & Jordan, 2022).

El estudio, aplicado al caso de CI Lago Verde SAS, es relevante en términos económicos porque aporta un diagnóstico que orienta decisiones sobre políticas de cartera, provisiones y control del efectivo; en términos sociales, porque contribuye a la continuidad de pagos a proveedores y a la estabilidad del empleo asociado; y en el plano académico y profesional, porque fortalece la formación del Contador Público al articular análisis documental, indicadores y escenarios para la toma de decisiones. En suma, se busca que el análisis se traduzca en recomendaciones concretas y viables para mitigar los efectos de la suspensión de subsidios.

Introducción

El presente documento corresponde a una monografía desarrollada como requisito parcial para optar al título de Contador Público en la Universidad Nacional Abierta y a Distancia (UNAD). Este trabajo aborda un tema de alta relevancia económica y social: el análisis del flujo de caja en CI Lago Verde SAS frente a la suspensión de subsidios gubernamentales para la compra de vivienda en Colombia, específicamente en el marco del programa “Mi Casa Ya”. Esta coyuntura ha generado una de las mayores crisis recientes en el sector de la construcción, afectando especialmente a las constructoras que constituyen el principal mercado de la empresa objeto de estudio.

Durante el periodo 2024–2025, la industria de la construcción ha experimentado una desaceleración sin precedentes: las ventas de vivienda de interés social (VIS) y vivienda de interés prioritario (VIP) han caído en más del 50 %, miles de unidades terminadas permanecen sin desembolsos efectivos, y más de 40.000 hogares se han visto impactados por la demora en la entrega de subsidios, generando un represamiento superior a 6 billones de pesos en inversiones congeladas. En este contexto, empresas como CI Lago Verde SAS enfrentan una presión financiera significativa, reflejada en retrasos en la cadena de pagos, incremento en los costos financieros derivados del financiamiento externo y disminución notable de la liquidez operativa.

La importancia de este estudio radica en que el flujo de caja es una de las herramientas más críticas para la gestión financiera empresarial, ya que permite evaluar la capacidad de una organización para generar efectivo, cumplir con sus obligaciones y proyectar su sostenibilidad en el tiempo. En el caso de CI Lago Verde SAS, la suspensión de subsidios ha alterado su ciclo de caja tradicional, afectando tanto los ingresos esperados

como la planificación de pagos a proveedores, entidades financieras y demás actores involucrados.

Este trabajo se estructura en cuatro capítulos principales. En primer lugar, se presenta el planteamiento del problema, donde se describe la situación actual de la empresa y el sector, se expone la pregunta de investigación y se justifica la relevancia del estudio desde perspectivas legales, institucionales, sociales y profesionales. En segundo lugar, se desarrolla el marco teórico, el cual aborda conceptos clave como flujo de caja, liquidez empresarial, gestión financiera en contextos de crisis y normativa vigente que regula los subsidios de vivienda en Colombia.

En el tercer capítulo, se detalla la metodología utilizada, caracterizada por un enfoque descriptivo y analítico, con diseño no experimental y técnicas de recolección de datos basadas en análisis documental, revisión de estados financieros, fuentes oficiales y reportes sectoriales recientes. En el cuarto capítulo se presentan y analizan los resultados, identificando las principales causas de la afectación en el flujo de caja, estableciendo proyecciones financieras a corto y mediano plazo y formulando recomendaciones estratégicas orientadas a la recuperación económica y la resiliencia empresarial.

Finalmente, se incluyen las conclusiones y reflexiones finales, donde se resaltan las lecciones aprendidas sobre la importancia de la gestión eficiente del flujo de caja como herramienta clave para la sostenibilidad empresarial, y se plantean lineamientos estratégicos para mitigar los efectos de políticas públicas cambiantes sobre empresas del sector de la construcción.

El Problema De Investigación

Problema de Investigación

Durante los años 2024 y 2025, el sector de la construcción en Colombia ha enfrentado una coyuntura económica adversa derivada de la suspensión temporal de los subsidios gubernamentales para la compra de vivienda, especialmente del programa Mi Casa Ya. Esta medida ha contribuido a una contracción en la comercialización de viviendas VIS y VIP y al retraso en el desembolso de subsidios, generando represamientos de recursos que afectan la liquidez de constructoras y, en cadena, de sus proveedores (CAMACOL, 2024).

En el caso de CI Lago Verde SAS, empresa vinculada al sector de la construcción, la dependencia de pagos provenientes de constructoras orientadas a proyectos VIS/VIP ha derivado en atrasos de recaudo, incremento de cartera vencida y necesidad de financiamiento externo para sostener la operación. Esto se refleja en una disminución del flujo de caja operativo y en mayores tensiones para cumplir obligaciones corrientes (nómina, proveedores, impuestos y obligaciones financieras).

El problema puede precisarse a través de variables financieras medibles: deterioro de la liquidez (razón corriente y prueba ácida), reducción del capital de trabajo neto, aumento de los días de cuentas por cobrar (DSO) y del porcentaje de cartera vencida, así como mayor presión de caja (descalce entre entradas y salidas mensuales). Estos indicadores permiten dimensionar el impacto de la coyuntura sobre la capacidad de pago y la sostenibilidad de la empresa.

En este contexto, se hace necesario analizar de manera detallada el impacto que la suspensión de los subsidios ha tenido sobre el flujo de caja de CI Lago Verde SAS durante 2024–2025, con el propósito de sustentar recomendaciones contables y financieras que mitiguen los efectos de esta coyuntura y fortalezcan la resiliencia de la organización frente a escenarios económicos adversos.

Delimitación del estudio

La investigación se delimita a un estudio de caso de la empresa CI Lago Verde SAS y su comportamiento financiero durante el periodo 2024–2025, en el contexto de la suspensión temporal de subsidios de vivienda. El análisis se enfoca en la información documental disponible (normativa, reportes sectoriales y, en la medida de acceso, documentos internos como reportes de cartera, registros de recaudo y proyecciones de caja). Geográficamente, se toma como referencia el ámbito de operación principal de la empresa en [ciudad/municipio y departamento], sin pretender generalizar los resultados a todo el sector. Cuando no sea posible divulgar cifras absolutas por confidencialidad, se reportarán rangos, variaciones porcentuales o índices base 100 para soportar los indicadores.

Pregunta de Investigación

¿Cómo ha impactado la suspensión del subsidio Mi Casa Ya en la liquidez financiera de la empresa CI Lago Verde S.A.S. durante el periodo 2024–2025?

Preguntas Auxiliares de Investigación

¿Cuáles son los principales factores externos e internos que han afectado el flujo de caja de CI Lago Verde SAS a partir de la suspensión de los subsidios?

¿Cuál es la situación financiera actual de la empresa en términos de liquidez y capital de trabajo bajo el escenario de ausencia de subsidios?

¿Qué proyecciones financieras presenta CI Lago Verde SAS para los próximos 12 meses considerando el contexto actual?

¿Qué estrategias de gestión financiera pueden contribuir a mejorar la liquidez y estabilidad de la organización en el corto y mediano plazo?

Objetivo General

Analizar el flujo de caja de CI Lago Verde SAS durante 2024–2025, en el contexto de la suspensión temporal de subsidios de vivienda (Mi Casa Ya), mediante el uso de indicadores de liquidez, capital de trabajo y gestión de cartera, con el fin de formular estrategias contables y financieras que fortalezcan la sostenibilidad de la empresa en el sector de la construcción.

Objetivos Específicos

Identificar los factores internos y externos que han afectado el flujo de caja de la empresa CI Lago Verde S.A.S.

Analizar la situación financiera mediante indicadores de liquidez, endeudamiento y rentabilidad.

Proyectar escenarios financieros para los próximos 12 meses considerando la ausencia del subsidio Mi Casa Ya.

Diseñar estrategias de gestión financiera orientadas a la optimización de recursos y fortalecimiento del flujo de caja.

Marco de Referencia

Marco Teórico

Concepto de Empresas Constructoras

El sector de la construcción incluye no solo a las empresas constructoras, sino también a las organizaciones que integran su cadena de valor, tales como proveedores de materiales, contratistas, comercializadoras y empresas de servicios asociados. En este contexto, la estabilidad financiera de una empresa no depende únicamente de su operación interna, sino también del comportamiento de pago de sus clientes y de la dinámica del mercado en el que participa.

En el caso de CI Lago Verde SAS, su operación se encuentra vinculada a la cadena productiva del sector construcción, por lo que su liquidez depende en gran medida del ciclo de recaudo proveniente de empresas constructoras. Por tanto, la gestión del flujo de caja, la rotación de cartera y el control del capital de trabajo se convierten en variables críticas para sostener su operación y cumplir con obligaciones corrientes.

Tipos de Flujo de Caja

El flujo de caja en empresas constructoras puede clasificarse en tres tipos:

Flujo de caja operativo: relacionado con las actividades centrales de la empresa, como preventa y venta de proyectos, cobro de clientes y pago de nómina.

Flujo de caja de inversión: vinculado a la adquisición o venta de terrenos, maquinaria, materiales y equipos necesarios para los proyectos.

Flujo de caja de financiamiento: asociado a préstamos, emisión de bonos, aportes de socios o capital de terceros.

Para CI Lago Verde SAS, el flujo de caja operativo es especialmente relevante, dado que está condicionado por el recaudo de pagos provenientes de empresas constructoras que ejecutan proyectos VIS y VIP. En ese sentido, cuando la dinámica del sector se desacelera y se presentan retrasos en subsidios o en la comercialización de vivienda, se afecta la cadena de pagos y aumenta el riesgo de iliquidez para los actores vinculados, especialmente por el crecimiento de cartera y la presión sobre los egresos operativos (Ross, Westerfield, & Jordan, 2022).

Gestión del capital de trabajo y liquidez

La liquidez de una empresa no depende únicamente de su rentabilidad, sino del momento en que las ventas se convierten en efectivo y de la estructura de pagos a proveedores y obligaciones. Por ello, la gestión del capital de trabajo (activo corriente menos pasivo corriente) es clave para evitar descalces de caja y asegurar la continuidad de la operación (Ross, Westerfield, & Jordan, 2022).

De acuerdo con Gitman y Zutter (2015), el ciclo de conversión de efectivo resume el tiempo que el dinero permanece invertido en las operaciones (cartera e inventarios) antes de recuperarse vía cobros; en actividades asociadas a la construcción, los plazos de pago, retenciones y cambios en la demanda pueden ampliar dicho ciclo y aumentar la necesidad de financiación. En consecuencia, resulta pertinente monitorear indicadores como razón corriente, prueba ácida, capital de trabajo neto, días de cuentas por cobrar (DSO) y porcentaje de cartera vencida (Brigham & Houston, 2019).

En este estudio, estos indicadores se utilizan como soporte cuantitativo del análisis del flujo de caja, aun cuando por confidencialidad se reporten variaciones porcentuales o índices, según disponibilidad documental.

Contexto del Sector Construcción en Colombia

El sector de la construcción en Colombia es altamente sensible a políticas públicas, subsidios y programas de vivienda social. Según la Cámara Colombiana de la Construcción (CAMACOL, 2024), durante el periodo 2024–2025 se observó una contracción histórica del mercado VIS y VIP, con caídas superiores al 50 % en las ventas, generando más de 6 billones de pesos en inversiones congeladas y afectando a más de 40.000 hogares. La suspensión de subsidios gubernamentales ha aumentado la presión financiera sobre las constructoras, evidenciando la necesidad de gestionar adecuadamente el flujo de caja y los riesgos financieros asociados.

Proyectos de CI Lago Verde SAS

CI Lago Verde SAS participa en el sector de la construcción a través de la provisión de servicios y/o productos relacionados con la actividad constructiva, manteniendo relaciones comerciales con empresas constructoras, especialmente aquellas enfocadas en proyectos VIS y VIP. En consecuencia, su desempeño financiero se encuentra estrechamente vinculado a la dinámica del sector y a la capacidad de pago de sus principales clientes.

En periodos de contracción del mercado VIS/VIP —como el observado durante 2024–2025 por la suspensión temporal de subsidios— se presentan retrasos en la cadena de pagos, mayor presión sobre la cartera y dificultades para mantener un ciclo de caja estable. Para CI Lago Verde SAS, este fenómeno se traduce en menor predictibilidad del recaudo, incremento del riesgo de liquidez y necesidad de fortalecer estrategias de gestión financiera orientadas al control del capital de trabajo, la rotación de cartera y la planificación de pagos.

Riesgos Financieros en la Construcción

CI Lago Verde SAS enfrenta riesgos financieros asociados a la dinámica del sector de la construcción y a la concentración de su cartera en clientes del segmento VIS/VIP. Para evitar listados repetitivos y relacionar cada riesgo con el flujo de caja, se presenta a continuación una síntesis en forma de matriz, donde se identifica su manifestación, indicadores asociados y estrategias de mitigación (enfoque contable y financiero).

Tabla 1

Riesgo Financiero

Riesgo	Manifestación en CI Lago Verde SAS	Indicadores asociados	Efecto en el flujo de caja	Estrategias de mitigación
Liquidez	Retrasos en recaudo y descalce entre entradas y salidas para cubrir obligaciones corrientes.	Razón corriente, prueba ácida, flujo neto mensual, capital de trabajo neto.	Déficit temporal de efectivo; riesgo de mora con proveedores/obligaciones.	Proyección semanal/mensual de caja; priorización de pagos; líneas de crédito de corto plazo; políticas de caja mínima.
Crédito / Cartera	Aumento de cartera vencida por atrasos o incumplimientos de clientes (constructoras).	DSO, % cartera vencida, antigüedad de saldos, provisiones.	Menores entradas operativas y mayor incertidumbre del recaudo.	Política de crédito y cobranza; seguimiento por antigüedad; acuerdos de pago; provisiones bajo NIIF 9; incentivos por pronto pago.
Regulatorio / sectorial	Suspensión o cambios en subsidios (Mi Casa Ya) que reducen demanda VIS/VIP y afectan cadena de pagos.	Variación de ventas por segmento; rotación de cartera; flujo operativo.	Disminución de ingresos y alargamiento del ciclo de caja.	Diversificar segmentos/contratos; monitoreo de política pública; escenarios y planes de contingencia; cláusulas de pago en contratos.
Mercado (costos y tasas)	Variación de costos de insumos, transporte y costos financieros que presionan márgenes.	Margen bruto/operativo, costos unitarios, tasa de interés, flujo disponible.	Mayor salida de efectivo o menor margen para sostener operación.	Presupuestos y control de costos; negociación con proveedores; compras planificadas; revisión de precios/contratos; evaluación de cobertura financiera.
Concentración	Dependencia de pocos clientes o de un solo segmento (VIS/VIP).	% ventas por cliente/segmento; concentración de cartera; DSO por cliente.	Mayor vulnerabilidad ante retrasos o caída de demanda.	Estrategia comercial de diversificación; límites de exposición por cliente; ampliación de portafolio y alianzas.

Nota: La tabla muestra el riesgo financiero en la Manifestación en CI Lago Verde SAS, Indicadores asociados, Efecto en el flujo de caja y Estrategias de mitigación

La matriz anterior permite vincular cada riesgo con indicadores concretos (liquidez, capital de trabajo y cartera) y orientar acciones preventivas. En la práctica, la elaboración y actualización periódica de pronósticos de caja y la comparación entre lo proyectado y lo real son recomendadas como medidas de control en el sector de la construcción (RICS, 2024).

Marco Normativo en Colombia

El análisis se enmarca en normativa y referentes que inciden en la gestión financiera del sector: la Ley 1676 de 2013 sobre garantías mobiliarias (Congreso de Colombia, 2013), los lineamientos del programa Mi Casa Ya como instrumento de política de vivienda (Ministerio de Vivienda, s. f.), el marco fiscal general (Congreso de Colombia, 1994) y la aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera, en especial la NIC 7 para la presentación del Estado de Flujos de Efectivo y la NIIF 9 para el deterioro de cartera/provisiones (IFRS Foundation, s. f.; CTCP, s. f.).

Retos y Oportunidades en el Contexto Colombiano

Retos:

Dependencia de subsidios gubernamentales.

Volatilidad en costos de materiales e inflación.

Mora de compradores por retrasos en subsidios.

Oportunidades:

Diversificación hacia proyectos no VIS.

Alianzas con entidades financieras para mejorar liquidez.

Uso de tecnología para control de costos y planeación de flujo de caja.

Referentes internacionales y aprendizajes aplicables

Como referencia internacional, estudios sobre política de subsidios de vivienda en Latinoamérica muestran que la provisión (o reducción) de subsidios altera el ciclo de producción y adquisición de vivienda social, por lo que resulta útil incorporar análisis prospectivo y construcción de escenarios para anticipar impactos sobre la cadena de pagos. Por ejemplo, López-Mares y Parra-Rodríguez (2024) simulan escenarios de provisión de subsidios en México para evaluar su efecto sobre el déficit de vivienda y el comportamiento del mercado.

En el ámbito de la gestión financiera de proyectos de construcción, guías profesionales recomiendan realizar pronósticos de caja periódicos, identificar variaciones frente a lo presupuestado y mantener mecanismos de control que reduzcan el riesgo de iliquidez (RICS, 2024). De manera complementaria, el uso de herramientas como curvas S permite visualizar el comportamiento acumulado de costos y apoyar la planeación y control financiero en proyectos de construcción (Konior & Szóstak, 2020).

Estos aprendizajes se retoman en esta monografía a través del análisis por indicadores y la construcción de escenarios de flujo de caja para CI Lago Verde SAS, a fin de proponer medidas de gestión contable y financiera ajustadas a la coyuntura 2024–2025.

Metodología

Alcance de la Investigación

El alcance del estudio es descriptivo–analítico. Es descriptivo porque permite caracterizar variaciones relevantes en ingresos, egresos, recaudo de cartera y necesidades de financiación. Es analítico porque interpreta las causas y consecuencias financieras asociadas a la coyuntura del sector, conectando el entorno (subsidios, desaceleración de proyectos y retrasos de pagos) con los efectos internos sobre liquidez y capital de trabajo.

Diseño de Investigación

El diseño es no experimental, dado que no se manipulan variables; se analiza el fenómeno tal como ocurrió en el periodo de estudio. Se adopta la modalidad de estudio de caso, centrado en CI Lago Verde SAS, con el fin de comprender de manera contextualizada el impacto financiero sobre su flujo de caja y sustentar estrategias de mitigación.

Paradigma de Investigación

El paradigma es empírico–analítico, porque se apoya en información verificable (documental y financiera) y utiliza herramientas de análisis contable–financiero para describir tendencias, identificar riesgos y sustentar propuestas de toma de decisiones.

Enfoque de Investigación

El enfoque es documental con predominio cuantitativo. Predomina lo cuantitativo por el uso de análisis financiero e indicadores (liquidez, capital de trabajo, rotación de cartera y presión de caja). Se complementa con un componente cualitativo interpretativo del contexto normativo y sectorial (política de subsidios, comportamiento del mercado VIS/VIP), con el fin de explicar el entorno en el que se presentan los resultados.

Método de Investigación

Se aplica el método descriptivo–analítico mediante: (1) descripción del comportamiento del flujo de caja, (2) análisis de factores externos e internos que explican la variación del efectivo, y (3) elaboración de escenarios financieros de corto plazo para sustentar propuestas de mejora.

Técnicas de recolección de información

1. **Análisis documental:** revisión de fuentes internas disponibles y documentos normativos/sectoriales.
2. **Revisión de fuentes secundarias:** informes, estadísticas y reportes oficiales relacionados con el sector construcción y subsidios.
3. **Análisis financiero:** aplicación de indicadores de liquidez, capital de trabajo y comportamiento de cartera.

Para respaldar el análisis con evidencia cuantitativa —aun cuando se trabajen rangos, variaciones porcentuales o índices por razones de confidencialidad— se emplean indicadores como: razón corriente ($\text{Activo corriente}/\text{Pasivo corriente}$), prueba ácida ($(\text{Activo corriente} - \text{Inventarios})/\text{Pasivo corriente}$), capital de trabajo neto ($\text{Activo corriente} - \text{Pasivo corriente}$), días de cuentas por cobrar (DSO) ($\text{Cuentas por cobrar}/\text{Ventas diarias}$), porcentaje de cartera vencida ($\text{Cartera vencida}/\text{Cartera total}$) y flujo neto mensual ($\text{Entradas} - \text{Salidas}$). Estos indicadores permiten evidenciar la capacidad de pago, dimensionar el riesgo de iliquidez y sustentar decisiones de negociación con clientes y proveedores.

Instrumentos de Investigación

1. Matrices de sistematización documental.
2. Matrices de análisis financiero (ingresos, egresos, cartera, obligaciones).
3. Cuadros comparativos por periodos y plantillas de escenarios (conservador, moderado y optimista).

Limitaciones del estudio

La investigación se apoya en información documental y sectorial y, en caso de no contar con datos financieros internos detallados, el análisis se desarrolla mediante escenarios y criterios financieros fundamentados, sin comprometer información confidencial de la empresa.

Modalidad de grado y articulación institucional (Monografía)

De acuerdo con el Artículo 68 del reglamento institucional, la monografía es una opción de grado que permite al estudiante desarrollar una investigación con base en la revisión de fuentes documentales. En coherencia con esta definición, el presente trabajo se estructura como una monografía de tipo documental y analítico, basada en la revisión de literatura académica, fuentes oficiales y documentos sectoriales relacionados con subsidios de vivienda y su impacto sobre el flujo de caja. Asimismo, el estudio se articula con las líneas de investigación reconocidas por la Universidad, en tanto analiza una problemática financiera real y propone estrategias aplicables desde el ejercicio contable para la toma de decisiones.

Resultados y Análisis

El presente capítulo expone los resultados obtenidos a partir del análisis documental y financiero realizado a CI Lago Verde SAS, con énfasis en el comportamiento del flujo de caja durante 2024–2025. Para sustentar los hallazgos se emplean indicadores de liquidez, capital de trabajo y gestión de cartera, así como escenarios de flujo de caja de corto plazo; cuando no se dispone de cifras absolutas, se utilizan variaciones porcentuales o índices por confidencialidad.

Contexto financiero de CI Lago Verde SAS

CI Lago Verde SAS desarrolla sus actividades dentro de la cadena productiva del sector de la construcción, manteniendo relación comercial con constructoras enfocadas en proyectos de vivienda VIS y VIP. En este tipo de encadenamientos productivos, la liquidez del proveedor depende del recaudo oportuno de cuentas por cobrar y de la capacidad de gestionar el capital de trabajo para cubrir nómina, proveedores, impuestos y otros egresos operativos.

Durante el periodo analizado, la empresa evidenció disminución y/o retrasos en la entrada de recursos, asociados principalmente a la menor dinámica del mercado VIS/VIP y a la postergación de pagos por parte de clientes. Esta situación alteró el ciclo normal de caja, elevando la presión de egresos frente a entradas y generando mayor exposición al riesgo de iliquidez.

Impacto de la suspensión de los subsidios en el flujo de caja

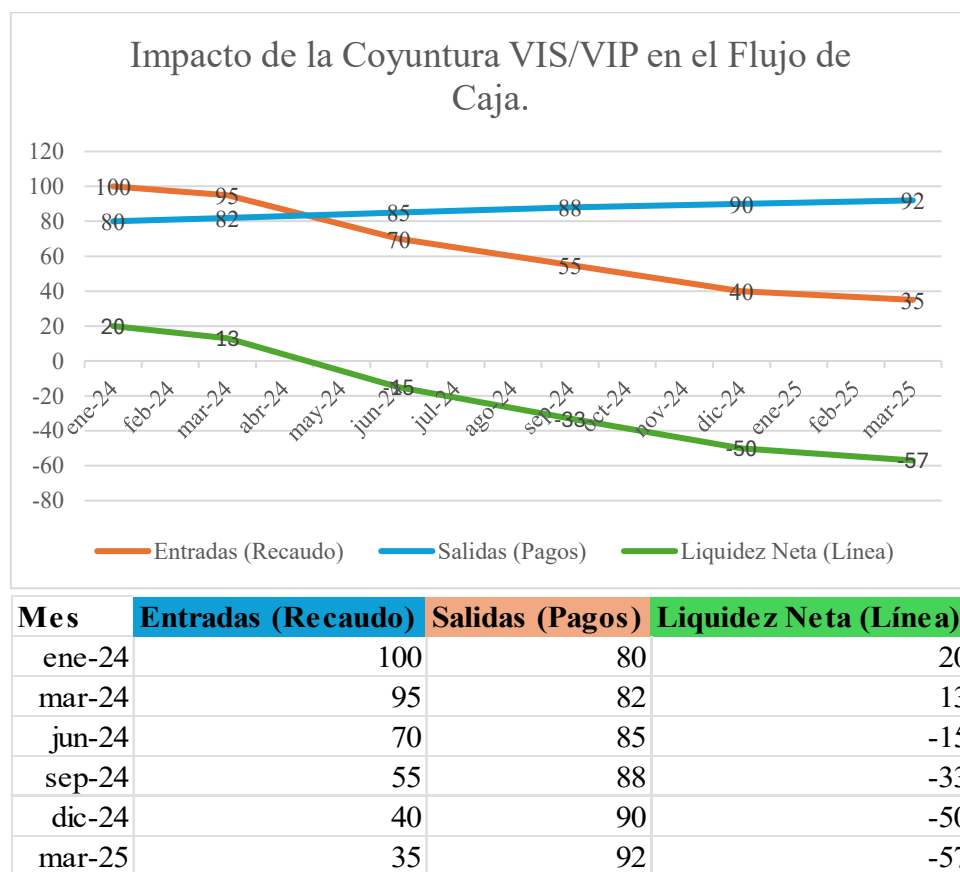
La suspensión temporal del programa Mi Casa Ya incidió de manera directa en la comercialización de viviendas VIS y VIP, lo que derivó en la desaceleración de proyectos y en el retraso de desembolsos/ventas. En consecuencia, se afectó la cadena de pagos hacia

proveedores como CI Lago Verde SAS, alargando los tiempos de recaudo y reduciendo la disponibilidad de efectivo para operar.

El flujo de caja de la empresa se vio presionado no solo por la disminución de ingresos oportunos, sino también por el aumento de cartera vencida. Para sostener sus compromisos, la organización debe priorizar pagos críticos y evaluar alternativas de financiación de corto plazo, evitando que los costos financieros deterioren aún más el margen operativo.

Figura 1

Impacto de la Coyuntura VIS/VIP en el Flujo de Caja.



Nota: El gráfico ilustra la evolución mensual de las entradas por recaudo, las salidas por pagos y el deterioro progresivo de la liquidez neta de CI Lago Verde SAS durante el periodo 2024-2025. Elaboración propia.

Análisis de liquidez y capital de trabajo

El análisis de la liquidez y el capital de trabajo evidencia que, ante la disminución en la rotación de cartera, se deteriora la capacidad de pago en el corto plazo. En particular, la razón corriente y la prueba ácida tienden a reducirse cuando crece la cartera y no se transforma en efectivo; al mismo tiempo, el capital de trabajo neto se estrecha, disminuyendo el “colchón” financiero para cubrir obligaciones. Por ello, indicadores como DSO y porcentaje de cartera vencida resultan claves para anticipar riesgos de iliquidez.

Tabla 2

Liquidez y Capital

Indicador	Tendencia ante suspensión	Implicación	Acción sugerida
Razón corriente / Prueba ácida	↓	Menor capacidad de pago en el corto plazo.	Revisar estructura de pasivos corrientes y priorizar caja mínima.
Capital de trabajo neto	↓	Menor “colchón” para cubrir obligaciones operativas.	Control de egresos y negociación de plazos con proveedores.
DSO (días de cuentas por cobrar)	↑	Cobro más lento; mayor descalce de caja.	Fortalecer cobranza, acuerdos de pago e incentivos por pronto pago.
% cartera vencida	↑	Mayor riesgo de incobrabilidad y caída de entradas de efectivo.	Clasificar cartera, aplicar provisiones NIIF 9 y seguimiento por antigüedad.
Flujo neto mensual (Entradas – Salidas)	↓/negativo	Presión de caja recurrente.	Proyección semanal/mensual y decisiones de financiación de corto plazo.

Nota: La tabla muestra los indicadores en la Tendencia ante suspensión, Implicación y Acción *sugerida*.

La tabla anterior resume la lectura financiera esperada/observada ante la suspensión de subsidios y sirve como guía para priorizar medidas de gestión del capital de trabajo.

Este panorama obliga a reforzar la planeación de caja (proyección semanal/mensual) y el control de egresos, con especial atención a los compromisos inelásticos (nómina, aportes, impuestos, obligaciones financieras) y a la negociación de plazos con proveedores. En escenarios de alta incertidumbre, la disciplina en el seguimiento de cartera y la definición de políticas de crédito/cobranza marcan la diferencia en la sostenibilidad de la operación

Tabla 3

Analítica de Liquidez (Comparativo Antes y Durante la Coyuntura)

Indicador Financiero	Fórmula Aplicada	Periodo Base (Ej. Semestre II - 2023)	Periodo de Impacto (Ej. Semestre I - 2025)	Variación Porcentual (%)	Interpretación Analítica
Razón Corriente	Activo Corriente / Pasivo Corriente	1,8	1,15	-0,36	Disminución del respaldo a corto plazo; mayor presión sobre activos líquidos.
Prueba Ácida	(Activo Corriente - Inventarios) / Pasivo Corriente	1,2	0,85	-0,29	Déficit temporal para cubrir pasivos inmediatos sin depender de inventarios.
Capital de Trabajo Neto (Índice Base 100)	Activo Corriente - Pasivo Corriente	100	65	-0,35	Reducción del "colchón" operativo, limitando el margen de maniobra.

Nota: La tabla muestra los indicadores financieros Fórmula Aplicada, Periodo Base (Ej. Semestre II - 2023), Periodo de Impacto (Ej. Semestre I - 2025), Variación Porcentual (%) e Interpretación Analítica.

Riesgos financieros identificados

A partir del análisis realizado, se identifican riesgos financieros que afectan la sostenibilidad de CI Lago Verde SAS, destacándose los riesgos de liquidez y crédito (cartera), además del riesgo regulatorio/sectorial por cambios en política pública. Estos riesgos se encuentran interrelacionados y se materializan en los indicadores de liquidez y rotación de cartera descritos.

En consecuencia, se requiere fortalecer mecanismos de gestión del riesgo, tales como pronósticos de caja, seguimiento por antigüedad de cartera, provisiones consistentes con NIIF y planes de contingencia para escenarios de menor demanda o mayores retrasos de recaudo.

Tabla 4

Analítica de Gestión de Cartera

Métrica de Cartera	Periodo Base (Normalidad)	Periodo de Impacto (Coyuntura VIS/VIP)	Variación	Consecuencia en el Flujo de Caja
DSO (Días de Cuentas por Cobrar)	45 días	85 días	+40 días	Alargamiento crítico del ciclo de conversión de efectivo.
Porcentaje de Cartera Vencida (> 60 días)	8% del total	25% del total	+17 p.p.	Mayor riesgo de incobrabilidad y caída de entradas de efectivo.
Rotación de Cartera	8.1 veces/año	4.2 veces/año	-48.10%	Desaceleración en el retorno de la inversión al flujo operativo.

Nota: La tabla muestra el análisis en la gestión de cartera en la métrica según el Periodo Base (Normalidad), Periodo de Impacto (Coyuntura VIS/VIP), Variación y Consecuencia en el Flujo de Caja.

Escenarios financieros a corto plazo

Con base en el comportamiento observado del flujo de caja, se plantean tres escenarios de corto plazo: (1) conservador, donde persisten los retrasos de recaudo y la demanda VIS/VIP continúa débil; (2) moderado, con recuperación parcial del recaudo y acuerdos de pago con clientes; y (3) optimista, con normalización gradual de ventas y mayor liquidez en la cadena de pagos. Cada escenario permite estimar necesidades de caja y orientar decisiones de priorización de pagos y financiamiento.

El análisis de escenarios permite a CI Lago Verde SAS anticiparse a contingencias y definir acciones concretas: ajustes en políticas de cartera y provisiones, negociación de plazos, control de costos y búsqueda de segmentos de mercado menos dependientes de subsidios, con el fin de sostener su operación.

Conclusiones

El análisis realizado permitió evidenciar que la suspensión de los subsidios gubernamentales para la compra de vivienda, particularmente del programa Mi Casa Ya, tuvo un impacto significativo en el flujo de caja de la empresa CI Lago Verde SAS durante el periodo 2024–2025. La alta dependencia del sector de la construcción respecto a estos incentivos generó una disminución en la dinámica comercial de las viviendas VIS y VIP, afectando de manera directa los ingresos y la liquidez de la organización.

Se concluye que la reducción en la entrada de recursos y el incremento de la cartera vencida alteraron el ciclo normal de recaudo de la empresa, limitando su capacidad para atender oportunamente sus obligaciones operativas y financieras. Esta situación obligó a priorizar pagos esenciales y a restringir la ejecución de inversiones, evidenciando la vulnerabilidad financiera derivada de la concentración de clientes en un mismo segmento del mercado.

Asimismo, el análisis de liquidez y capital de trabajo permitió identificar debilidades en la gestión financiera frente a escenarios de incertidumbre, resaltando la importancia de contar con estrategias de planeación financiera que permitan anticipar y mitigar los efectos de cambios en las políticas públicas. La dependencia indirecta de los subsidios estatales como fuente de dinamización económica expone a la empresa a riesgos que requieren una gestión más estructurada y preventiva.

Desde la perspectiva del ejercicio profesional del Contador Público, el estudio demuestra la relevancia del análisis del flujo de caja como herramienta clave para la toma de decisiones empresariales. La adecuada interpretación de la información financiera permite identificar riesgos, evaluar escenarios y proponer acciones orientadas a la

sostenibilidad de la organización, especialmente en contextos económicos adversos como el analizado.

Finalmente, se concluye que la situación enfrentada por CI Lago Verde SAS no solo refleja una problemática particular de la empresa, sino que también evidencia una realidad compartida por muchas organizaciones vinculadas al sector de la construcción en Colombia.

Recomendaciones

A partir del análisis realizado y de las conclusiones obtenidas, se plantean las siguientes recomendaciones orientadas a fortalecer la gestión financiera y contable de CI Lago Verde SAS frente a escenarios de incertidumbre asociados a la suspensión de subsidios y a la dinámica del sector de la construcción:

Planeación del flujo de caja: Implementar presupuestos y pronósticos a corto plazo (ej. 13 semanas), comparando proyecciones vs. realidad para anticipar déficits y priorizar pagos.

Gestión de cartera: Formalizar políticas de crédito y cobranza (plazos, límites y seguimiento), fijando metas claras para reducir los días de cobro (DSO) y la cartera vencida.

Política de provisiones (NIIF 9): Aplicar el modelo de pérdida esperada mediante matrices de antigüedad histórica para reconocer riesgos oportunamente y no sobreestimar el efectivo futuro.

Control de tesorería e información: Fortalecer controles internos (conciliaciones, arqueos, segregación de funciones) y generar reportes gerenciales periódicos de liquidez, flujo neto y capital de trabajo.

Negociación y financiación: Extender plazos con proveedores y evaluar alternativas de bajo costo financiero (ej. factoring o líneas de corto plazo) que protejan el margen operativo.

Diversificación comercial: Reducir la dependencia de los subsidios ampliando el portafolio hacia proyectos no VIS/VIP y nuevos clientes para estabilizar la demanda.

Rol del Contador Público: Liderar la planeación de escenarios financieros, garantizar el cumplimiento normativo (NIIF/tributario) y proveer datos oportunos para traducir el análisis en acciones medibles (metas de recaudo y control de costos).

Referencias Bibliográficas

Cámara Colombiana de la Construcción (CAMACOL). (2024, 23 de enero). *El 2023 cerró con una caída del 49,7 % en las ventas de vivienda de interés social*. <https://camacol.co/prensa/noticias/el-2023-cerro-con-una-caida-del-497-en-las-ventas-de-vivienda-de-interes-social>. camacol.co

Cámara Colombiana de la Construcción (CAMACOL). (2024, 19 de diciembre). *Más de 40.000 hogares se quedarían sin cobertura a la tasa de interés para compra de vivienda en 2024 y 2025*. <https://camacol.co/prensa/noticias/mas-de-40000-hogares-se-quedarían-sin-cobertura-la-tasa-de-interes-para-compra-de>. camacol.co

Cámara Colombiana de la Construcción (CAMACOL). (2024). *Coyuntura y retos para el sector de la construcción en 2024* [Documento descargable]. <https://camacol.co/descargable/coyuntura-y-retos-para-el-sector-de-la-construccion-en-2024>. camacol.co

Congreso de Colombia. (1994). *Ley 179 de 1994* (Estatuto Orgánico del Presupuesto – Ley 38/1989, Ley 179/1994 y Ley 225/1995). Gestor Normativo – Función Pública. <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=14941>. [Función Pública](https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=14941)

Congreso de Colombia. (2013). *Ley 1676 de 2013: Por la cual se promueve el acceso al crédito y se dictan normas sobre garantías mobiliarias*. Gestor Normativo – Función Pública. <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=54297>. [Función Pública](https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=54297)

- Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP). (s. f.). *Norma Internacional de Contabilidad 7 (NIC 7): Estado de flujos de efectivo*.
<https://www.ctcp.gov.co/proyectos/contabilidad-e-informacion-financiera/documentos-organismos-internacionales/compilacion-marcos-tecnicos-de-informacion-financi/1534368973-9784>. ctcp.gov.co
- Hernández Sampieri, R., Fernández Collado, C., & Baptista Lucio, P. (2014). *Metodología de la investigación* (6.ª ed.). McGraw-Hill Education.
- IFRS Foundation. (s. f.). *IAS 7 Statement of Cash Flows*. <https://www.ifrs.org/issued-standards/list-of-standards/ias-7-statement-of-cash-flows/>. [IFRS](http://ifrs.org)
- Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. (s. f.). *Mi Casa Ya*.
<https://www.minvivienda.gov.co/programa/mi-casa-ya>. minvivienda.gov.co
- Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. (2024). *Comportamiento del mercado de vivienda* [Documento en PDF].
https://www.minvivienda.gov.co/sites/default/files/2024-04/19042024_comportamiento_vivienda.pdf. minvivienda.gov.co
- Ross, S. A., Westerfield, R. W., & Jordan, B. D. (2022). *Fundamentals of corporate finance*. McGraw Hill.
- Sandín Esteban, M. P. (2003). *Investigación cualitativa en educación: fundamentos y tradiciones*. McGraw-Hill.