

UNIVERSIDAD PANAMERICANA

Facultad de Ciencias Económicas
Licenciatura en Contaduría Pública y Auditoría



**Análisis de rentabilidad en la cobranza mensual de alquiler
del metamercado municipal en Coatepeque**

(Tesis de Licenciatura)

Federico Fernando Barreno López

Quetzaltenango, mayo 2018

**Análisis de rentabilidad en la cobranza mensual de alquiler
del metamercado municipal en Coatepeque**

(Tesis de Licenciatura)

Federico Fernando Barreno López

Licda. Sandra Leonor Escobar (**Tutora**)

M. Sc. Edna M. de Juárez (**Revisora**)

Quetzaltenango, mayo 2018

Autoridades De Universidad Panamericana

M. Th. Mynor Augusto Herrera Lemus

Rector

Dra. Alba Aracely Rodríguez de González

Vicerrectora Académica

M.A. César Augusto Custodio Cobar

Vicerrector Administrativo

EMBA. Adolfo Noguera Bosque

Secretario General

Autoridades Facultad De Ciencias Económicas

M.A. Rolando Antonio Girón Díaz

Decano

Lic. Oscar Miguel Calderón De León

Coordinador



Coatepeque 23 de octubre de 2017

Señores
Facultad de Ciencias Económicas
Presente

Por este medio doy fe que soy autor de la tesis titulada “**Análisis de rentabilidad en la cobranza mensual de alquiler del metamercado municipal en Coatepeque**” y confirmo que respeté los derechos de autor de las fuentes consultadas y consigné las citas correspondientes.

Acepto la responsabilidad como autor del contenido de la presente tesis de licenciaturas y para efectos legales soy el único responsable del contenido del presente trabajo.

Atentamente,

Federico Fernando Barreno López
Licenciatura en Contaduría Pública y Auditoría
Carné No.: 201704735

REF.: C.C.E.E.L.CPA. -PS.005-2018
SEDE COATEPEQUE

LA DECANATURA DE LA FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS
GUATEMALA, 24 DE ABRIL DEL 2018
ORDEN DE IMPRESIÓN

Tutor: Licenciada Sandra Leonor Escobar Díaz
Revisora: M.Sc. Edna M. de Juárez
Carrera: Licenciatura en Contaduría Pública y Auditoría

Tesis titulada: "Análisis de rentabilidad en la cobranza mensual de alquiler del metamercado municipal de Coatepeque"

Presentada por: Federico Fernando Barreno López

Decanatura autoriza la impresión, como requisito previo a la graduación profesional.

En el grado de: Licenciado

M.A. Ronaldo Antonio Gilón Díaz
Decano
Facultad de Ciencias Económicas



Licenciada en Contaduría Pública y Auditoría
Maestría en Aprendizaje y Docencia Universitaria
Colegiado: 7785
escobar.sandra@upana.edu.gt
Teléfono: 47684987

Coatepeque, 16 de septiembre del 2017

Señores
Facultad de Ciencias Económicas
Universidad Panamericana
Presente

Estimados Señores:

En relación al trabajo de la Tesis con el tema **“Análisis de rentabilidad en la cobranza mensual de alquiler del metamercado municipal en Coatepeque”** por **Federico Fernando Barreno López** estudiante de la carrera de Licenciatura en Contaduría Pública y Auditoría, he procedido a la tutoría de la misma, observando que cumple con los requerimientos establecidos en reglamentación de Universidad Panamericana.

De acuerdo a lo anterior, considero que el informe cumple con los requisitos para continuar con los procesos correspondientes, por lo tanto, doy dictamen de aprobado al tema desarrollado con una nota de ochenta y siete (87) puntos de 100.

Al ofrecerme por cualquier aclaración adicional, me suscribo de ustedes.


M.A. Sandra Leonor Escobar Díaz
Licda. Sandra Leonor Escobar Díaz
Contador Pública y Auditor
Reg. SAT 558026-9

Guatemala, 18 de enero de 2018

Señores
Facultad de Ciencias Económicas
Universidad Panamericana
Presente

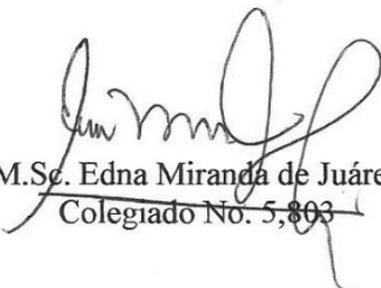
Estimados señores:

En relación al trabajo de tesis titulada **“Análisis de rentabilidad en la cobranza mensual de alquiler del metamercado municipal en Coatepeque”** realizado por Federico Fernando Barreno López, carné No. 201704735, estudiante de Licenciatura en Contaduría Pública y Auditoría, he procedido a revisión del mismo, haciendo constar que cumple con los requerimientos de estilo establecidos en la reglamentación de Universidad Panamericana.

De acuerdo con lo anterior, extiendo por este medio dictamen de aprobado.

Al ofrecerme para cualquier aclaración adicional, me suscribo de ustedes.

Atentamente,



M.Sc. Edna Miranda de Juárez
Colegiado No. 5,803

Dedicatoria

A Dios

Cuyo nombre es Jehová y que me ha dado la sabiduría y conocimiento para concluir esta etapa en mi vida.

A mis padres

Fernando Barreno e Isabel López, por el apoyo moral y espiritual, que me han brindado por este largo camino que hoy se culmina y para empezar uno nuevo, gracias por estar siempre allí.

A mis hermanos

Víctor, Miriam, Angélica, Heysi, Henry y Glendy por ser la fuente de mis energías y por enseñarme a no esperar ni a depender de nadie.

A mis amigos

Gracias por ser el motor que me impulsaba a seguir y compartir momentos gratos, en especial a los “sanos” por toda la ayuda brindada.

A los Licenciados

Enrique Escobar, Mariela García y Lofy Solis, por compartir con nosotros sus conocimientos y opiniones y contribuir en la formación de cada uno como profesionales.

Contenido

Resumen	i
Introducción	iii
Capítulo 1	1
Marco Contextual	1
1.1 Antecedentes	1
1.2 Planteamiento del problema	7
1.3 Justificación del problema	8
1.4 Pregunta de investigación	9
1.5 Objetivos de investigación	9
1.5.1 Objetivo general	9
1.5.2 Objetivos específicos	10
1.6 Alcances y límites de la investigación	10
Capítulo 2	12
Marco teórico	12
Capítulo 3	24
Marco metodológico	24
3.1 Tipo de investigación	24
3.2 Sujetos de investigación	27
3.3 Instrumentos de recopilación de datos	28
3.4 Muestreo	29
Capítulo 4	30
Resultado de la investigación	30
4.1 Resultados de la investigación	30
Capítulo 5	53
Discusión y análisis de resultados	53
5.1 Discusión de resultados	53
5.2 Recomendaciones	54

Conclusiones	55
Referencias	56
Anexos	58

Lista de anexos

Anexo No. 1 Cuadro de observación directa del inmueble	59
Anexo No. 2 Boleta de encuesta	60
Anexo No. 3 Memorial de petición de la información pública	61
Anexo No. 4 Carta de información a la Administración Metamercado	63
Anexo No. 5 Fotos Terminal de buses	64
Anexo No. 6 Fotos Módulo uno	65
Anexo No. 7 Fotos Módulo dos	66
Anexo No. 8 Fotos Módulo tres	67
Anexo No. 9 Fotos Módulo cuatro	68
Anexo No. 10 Fotos Módulo central	69

Lista de tablas

Tabla No. 1 Mapa de la ciudad de Coatepeque	07
Tabla No. 2 Fórmula de rentabilidad económica	14
Tabla No. 3 Vista área del Mercado Terminal de Coatepeque	21
Tabla No. 4 Organigrama de la Municipalidad de Coatepeque	23
Tabla No. 5 Fases del proceso cualitativo	25
Tabla No. 6 Detalle de los módulos 1 al 4	30
Tabla No. 7 Detalle del módulo Central	32
Tabla No. 8 Ingresos mensuales y morosidad acumulada	34
Tabla No. 9 Volante repartido por la Administración del Mercado Terminal de Coatepeque	35
Cuadro No. 10 Ingresos mensuales y anuales	36
Tabla No.11 Obtención de la inversión del activo	37
Tabla No. 12 Obtención del margen bruto	38
Tabla No. 13 Atención del rendimiento de la inversión	38
Tabla No. 14 Amortización del préstamo al -INFOM-	41
Tabla No. 15 Datos para la amortización cuota fija	42
Tabla No. 16 Amortización cuota fija 263 bimestres	43
Tabla No. 17 Amortizaciones de la deuda al –INFOM- para el período 2016	52

Lista de gráficos

Gráfico No.1 Alquiler de locales de los módulos 1 al 4	31
Gráfico No.2 Alquiler de piso plaza del módulo central	32
Gráfico No.3 Alquiler de locales del módulo central	33

Resumen

La ciudad de Coatepeque tiene alto nivel de desempleo y han vivido muchas familias en pobreza y carencia extrema, esta situación origina que hombres y mujeres tengan necesidad de ganarse el sustento diario.

Muchos de ellos comercializan todo tipo de artículos, para trasladarles el sustento a sus familias, no importándoles instalarse en cualquier esquina o acera con el fin de tener compradores y obtener ingresos que satisfagan las necesidades de la economía informal y desordenada.

Debido a esto el municipio de Coatepeque tiene crisis que originan problemas a la ciudadanía y requieren solución por parte de las autoridades competentes ante las entidades sociales del sector y la comunidad.

La falta de organización de los mercaderes que se instalaban en las calles y avenidas había hecho que estas fueran intransitables para la población y el paso vehicular.

Asimismo, la falta de planificación urbana y la debilidad institucional del gobierno municipal han sido las principales causas del crecimiento económico desordenado. Esto originó que la municipalidad construyera el Metamercado Terminal de Coatepeque, para ordenar a los vendedores, este empezó a funcionar en marzo del año 2004 y se trasladó una parte de los mercaderes, otra parte quedó en las calles y avenidas centrales del municipio. Este mercado posee una extensión de 64 manzanas que han estado desaprovechadas.

Se efectuó la observación directa del edificio, determinándose que todos los módulos cuentan con locales que llevan más de doce años inhabitables lo que se confirmó con la información proporcionada por el administrador del Mercado Terminal de Coatepeque, la cual presenta índices altos de morosidad.

En la entrevista realizada al administrador se comprobó que han efectuado actividades para atraer a los consumidores a estas instalaciones y no se ha logrado el interés de las personas debido a que prefieren ir al centro de la ciudad.

Al entrevistar a varios arrendatarios se constató que no les parece el manejo de la administración del Mercado terminal debido a que han vendido las áreas verdes.

Los arrendatarios de los módulos solo ocupan los locales para guardar mercaderías y ocupar piso plaza por el uso de local construido e incumplen con los gastos del pago por alquiler y piso plaza.

Esto provoca poca rentabilidad en el Mercado Terminal de Coatepeque, debido a que muchos comerciantes prefieren estar en piso plaza y no adentro en los módulos al no existir afluencia de personas.

Introducción

La presente tesis tiene por objeto determinar el análisis de rentabilidad en la cobranza mensual de alquiler del Mercado Terminal de Coatepeque.

Los datos se obtuvieron de la administración del Mercado Terminal de Coatepeque, así como de la oficina de acceso a la información pública de la Municipalidad.

Las fuentes bibliográficas se obtuvieron de libros relacionados con el tema y páginas de internet. La bibliografía fue contrastada con la realidad que se vive en la ciudad de Coatepeque con la problemática expuesta.

El trabajo presenta los siguientes capítulos.

En el capítulo uno, se presentan los antecedentes de la ciudad de Coatepeque, el planteamiento del problema, la justificación, la pregunta de la investigación, los objetivos generales y específicos, los alcances y límites de la investigación.

El capítulo dos, aborda aspectos teóricos relacionados con el análisis de rentabilidad que se determinará usando razones financieras para establecer si dicha obra es rentable o no, porque son las que miden el grado de eficiencia de la administración a través de los ingresos generados sobre la inversión.

El capítulo tres, describe la relación con el objetivo general, fundamentado en una modalidad de investigación cualitativa, que permite solucionar la problemática y proponer alternativas de solución.

En el capítulo cuatro se incluyen las técnicas e instrumentos para la medición de los aspectos del objeto de estudio, la construcción y aplicación dependen de los alcances que tendrá la información.

El capítulo cinco presenta la discusión y análisis de resultados, las recomendaciones y conclusiones de esta tesis.

Capítulo 1

Marco Contextual

1.1 Antecedentes

La ciudad de Coatepeque inicio como una pequeña comunidad de indígenas Mam que se dedicaban a la agricultura, fue fundada en el año 1300 según estudios filológicos, su nombre está compuesto por el topónimo indígena de la lengua náhuatl (coatl) que significa serpiente y (tepec) que quiere decir cerro o montaña, en conjunto se traduce como “Cerro de la Serpiente”.

Sus primeros habitantes fueron de descendencia Maya Mam, luego fue parte del reino de los Quichés, los cuales explotaban las tierras para obtener los productos que comercializaban por las zonas aledañas, después fue ocupada por los españoles durante la conquista los cuales se acompañaban de mexicanos quienes desplazaban a los primeros habitantes para reocupar las áreas durante la colonización, esto hizo que se oprimiera a los primeros indígenas.

La ciudad fue creciendo con el pasar de los años de ejido a comunidad y luego villorrio, pasaron más de ochenta años después de la Independencia de Centroamérica, para que en definitiva alcanzara la categoría de Villa. En el año 1838 formó parte del Estado de los Altos y en el año 1840 fue anexada al Estado de Guatemala por el general conservador Rafael Carrera.

Se mantuvo muchos años así, hasta que el seis de noviembre del año 1951 fue reconocido como municipio.

Su crecimiento desarrolla las primeras formas de comercio, las cuales empezaron en lo que se conoce como la quinta calle y cero avenida, de la zona uno, antigua terminal de buses, donde se encontraba el cementerio y los pobladores iban a descargar sus productos para comercializarlos con los ciudadanos del sector más antiguo que se conoce como Barrios Las Casas.

Estos distribuían los granos básicos como su principal cultivo el maíz, frijol, arroz y frutas tropicales, algunas personas se dedicaban a la ganadería y la agroindustria en pequeña escala, esto hizo que las personas llegaran a ese centro de acopio a comprar su mercadería, con el pasar de los años se volvió como tradición, en especial los fines de semana que era donde había más afluencia de personas que vendían y compraban productos para consumo diario, convirtiéndose en el primer mercado informal de la zona.

Fue en la administración de señor Obdulio Meré P., durante el año 1935 que inicia la construcción del primer mercado municipal ubicado en la sexta calle o calle real del comercio como se conocía. La construcción comenzó en el año de 1944 y en el año 1950 queda terminado en su totalidad bajo los gobiernos municipales de los señores Licenciado Carlos Mario Carranza, Alfonso Rodrigo Trangay y el señor J. Efraín Castillo. Los primeros comerciantes que se encontraban en la terminal fueron trasladados a las nuevas instalaciones y debido al crecimiento los mercaderes empezaron a utilizar calles y avenidas del Barrio Independencia.

Derivado de lo anterior se gestiona la construcción del mercado municipal número dos, ubicado en la séptima calle entre primera y segunda avenida y se brindó a otros comerciantes ocupar la sexta y séptima calle donde se extendió el comercio en la ciudad; por tal razón se gestiona el tercer mercado municipal conocido como la placita el cual se ubicaba en la cero avenida enfrente de la escuela Tipo Guatemala. Con el tiempo a la ciudad de Coatepeque llegaban mercaderes de todas partes del país y del extranjero a colocar sus negocios, el comercio se extendió de forma desorganizada en calles y avenidas, convirtiéndose así en el centro de distribución de productos, conocido como el mercado de Coatepeque.

En los años de 1974 a 1978 electo por referéndum popular como alcalde el señor Gumercindo Espinoza Mérida, quién para instaurar el comercio vuelve a remodelar y ampliar el mercado municipal número uno, e instala la terminal de autobuses por un acuerdo municipal. Genera un clima propicio para los mercaderes de piso plaza en las calles y avenidas, los vendedores se instalaban y estos mercados eran fuentes de financiamiento para el gobierno municipal cobraban arbitrios moderados y se cubría en su totalidad el presupuesto.

Lo anterior siguió en los siguientes años, y ningún gobierno municipal realizó acciones, hasta que, en el año de 1982, el señor Antonio Ocho, es elegido como alcalde por elección popular y propone la construcción del mercado más amplio; sin embargo, no toma posesión debido al golpe de estado del General Fernando Romeo Lucas García, en su lugar es nombrado el señor Romero López Galindo, por el presidente de la Nación General Efraín Ríos Mont.

En el período de los años 1986 a 1991 el señor Antonio Ochoa es reelegido alcalde y en el año de 1988 inicia negociaciones para que le sean donadas 64 manzanas de terreno del señor Manfredo Lipman propietario de la Finca las Conchitas, el resultado fue positivo y realizaron estudios preliminares del mayor centro de comercio para la ciudad de Coatepeque.

En el año 1996 en la Administración del Señor Hugo Rene Hemmerling González dieron inicio los trabajos de Construcción del Metamercado Terminal de Coatepeque, correspondiendo al Señor Oscar Delfino Domínguez Carranza alcalde en el período del año 2000 al año 2004 inaugurar con el presidente Oscar Berger Perdomo el 13 de marzo del año 2004 el complejo comercial.

Sin embargo, en esos cuatro años los comerciantes de los mercados 01, 02, 03, La Placita y los comerciantes de las diferentes calles y avenidas de la ciudad no fueron trasladados al complejo, se realizó el intento de traslado y no se concretó.

En la Administración del Señor Leopoldo Tavares López del año 2004 al año 2008, se realizaron reuniones con diferentes sectores del comercio de los mercados 01, 02, 03, La Placita y los que ocupaban las calles y avenidas de la Ciudad, fueron tres intentos los efectuados para trasladarlos y tampoco se realizó.

Características de la ciudad de Coatepeque

- Extensión Territorial del municipio de Coatepeque, 426 kilómetros cuadrados.
- Altura. 1,500 pies o 498 metros sobre el nivel del mar.
- El área que ocupa la cabecera Municipal es de 8 Kilómetros cuadrados.
- La temperatura media anual es 24.5 Grados Centígrados.

- La posición Geográfica. Latitud 14:42” 10”. Longitud 91:51 “40”.
- La temperatura Máxima: 33.0 Grados Centígrados.
- La temperatura Mínima: 13.0 Grados Centígrados.
- La participación Pluvial Anual: 2,927.0 milímetros.
- Los aguaceros Fuertes Máximos: 10 Pulgadas en un solo día.
- La humedad 80%

Límites de la Ciudad de Coatepeque

- Norte. Nuevo Progreso, El Quetzal y Pajapita del Departamento de San Marcos y Colomba Costa Cuca del Departamento de Quetzaltenango.
- Sur. Del Municipio de Coatepeque en vértice se unen los tres departamentos Retalhuleu, San Marcos y Quetzaltenango conocido como el Trifinio de la Costa Sur.
- Este. Flores, Colomba Costa Cuca, Génova del Departamento de Quetzaltenango y con el departamento de Retalhuleu y el municipio de la Blanca del Departamento de San Marcos.
- Oeste. Pajapita, La Blanca y Ayutla del Departamento de San Marcos.
- La topografía del terreno de la ciudad de Coatepeque. Está localizada en un área ondulada limitada en una zona con fuertes pendientes y en otras por penetraciones de consideración, dentro del perímetro urbano tiene costas que oscilan entre 400 hasta 500 metros sobre el nivel del mar.
- Orografía. Dada la topografía de los terrenos, no existen volcanes ni montañas, es un terreno que estará a salvo de inundaciones y cualquier otra catástrofe de orden telúrico.
- Clima. Variado por encontrarse en un área donde el aire caliente proveniente del terruño costero se encuentra con el aire frío de las tierras del altiplano. Los meses más calurosos son: Marzo, abril, mayo y junio.

La ciudad está organizada en el área urbana como se detalla a continuación:

1. Barrios. Las Casas, La Batalla, La Independencia, La Esperanza, El Rosario, El Jardín, San Francisco, Candelaria, Colombita Guadalupe y La Aurora.
2. Colonias. Miguel Ángel Asturias, San Antonio las Casas, Santa Elena y El Satélite.

3. Lotificaciones. Las Conchitas, Magnolia, Lomas de Mazá, El Arroyo, Colinas de Magnolia, San Isidro, Berlín I y II Microparcelamiento San Ana Berlín, La felicidad, Nuevo Coatepeque, Villas de San Antonio, Las Ilusiones, Las Pilas, Piñal, Valle verde y Prados de Coatepeque.
4. Residenciales. Los Naranjos Los Azahares, Impregilo y La Ceiba.

La ciudad está dividida en 8 zonas que se detallan de la forma siguiente:

- Zona 1
Barrios. La Independencia, Las Casas, La Batalla y La Esperanza.
Las Colonias. El Satélite, San Antonio Las Casas y Santa Elena.
Lotificaciones. Lomas de Maza, Villas de San Antonio, La Felicidad, y Las Ilusiones.
- Zona 2
Barrios. El Jardín, Rosario.
Lotificaciones. Berlín I y II, Microparcelamiento Berlín, Valle Verde, Nuevo Coatepeque, San Isidro, Las Conchitas y la Ceiba.
Residenciales. La Ceiba e Impregilo.
- Zona 3
Barrio. San Francisco.
Lotificación. El Arroyo, Las Pilas y Piñal.
- Zona 4
Barrios. Colombita, Candelaria y Guadalupe.
- Zona 5
La Unión y Las Palmas.
- Zona 6
Colonia. Miguel Ángel Asturias.
Lotificación. Magnolia.
- Zona 7
Aldea. Nuevo Chuatuj
- Zona 8
Barrio Aurora.

El área rural se organiza de la manera siguiente:

1. Aldeas

La Unión, Bethania, La Esperanza, La Felicidad, San Agustín Pacayá, San Rafael Pacayá número 1 y 2, Colón, La Democracia. Las Ánimas, Las Palmas, Santa María El Naranjo, Nuevo Chuatuj, San Vicente Pacayá, Los Encuentros y San Francisco Julaín.

2. Caseríos

El Silencio, Jalisco, El Relicario, Los Cerros, San Benito Pacayá, Santa Ana Berlín, El Socorro, San José Campo Libre, El Rosario, Vado Ancho, El Troje, El Pomal, El Refugio, Paraíso, San Inés, Zanjón Seco, San Antonio El Naranjo, Santa Fe, San José El Nilo, El Reposo.

3. Comunidad Agraria

Monte Cristo.

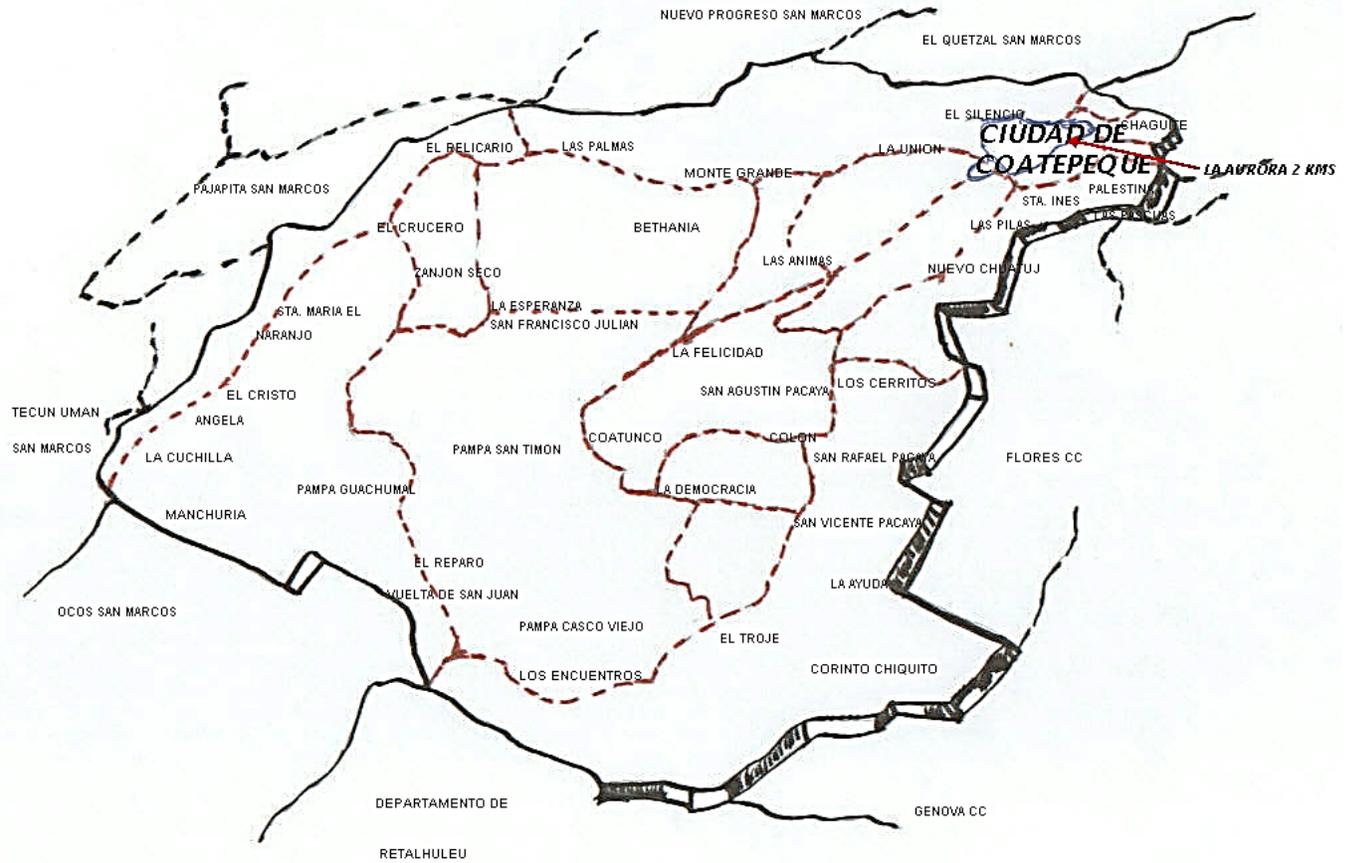
4. Fincas

El Chagüite, La Esperanza, Mazá, Las Casas, Santa Rosa, San Isidro, San José, Natividad, Portugal, San Vicente Cañales, Carmen, Concepción I y II, Bethel, San Carlos, Palestina, Neblinas, Monte Perla, Monte Grande, Gloria, Dalmacia.

5. Haciendas

Monte Grande, Corinto Grande, Santa Fe, Piedra Parada, San Benito La Paz, Coatunco, La Asunción, Campo Libre, La Pithaya, San Gabriel Covadonga, Argelia, Buenas Vista I y II, Pilar y Manchuria, Rancho Chico, San José Román, San Simón Morelia, Santa Isabel, Santa Teresa, Cantarrana, La Paz, Piedras Negras, Rancho Aurora, Flor y Guadalupe.

Tabla No. 1
Mapa de la ciudad de Coatepeque



Fuente: Municipalidad de Coatepeque

1.2 Planteamiento del problema

La ciudad de Coatepeque tiene un alto nivel de desempleo y han vivido muchas familias en pobreza y carencia extrema, esta situación origina que hombres y mujeres tengan la necesidad de ganarse el sustento diario.

Muchos de ellos comercializan todo tipo de artículos, para trasladarles el sustento a sus familias. La inestabilidad laboral influye en el hogar de los habitantes cuando al llegar ciudadanos chinos a Coatepeque, Quetzaltenango, inicia el desarrollo que despertó cierto interés de inversionistas de

varios departamentos, quienes contribuyeron al crecimiento comercial y a la ampliación urbana desordenada.

La falta de organización de los mercaderes que se instalan en las calles y avenidas hace que estas sean intransitables tanto para transeúntes como para los conductores de vehículos, inclusive en horas fuertes exponiendo la vida de las personas que caminan por ellas y varios inversionistas observan oportunidad de crecimiento debido al desarrollo comercial, industrial y agroindustrial.

No existe planificación urbana y la debilidad institucional del gobierno municipal es fuerte, por lo que la ciudad tiene crecimiento económico desordenado.

Eso originó que la municipalidad construyera el Metamercado Terminal de Coatepeque, para ordenar a los vendedores.

Para efectuar esta inversión la comuna efectuó un préstamo de cincuenta y tres millones ochocientos setenta y cinco mil, ochocientos cuatro quetzales con ochenta y cuatro centavos, con fecha de vencimiento en el año 2055, con el fin de reubicar las ventas callejeras pagando un monto total del 6% anual de interés, tipo variable. La base del cálculo es de 30/365, su periodicidad es bimestral y con 263 cuotas.

1.3 Justificación del problema

El municipio de Coatepeque ha tenido crisis que originan problemas a la ciudadanía y requieren solución, por parte de las autoridades competentes ante las entidades sociales del sector y la comunidad.

La rentabilidad del Mercado Terminal es uno de los factores que causan problemas a la comunidad, tanto a nivel habitual como nacional, las causas internas y externas que afectan o modifican la eficiencia y eficacia de la administración del mercado en la cobranza de los alquileres mensuales.

Esto se origina debido a que los vendedores no desean trasladarse a las instalaciones del Mercado Terminal, problemática que comenzó en el año 2004, al desalojarlos de las calles y avenidas.

Las personas inconformes indicaron que para la construcción del edificio no realizaron estudios de impacto ambiental y que se ubica a 300 metros del basurero que está en un terreno privado y contamina la cuenca del río naranjo, el cual recibe en promedio 35 toneladas de basura diaria.

Además, en sus alrededores se encuentran dos cementerios, que no cumplen los requisitos solicitados por el Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social. Se respeta la calidad del Mercado Patrimonial del municipio de Coatepeque, con antigüedad de 50 años.

En el período del señor Edwin Rolando Vega, se da el mandato de traslado del mercado apoyado por la fuerza pública, grupos populares y vecinos organizados, los antiguos edificios que albergaban a los vendedores de los mercados 01, 02 y 03 fueron demolidos.

Estas acciones justifican la problemática de rentabilidad que posee el Metamercado, en la actualidad funcionan el 70%, de su capacidad y el 30% de ese total es usado como bodegas, que no son pagadas por los arrendatarios, al existir algunas calles y avenidas que son ocupadas por vendedores en el Barrio Independencia.

1.4 Pregunta de investigación

¿Cómo elaborar el análisis de rentabilidad en la cobranza mensual de alquiler del metamercado municipal en Coatepeque?

1.5 Objetivos de investigación

1.5.1 Objetivo general

Determinar el análisis de rentabilidad en la cobranza mensual de alquiler del metamercado municipal en Coatepeque.

1.5.2 Objetivos específicos

1. Identificar los efectos de la poca rentabilidad del Mercado Terminal de Coatepeque.
2. Determinar el ingreso que se obtiene por la cobranza mensual y si cubre los gastos de la deuda obtenida.
3. Establecer los efectos positivos y negativos del mantenimiento del edificio para su funcionamiento y rendimiento.
4. Formular propuesta de apoyo para recuperar la cobranza de períodos anteriores, por arrendatarios morosos.
5. Contribuir para el fortalecimiento de los alquileres y el uso de las herramientas necesarias.

1.6 Alcances y límites de la investigación

El Mercado Terminal de Coatepeque, objeto de la presente investigación, es un mercado que se encuentra ubicado en la Lotificación las Conchitas del municipio de Coatepeque, Departamento de Quetzaltenango, donde asisten personas a realizar sus compras de consumo diario.

Se determinó que el problema que afronta el Mercado Terminal de Coatepeque es por la mínima rentabilidad de la cobranza mensual, esta investigación se realizó en las oficinas administrativas y en la municipalidad de Coatepeque, en especial en la oficina de Administración Financiera Integrada Municipal de acuerdo con lo que establece el artículo 98 Código Municipal Decreto número 12-2002 del Congreso de la República de Guatemala.

Por la característica técnica de la investigación, algunos aspectos de medición de la cobranza mensual del mercado terminal al no poseer datos reales se aproximaron con la información obtenida.

Se requiere de instrumentos de medición específicos por cada rubro que se cobra por local arrendado, según las medidas y las ubicaciones para esto se comprobaron con datos exactos, por medio de información pública.

Se establece como límite que algunos de los arrendatarios desconocen los pagos que deben realizar.

Asimismo, se estuvo en comunicación con los empleados que brindaron la información en el tiempo indicado.

Capítulo 2

Marco teórico

Análisis

Examen minucioso que se le hace a un fenómeno para determinar las causas y los efectos que se producen, como inciden en las personas, una entidad, o en la sociedad. Se hace con el fin de extraer la indagación, es decir, “reunir, clasificar, organizar y presentar la información en cuadros estadísticos, gráficas o relaciones de datos con el fin de facilitar su análisis e interpretación, consiste en separar los elementos básicos de la información y examinarlos con el propósito de responder a las distintas cuestiones planteadas en la investigación” (Guía para realizar investigaciones sociales, 2013 p. 333).

Existen varios tipos de análisis, en concepto de definición se clasifican de la siguiente manera:

- Análisis matemático, se emplea en una rama de la ciencia en especial, con el fin de estudiar los componentes, usos y funciones de los números, tanto reales como complejos.
- Análisis cuantitativo, es aquel encargado de estudiar números relacionados a cantidad de piezas de un sistema sujetas a constante labor, esta parte de los análisis es comúnmente utilizada en la economía, para hacer estudios de mercadeo, de población o costos y gastos.
- Análisis lógico, descompone una situación y la ordena de acuerdo a normas y reglamento que contemplan un camino en específico, a fin de deducir su fin, causas y consecuencias. (<http://conceptodefinicion.de/analisis/>Recuperado:02.05.17)

Según el autor Hernández Sampieri el análisis es un instrumento que nos permitirá verificar datos que nos ayudaran en la investigación de la problemática expuesta, quien lo simplifica de esta manera.

Para el enfoque cualitativo, al igual que para el cuantitativo, la recolección de datos resulta fundamental, solamente que su propósito no es medir variables para llevar a cabo inferencias y análisis estadístico. Lo que se busca en un estudio cualitativo es obtener datos (que se convertirán en información) de personas, seres vivos, comunidades, contextos o situaciones en profundidad; en las propias “formas de expresión” de cada uno de ellos. (2010, p.408)

Rentabilidad

Es un indicador que sirve para medir el éxito de las unidades económicas de un sector, negocio o empresa legalmente constituida. Además, puede decirse que es la relación que tiene la inversión inicial con la utilidad que se obtiene. El diccionario de la Real Academia Española define la rentabilidad como “la condición de rentable y la capacidad de generar renta (beneficio, ganancia, provecho, utilidad). La rentabilidad, por lo tanto, está asociada a la obtención de ganancias a partir de una cierta inversión”. (<http://www.rae.es/>Recuperado:08.05.17).

Indicadores de rentabilidad

- Clasificación según el tiempo de cálculo

1. Rentabilidad Anual: es toda aquella renta que se obtiene en un período que incrementa año con año y se conoce como rentabilidad efectiva anual.
2. Rentabilidad media: se obtiene al sumar las rentabilidades de diferentes operaciones divididas entre el número total de ellas. Si esta se realiza en un período anual se denomina rentabilidad media anual y si es en un período mensual se denomina rentabilidad media mensual.

- Indicadores de rentabilidad generales

Rentabilidad Económica. Es el indicador del poder económico de las empresas, se obtiene dividiendo el beneficio anual de la empresa por el activo total de la misma, multiplicado por 100 el resultado es la capacidad que tienen la empresa de obtener beneficios a partir de los activos y su capital invertido. Su fórmula es la siguiente:

Tabla No. 2
Fórmula de rentabilidad económica

$$RE = BA / AT * 100$$

Donde.

BA= Beneficio anual

AT= Activo Total

Multiplicado por 100

Fuente: elaboración propia

Razones Financieras

Una razón financiera es una herramienta que ayuda en el análisis financiero de una institución, conocidas también como ratios o indicadores financieros, los autores James C. Van Horne John M. Wachowicz, Jr, en su libro Fundamentos de Administración Financiera, define lo siguiente en cuanto al uso de las razones financieras.

Para evaluar la condición financiera y el desempeño de una empresa, el analista financiero necesita hacer una “revisión” completa de varios aspectos de la salud financiera. Una herramienta que se emplea con frecuencia en esta revisión es una razón financiera, o índice o cociente financiero, que relaciona dos piezas de datos financieros dividiendo una cantidad entre otra. (2010 p. 135)

Las razones financieras son las que miden el grado de eficiencia de la administración a través los ingresos generados sobre la inversión, los autores antes mencionados, dicen “Razón financiera. Un índice que relaciona dos números contables y se obtiene dividiendo uno entre el otro” (Fundamentos de Administración Financiera, 2010 p. 135)

Razones de rentabilidad

Las razones de rentabilidad, que permiten analizar y evaluar las ganancias de la empresa a un nivel dado de ventas de activos o la inversión de los dueños, según Gestio-Polis define y da las fórmulas de la siguiente manera:

Estas razones permiten analizar y evaluar las ganancias de la empresa con respecto a un nivel dado de ventas, de activos o la inversión de los dueños.

1. Margen bruto de utilidades (MB): Indica el porcentaje que queda sobre las ventas después que la empresa ha pagado sus existencias.

$$MB = \text{Ventas} - \text{Costo de lo Vendido} / \text{Ventas}$$

2. Rendimiento de la inversión (REI): Determina la efectividad total de la administración para producir utilidades con los activos disponibles.

$$REI = \text{Utilidades netas después de impuestos} / \text{Activos totales.}$$

(<https://www.gestiopolis.com/razones-financieras-analisis-inanciero/Recuperado:09.07.17>).

Otros tipos de rentabilidad

La rentabilidad por su desempeño en las ganancias significativas de una entidad o empresa puede clasificarse en rentabilidad bruta y neta. A continuación, se define así:

- Rentabilidad Bruta. Es la diferencia entre los ingresos que una empresa obtiene por la venta de los bienes o servicios, fruto de su actividad, y los gastos que conlleva llevar a cabo la fabricación de dichos productos o servicios.
- Rentabilidad Neta de una empresa es aquella que se refiere a los beneficios obtenidos por la misma, una vez descontados los gastos necesarios para llegar a ella. Se calcula al finalizar el ejercicio, y se dará cuando el beneficio resulte positivo. (<https://www.mytriplea.com/diccionario-financiero/rentabilidad-bruta/Recuperado:09.05.17>).

Cobranza

Es el proceso por el cual se hace efectivo, la recolección de los pagos en concepto de compras, prestaciones de servicios o también se puede dar por cancelar una deuda obtenida y otros.

Estas acciones pueden ser emprendidas por la empresa o persona que brindó el bien o el servicio, para que reciba el pago. Puede ser en las oficinas donde se acordaron los convenios de compra o venta, arrendamientos y contratos donde se estipulen las pautas y cláusulas que se cumplirán para mejorar, resolver, e incluso se puede hacer uso de cobradores a domicilio. Según definición.mx el departamento de cobros se define así:

En cuanto al departamento de cobranza, es un área que debe trabajar en forma coordinada con otros departamentos afines, como el de contabilidad, el de finanzas y el de ventas. Así, por ejemplo, recibiera un informe del departamento de contabilidad en lo que respecta a cuentas por cobrar vencidas o a punto de vencerse a efectos de poder cumplir con la cobranza en esos tiempos. Por otra parte, el sector de cobranzas deberá enviar informes al sector financiero para que se tenga noción de las entradas de efectivos que se han visto efectivizadas. Finalmente, el departamento de ventas es el que dará cuentas aproximada del volumen total a tener en cuenta para realizar el trabajo de realizar cobros. En algunas ocasiones, el procedimiento de llevar a cabo una cobranza se encuentra tercerizado. Esto es especialmente cierto en caso de cobros difíciles de conseguir por clientes de dudoso comportamiento. En estos casos suele contratarse a otra entidad con procedimientos especialmente ideados para persuadir a personas renuentes al pago a reconsiderar su situación y cumplir con sus obligaciones. La cobranza es un elemento clave en el funcionamiento de una empresa en la medida en que garantiza que esta pueda seguir operando con normalidad. De nada serviría toda la inversión y el trabajo efectuado si las cuentas no se saldase en tiempo y forma. (<https://definicion.mx/cobranza/>Recuperado: 12. 05.17).

Tipos de cobranza

Se originan cuando los clientes o inquilinos no responden a los compromisos adquiridos y en ellos se incluyen el tipo de deuda, condiciones del cliente, lugar definido para realizar los cobros se incluirán los gastos de transporte, ubicación y la ejecución de la cobranza. Por el tipo de deuda se divide en:

- Cobranza formal: es la que se realiza utilizando los medios al alcance de la empresa. Lo que se busca con esta forma de cobrar es la recuperación de la inversión de acuerdo con procedimientos establecidos.

Los medios que se utilizan para realizar la cobranza formal son, hacer llamadas telefónicas de acuerdo a una lista de contactos actualizados, se realizan recordatorios de pronto pago, escribir mensajes y correos, hacer visitas con el personal de cobranza sin amenazas, dar facilidades de pago, depósitos a cuentas de la empresa y no a las del personal, también que efectúen transferencias, notas de débito y el cobro más común el domiciliar.

Después de efectuar lo anterior no existe respuesta favorable de parte de los clientes, la entidad recurrirá a otras medidas para hacer efectivos los cobros.

- Cobranza judicial: se da cuando la entidad contrata los servicios de personal calificado como por ejemplo un abogado o un departamento legal especializado en el ramo.

Según las opciones que se obtengan con los clientes morosos las cobranzas, puede ser judicial o extrajudicial, esto ocurre según las políticas de la empresa o servicios contratados y a los entes encargados de cumplir con las leyes jurídicas y legales vigentes del país.

Este tipo de cobranza puede ser de recursos muy altos por ser cuantiosa la cantidad pagada por los servicios y perjudicar a la entidad porque el costo representa la pérdida de su capital.

- Cobranza extrajudicial: origina proceso legal y este a su vez se realiza entre las partes que intervienen los deudores y abogados o empresa legal especializada para no efectuar el proceso a juicio extrajudicial, con el fin de evitar incrementos de los costos, tiempo y molestias entre ambas partes, que se relaciona con la presión del pago.

Lo anterior se realiza para negociación con los clientes dónde se estipulan otras fechas de pago, los montos de los intereses y otros. Todo esto dependerá de las políticas de la entidad y la calidad del producto o servicios.

Mensualidad

Es una palabra que se origina de la lengua latina mensualis, la cual se usa para hacer mención a lo que dará un mes o que se repite cada mes.

Para entender la noción de mensualidad, se debe comprender qué significa mes y se deriva del latín mensis, que es uno de los períodos en que se divide el año, del calendario gregoriano el cual se divide en doce y son: Enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, Julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre.

El diccionario de la Real Academia Española define la palabra mensualidad así: “Sueldo o salario de un mes. Cantidad que se paga mensualmente por una compra aplazada, un servicio recibido, una ayuda prometida y obligada, etc.” -RAE (2003, p. 1678)-

Alquiler

Palabra que proviene del árabe clásico “kira” también de la definición del árabe hispánico “kiria”, en el castellano sirve para denominar un contrato doble, es decir con obligaciones de dos partes, donde se recibe objeto, servicio u obra a cambio de dinero, el cual recibe el nombre de alquiler o renta.

El artículo 1880 del Código Civil, Decreto número 106 del Congreso de la República de Guatemala, establece: “es el contrato por el cual una de las partes se obliga a dar el uso o goce de una cosa por cierto tiempo a otras que se obliga a pagar por el uso o goce un precio determinado...”

De acuerdo con lo que establece el artículo 1901 del Código Civil, Decreto número 106 del Congreso de la República de Guatemala:

El arrendador está obligado:

- A poner en conocimiento del arrendatario, en el acto de celebrarse el contrato, los vicios ocultos de la cosa y las limitaciones y gravámenes que puedan perjudicarlo;
- A mantener al arrendatario en el goce pacífico de la cosa durante el arrendamiento;
- A no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e Indispensables;

- A conservar la cosa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias;
- A defender el uso de la cosa contra un tercero que pretenda tener o quiera ejercer algún derecho sobre ella; y
- A pagar los impuestos fiscales y municipales que gravitan sobre la cosa.

En el Mercado Terminal de Coatepeque, utilizan estos artículos y otros del Código Civil para establecer los contratos de arrendamiento que se celebran con los arrendatarios y los arrendadores, en este caso las autoridades municipales de la ciudad con los inquilinos que ocupan un local o piso plaza dentro o fuera de los módulos.

Metamercado

Nombre con que se le conoce al centro más grande de abastecimiento en la ciudad de Coatepeque y alberga a cientos de mercaderes y dónde acuden miles de consumidores en especial los fines de semana en busca de oferta y demanda, el complejo comercial fue inaugurado el 13 de marzo del año 2004, por el alcalde municipal señor Oscar Delfino Domínguez Carranza con el presidente de la Republica Oscar Berger Perdomo en el período del año 2000 al año 2004.

Su nombre según acuerdos municipales es MERCADO TERMINAL DE COATEPEQUE y se estipula con las autoridades del municipio que tendrá los siguientes parámetros.

Propósito

Darles la oportunidad a comerciantes de diferentes estratos sociales para concentrar una gran cantidad de clientes y proveedores importantes en un mismo centro.

Que se liberará la ciudad de la saturación de ventas callejeras, mercados improvisados y el caos vial que estos provocan.

Edificio

Consta de cinco módulos comerciales de dos niveles cada uno y una terminal de buses urbanos y extraurbanos, parqueos para pick-ups, camionetas, taxis, particulares y una plaza de ventas al aire libre.

Tiene los servicios necesarios, en un terreno de más de sesenta y ocho mil, metros cuadrados de los cuales cincuenta y seis mil tienen construcción techada. Es un centro de gran importancia para el desarrollo no solo para el municipio, sino de la región sur occidente del país.

Generalidades

- Extenso piso de plaza exterior.
- 88 bodegas pequeñas.
- Más de 145 parqueos para particulares.
- 70 parqueos para pick-ups.
- 34 parqueos para camiones.
- 65 parqueos para microbuses.
- 57 parqueos para buses urbanos y extraurbanos.
- 34 parqueos para taxis.
- Basurero general, drenajes, agua propia, luz, teléfono y todos sus servicios necesarios incluidos. (Panfleto municipal).

Tabla No. 3

Vista área del Mercado Terminal de Coatepeque



Fuente: Municipalidad de Coatepeque

Municipal

Se define municipal a lo que es relativo a comuna o municipalidad, de determinado municipio de la región.

Es una instancia organizada geo-política de territorio ocupado por seres humanos, que es creado para organizar y administrar los que están a su cargo.

El término proviene del latín 'municipium', que hacía referencia a la unidad político-administrativa más pequeña dentro del Imperio Romano.

El municipio o municipalidad siempre está en un lugar menor en lo que realiza o el poder que ejerce, al ser comparados con otras jurisdicciones de mayor tamaño como la nación.

Su existencia es de utilidad y necesidad por la administración de todos sus elementos y situaciones que sean al desarrollo de la vida cotidiana, de acuerdo con lo que establece el artículo 253 de la Asamblea Nacional Constituyente, Constitución Política de la República de Guatemala.

Autonomía Municipal. Los municipios de la República de Guatemala son instituciones autónomas. Entre otras funciones les corresponde: Elegir a sus propias autoridades;

- a) Obtener y disponer de sus recursos; y
- b) Atender los servicios públicos locales, el ordenamiento territorial de su jurisdicción y el cumplimiento de sus fines propios.

Para los efectos correspondientes emitirán las ordenanzas y reglamentos respectivos

Las autoridades municipales son elegidas por elecciones generales, de acuerdo con lo que establece el artículo 254 de la Asamblea Nacional Constituyente, Constitución Política de la República de Guatemala "...Gobierno Municipal. El gobierno municipal será ejercido por un concejo el cual se integra con el alcalde, los síndicos y concejales, electos por sufragio universal y secreto para un periodo de cuatro años, los que pueden reelegirse..."

Capítulo 3

Marco metodológico

3.1 Tipo de investigación

Describen los métodos, las técnicas y procedimientos que fueron utilizados para lograr los objetivos propuestos en el estudio diseñado en las estrategias, para elaborar el análisis de rentabilidad en la cobranza mensual de alquiler del Mercado Municipal en Coatepeque.

Asimismo, se describe en relación con el objetivo general, en una modalidad de investigación cualitativa, que permita solucionar la problemática. A este respecto el autor Hernández Sampieri en su libro Metodología de la Investigación lo define de la siguiente manera:

El enfoque cualitativo también se guía por áreas o temas significativos de investigación. Sin embargo, en lugar de que la claridad sobre las preguntas de investigación e hipótesis preceda a la recolección y el análisis de los datos (como en la mayoría de los estudios cuantitativos), los estudios cualitativos pueden desarrollar preguntas e hipótesis antes, durante o después de la recolección y el análisis de los datos. Con frecuencia, estas actividades sirven, primero, para descubrir cuáles son las preguntas de investigación más importantes, y después, para refinarlas y responderlas. La acción indagatoria se mueve de manera dinámica en ambos sentidos: entre los hechos y su interpretación, y resulta un proceso más bien “circular” y no siempre la secuencia es la misma, varía de acuerdo con cada estudio en particular. (2010 p. 7)

Para obtener visión del proceso de investigación cualitativa se hace ineludible subrayar los puntos que ayudaron a la interpretación de los pasos utilizados, Hernández Sampieri los describe de esta forma:

Aunque ciertamente hay una revisión inicial de la literatura, ésta puede complementarse en cualquier etapa del estudio y apoyar desde el planteamiento del problema hasta la elaboración del reporte de resultados (la vinculación teoría-etapas del proceso se representa mediante flechas curvadas).

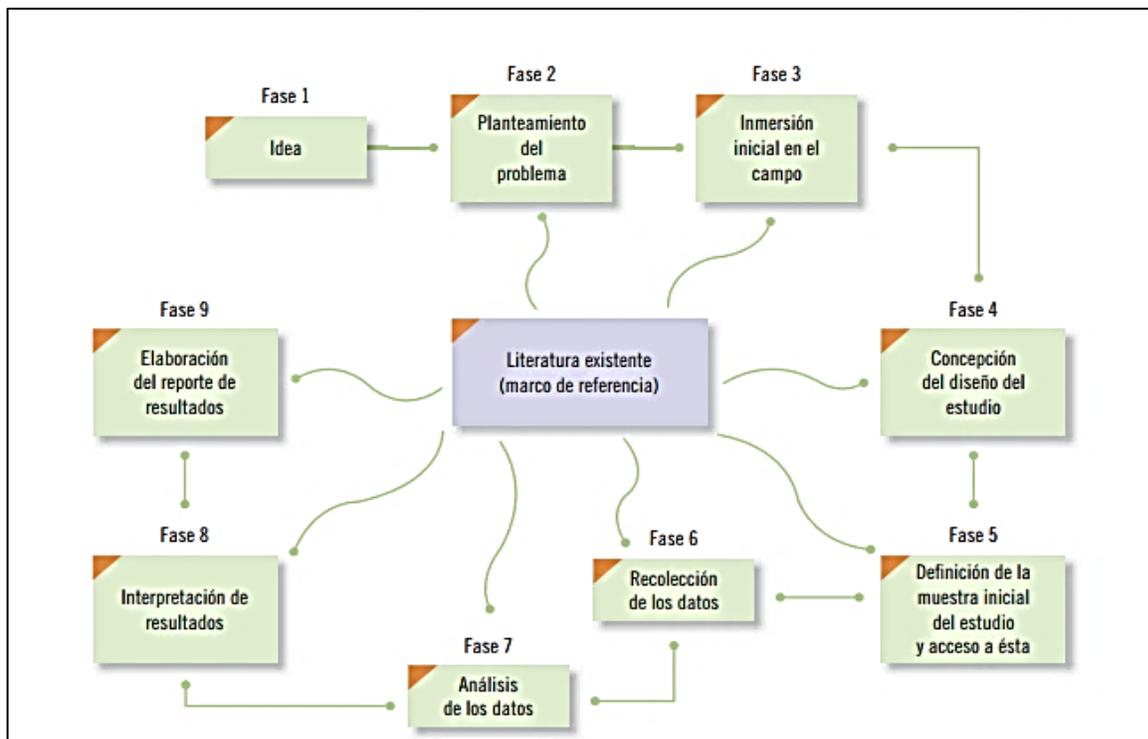
En la investigación cualitativa con frecuencia es necesario regresar a etapas previas. Por ello, las flechas de las fases que van de la inmersión inicial en el campo hasta el reporte de resultados se visualizan en dos sentidos.

La inmersión inicial en el campo significa sensibilizarse con el ambiente o entorno en el cual se llevará a cabo el estudio, identificar informantes que aporten datos y nos guíen por el lugar, adentrarse y compenetrarse con la situación de investigación, además de verificar la factibilidad del estudio.

En el caso del proceso cualitativo, la muestra, la recolección y el análisis son fases que se realizan prácticamente de manera simultánea. (2010 p.8)

La siguiente imagen muestra el proceso cualitativo el desarrollo y transcurso que sigue para realizar el análisis de la información recabada.

Tabla No. 5
Fases del proceso cualitativo



Fuente: Metodología de la investigación, Hernández Sampieri

Metodología

El proceso incluye cuatro etapas fundamentales en la investigación cualitativa tales como: la preparatoria, trabajo de campo, analítica e informativa.

En la etapa preparatoria se diferencian dos fases la reflexiva y de diseño.

1. La fase reflexiva es dónde el investigador tiene su propia forma de investigar, de acuerdo con los conocimientos y experiencias sobre ciertos fenómenos educativos utiliza la ideología estableciendo el marco teórico-conceptual de donde inicia la investigación.
2. La fase del diseño es dónde el investigador invierte el tiempo necesario para planear las actividades que realizará durante las demás etapas de la investigación.

En la etapa del trabajo de campo, el investigador deberá ser competente para confiar en lo que encontrará en su estudio, debe ser flexible y capaz de adaptarse, el escritor Carlos Monje en su libro Metodología de la Investigación Cuantitativa y Cualitativa Guía didáctica, dice:

... es preciso ser persistente, la investigación se hace paso a paso, los datos se contrastan una y otra vez, se verifican, se comprueban; las dudas surgen y la confusión es preciso superarla. El investigador ha de ser metódico, cuidando cualquier detalle, sobre todo en lo que se refiere a la recogida de información y su archivo y organización. Debe tener una buena preparación teórica sobre el tópico objeto de estudio y sobre las bases teóricas y metodológicas de las ciencias sociales en general, y de su campo de estudio en particular. (2011 p. 44)

En la etapa analítica se utilizan tres aspectos relevantes, que ayudarán en la interpretación de la información.

1. Reducción de datos.
2. Disposición y transformación de datos.
3. Obtención de resultados y verificación de conclusiones.

En la etapa informativa, se concluye la investigación y se presenta el documento con los resultados obtenidos. Sobre el informe el escritor Carlos Monje en su libro Metodología de la Investigación Cuantitativa y Cualitativa Guía didáctica dice:

El informe cualitativo debe ser un documento convincente presentando los datos sistemáticamente que apoyen el caso del investigador y refute las explicaciones alternativas. Existen dos formas fundamentales de escribir un informe:

- a) como si el lector estuviera resolviendo un puzzle con el investigador
- b) ofrecer un resumen de los principales hallazgos y entonces presentar los resultados que apoyan las conclusiones. (2011 p.48)

Técnicas a utilizar

Las técnicas son procedimientos rigurosos a seguir, transmisibles y susceptibles, en el proceso del problema o fenómeno en cuestión.

Las Técnicas de recolección de la información en el enfoque cualitativo

Se dispone de técnicas e instrumentos para la medición de los aspectos del objeto de estudio, se pueden utilizar una o varias a la vez, la construcción y aplicación dependen de los alcances que tendrá la información, en la página de internet Guía Salud, Técnicas de investigación anexo seis, dice:

El objetivo principal de las técnicas de investigación cualitativa no es demostrar empíricamente los hechos, sino analizar e interpretar el sentido, las motivaciones y los comportamientos vinculados a tales hechos. Para ello es preciso estudiar, con una visión holística, las asociaciones y relaciones que se producen entre diferentes contextos bien sean estructurales o situacionales, su sistema de relaciones y su estructura dinámica. En definitiva, la investigación cualitativa pretende responder a preguntas relacionadas con el cómo o el porqué de los hechos. (<http://www.guiasalud.es/emanuales/implementacion/documentos/apartado06/anexo6.pdf>. Recuperado: 08.07.17).

3.2 Sujetos de investigación

En esta investigación participaron el personal administrativo y algunos arrendatarios de Mercado Terminal de Coatepeque y de la Oficina de Administración Financiera Integrada Municipal, como también el departamento de Acceso a la Información Pública del municipio.

Forma parte de los sujetos de investigación y de las unidades de análisis que aportarán los documentos en los que se fundamentan los datos para la presente tesis.

3.3 Instrumentos de recopilación de datos

Observación Directa

La investigación de análisis de rentabilidad del Mercado Terminal de Coatepeque será observada por los individuos sin intervenir en su ambiente habitual, lo que permitirá ver su comportamiento.

La investigación cualitativa no se guía solo por interrogaciones hechas a personas que se involucran en el hecho o fenómeno estudiado, también se observan, los enfoques apropiados en este tipo de trabajo, además se utilizarán otras técnicas que dependen del sujeto de investigación. Ver cuadro de anotaciones de observación anexo 1.

Entrevista a profundidad

Esta es una técnica que sirve para recabar información donde participan una, dos o varias personas, es una destreza cualitativa que no se considera conversación informal, se busca la intencionalidad u objetivo, obtener los datos necesarios para elaborar el análisis de rentabilidad del Mercado Terminal de Coatepeque.

Para hacerla de forma adecuada se realizó un guion. Con preguntas estructuradas en función de las respuestas del entrevistado se hizo a los administradores de cada una de las dependencias encargadas de proporcionar la información financiera y administrativa del Mercado Terminal de Coatepeque. Ver anexo 2.

Encuesta

Técnica utilizada para obtener información tomando la muestra de la población objetivo y los inquilinos de los diferentes módulos que componen el Mercado Terminal de Coatepeque.

3.4 Muestreo

El método de la selección de la muestra fue por disponibilidad, para obtener el grado razonable de los testimonios reales del soporte de la información. Guía Salud, Técnicas de investigación anexo seis da las siguientes razones:

El muestreo en la investigación cualitativa no responde a criterios probabilísticos y de aleatorización, sino a criterios teóricos o intencionales, y tiene como objetivo alcanzar el mayor grado de información posible sobre el objeto de la investigación. Por tanto, la unidad de muestreo no son los individuos en sí mismos, sino los conceptos o cuerpos teóricos relacionados con la investigación. En este sentido, el objeto del muestreo no es garantizar la representatividad y generalización de los resultados, sino descubrir significados o realidades múltiples.

(<http://www.guiasalud.es/emanuales/implementacion/documentospartado06/anexo6pdf>:

Recuperado: 08.07.17)

El tamaño de la muestra será de caso típico, según la fuente citada en el párrafo anterior dice: “Fundamentado en la identificación de casos habituales con el objeto de describir rasgos comunes de la realidad objeto de análisis”. (<http://www.guiasalud.es/emanuales/implementacion/documentos/apartado06/anexo6pdf>: Recuperado:08.07.17).

Capítulo 4

Resultados de la investigación

4.1 Resultados de la investigación

En la recolección de los datos, usando las herramientas y técnicas de la observación directa, se determinó que los módulos cuentan con locales que llevan más de doce años inhabitables, esta información se confirma con la información que brinda el administrador del Mercado Terminal de Coatepeque, los cuales presentan índices altos de morosidad. A continuación, se detallan los resultados obtenidos:

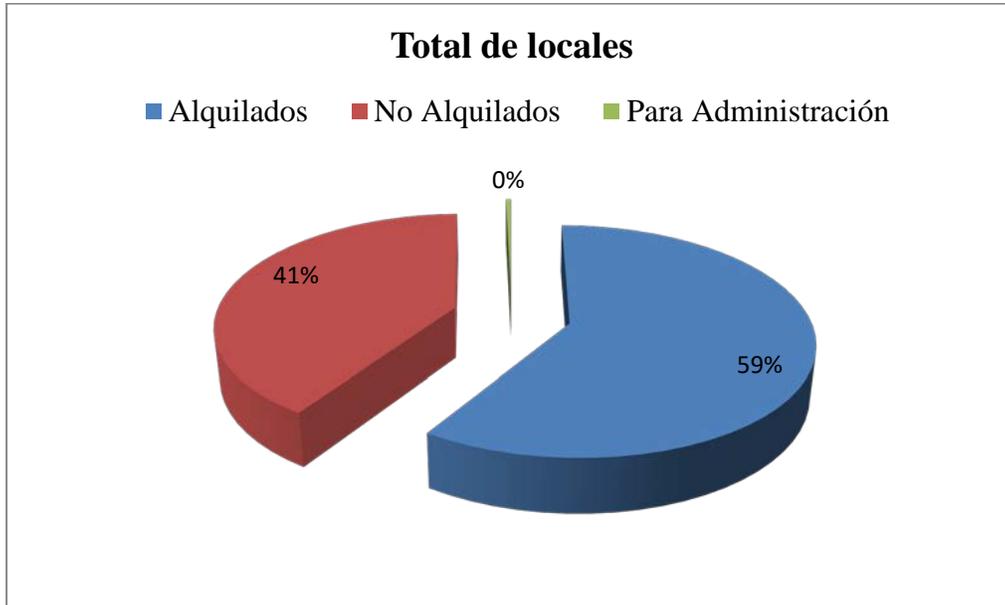
Tabla No. 6
Detalle de los módulos 1 al 4

Alquileres del Mercado Terminal de Coatepeque, período 2017					
Locales	Módulos				
	No. 1	No. 2	No. 3	No. 4	Totales
Alquilados	252	280	244	271	1047
No Alquilados	183	164	198	171	716
Para Administración	7	0	0	0	7
Total	442	444	442	442	1770

Fuente: administración del Mercado Terminal de Coatepeque

Este cuadro muestra el total de locales que integran los cuatro módulos del Mercado Terminal de Coatepeque, con excepción del módulo central.

Gráfico No. 1
Alquiler de locales de los módulo 1 al 4



Fuente: elaboración propia

Se observa que los módulos muestran locales alquilados, que en porcentajes hacen un 59% cifra que preocupa porque el edificio cuenta con 12 años de funcionamiento.

Los no alquilados muestran que un 41% tiene la misma cantidad de años sin ser arrendados. El 0% es usado para oficinas administrativas los cuales se encuentran en el módulo uno, según la información proporcionada por el administrador del Mercado Terminal de Coatepeque.

En el gráfico, se nota como se distribuyen los porcentajes y la comprensión que ellos transmiten, de la situación en la rentabilidad de los cuatro módulos del Mercado Terminal de Coatepeque. Un porcentaje mínimo sobre pasa la mitad que, si los trasladan a uno, se llenaría dos de ellos.

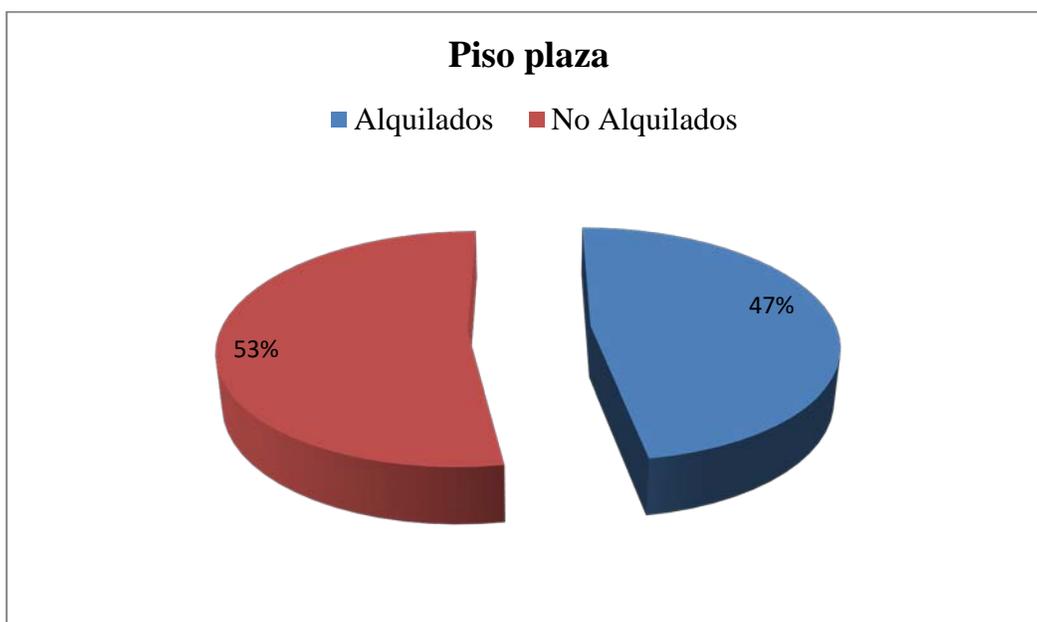
Tabla No. 7
Detalle del módulo Central

Alquiler del Mercado Terminal de Coatepeque, período 20147			
Locales	Módulo Central		
	Piso Plaza	Locales	Totales
Alquilados	487	65	552
No Alquilados	541	100	641
Totales	1028	165	1193

Fuente: administración del Mercado Terminal de Coatepeque

En el cuadro No. 6, se observa la situación de la rentabilidad que tiene el módulo central y la capacidad para albergar a los comerciantes, que en su totalidad es más de la mitad que está inhabilitado, esto se debe a que solo el primer nivel cuenta con afluencia de personas como ocurre con los demás módulos.

Gráfico No. 2
Alquiler de piso plaza del módulo central



Fuente: elaboración propia

Se muestra que más de la mitad del módulo está inhabilitado, un 47% al entrar en el primer nivel, no se puede caminar en fines de semana, una parte de los comerciantes que alquilan locales en el segundo nivel, solo los usan para bodegas y la mayoría de los inquilinos han modificado algunas áreas para facilitar la llegada de los compradores.

El otro 53% es todo el segundo nivel y la afluencia de personas solo llega hasta dónde están las flores, que se utilizan para distintos motivos, estos inquilinos han hecho del módulo central en el segundo nivel un atractivo para los visitantes porque las rampas están decoradas, con arreglos florales que llaman la atención del público.

Gráfico No. 3
Alquiler de locales del módulo central



Fuente: elaboración propia

Los locales que contiene el módulo central se ubican en el primero y segundo nivel y sus alrededores, dejando en el centro todo lo que es el piso plaza donde muy pocos arrendatarios hacen usos de ellos.

En su mayoría el 39% son solo pequeñas bodegas, que usan algunos de los inquilinos que tienen un cuadro de piso plaza en el primer nivel, estos indican que no suben compradores por la falta de publicidad que hace la municipalidad y un 61% están desocupados desde hace varios años

Al consultarle al administrador del Mercado Terminal de Coatepeque, en la entrevista que se le realizó se comprobó que han realizado actividades para atraer a los consumidores a las instalaciones, pero las personas prefieren ir al centro de la ciudad donde se encontraba el antiguo mercado.

Al preguntarles a algunos clientes su punto de vista en cuanto a rentabilidad de módulo central y los cuatro restantes, algunos sostienen que están muy lejanos y que deben caminar mucho para encontrar algunos de los artículos que buscan, indican que en el antiguo mercado todo está más cerca.

Tabla No. 8
Ingresos mensuales y morosidad acumulada

Índice de morosidad del Mercado Terminal de Coatepeque, período 2017						
Locales	Módulos					
	No. 1	No. 2	No. 3	No. 4	Central	Totales
Total, ingresos	Q 9.229.00	Q 71.286.00	Q 65.047.00	Q 74.623.00	Q60.460.00	Q 340.645.00
Total, deuda	Q953.335.00	Q2,069.822.00	Q 6.159,00	Q2.682.980.00		Q6.552.296.00

Fuente: administración del Mercado Terminal de Coatepeque

Este cuadro muestra los ingresos que se obtienen por el alquiler mensual del Mercado Terminal de Coatepeque. Estas cifras son alarmantes porque no se cubren en su totalidad los locales, ni el piso plaza, el resultado no es el proyectado para la recuperación de la inversión inicial.

La morosidad de los ingresos que se obtienen por arrendatarios que no desean entregar los locales que ocupan como bodegas y no pagan. Al término de esta tesis la municipalidad se comunicó con

los comerciantes para que solventarán la situación en cuanto al retraso otorgándoles exoneración del 50% para recuperar la rentabilidad de los períodos anteriores; esta publicidad la hicieron de forma escrita por medio de volantes y auditivos en las radios de circuito cerrado que cubren el Mercado Terminal de Coatepeque, la siguiente fotografía muestra la publicidad realizada por la municipalidad para recuperar la morosidad.

Tabla No. 9

Volante repartido por la Administración del Mercado Terminal de Coatepeque

Fuente: Municipalidad de Coatepeque

No se obtuvo copia del Acta número 48-2017 en su inciso a) sin embargo se conoce que la deuda



supera los seis millones de quetzales. Esto evidencia que la rentabilidad obtenida no cubre los gastos para amortizar el compromiso del capital en la construcción del Mercado Terminal de Coatepeque y que por falta de fondos no se le da el mantenimiento adecuado y se deteriora.

Hay módulos donde las láminas transparentes o traga luces ya están en pésimo estado y no existe mantenimiento constante situación que también preocupa a los arrendatarios que están en los módulos solventes.

Tabla No. 10
Ingresos mensuales y anuales

Año	Costo de Inversión	Costo Operación y Mantenimiento	Locales Alquilados	Promedio Precio de Alquiler	Beneficios Directos Mensuales	Beneficios Directos Anuales	Beneficios Netos anuales
0	Q53.875.804,8 4						Q53.875.804.8 4
1		Q269.379.02	890	Q320.00	Q284.800.0 0	Q3.417.600.0 0	Q3.148.22.,98
2		Q269.379.02	980	Q320.00	Q31.360.00	Q3.763.200.0 0	Q3.493.820.98
3		Q269.379.02	1020	Q320.00	Q326.400.0 0	Q3.916.800.0 0	Q3.647.420.99
4		Q269.379.02	1107	Q320.00	Q354.240.0 0	Q4.250.880.0 0	Q3.981.500.98
5		Q269.379.02	1107	Q320.00	Q354.240.0 0	Q4.250.880.0 0	Q3.981.500.98

Fuente: administración del Mercado Terminal de Coatepeque

Este cuadro muestra los ingresos que obtiene la municipalidad por el arrendamiento mensual de los locales y piso plaza del Mercado Terminal de Coatepeque. En los años 2015 y 2016 los ingresos no han aumentado y las cifras se mantienen, según la información proporcionada por la Administración Financiera Integral Municipal los ingresos mensuales son el promedio que obtienen, al igual que en

el precio de los alquileres, en la observación que se realizó con los arrendatarios se determinó que les cobran por metro cuadrado.

Para la interpretación de este cuadro se utilizarán las razones financieras, descritas a continuación y efectuará el análisis de rentabilidad en la cobranza mensual de alquiler del Mercado Terminal de Coatepeque así:

Tabla No. 11
Obtención de la inversión del activo

$$RE = \frac{BA}{AT} \times 100$$
$$RE = \frac{3,981,500.98}{53,875,804.84} \times 100 = 0.74$$

Fuente: elaboración propia

La rentabilidad económica, mide la rentabilidad de la inversión en el Activo de la empresa, que es de un 0.74%, es decir, los beneficios que se han obtenido representan un 0.74% del total de la inversión en el activo de la empresa.

Tabla No. 12
Obtención del margen bruto

$$RE = BA / AT * 100$$
$$RE = \frac{3,981,500.98}{53,875,804.84} \times 100 = 0.74$$

Fuente: elaboración propia

Esto quiere decir que el margen bruto por alquiler mensual es de 0.94 centavos, por cada local o cuadro de piso plaza.

Tabla No. 13
Obtención del rendimiento de la inversión

$$REI = \text{Utilidades netas después gastos de operación} / \text{Activos totales}$$
$$REI = \frac{3,981,500.98}{53,875,804.84} = 0.07$$

Fuente: elaboración propia

Esto quiere decir que por cada quetzal invertido la municipalidad recupera Q 0.07 centavos, en la rentabilidad del mercado terminal de Coatepeque.

La entrevista y encuesta realizadas que contenían cinco preguntas de carácter múltiple dónde cada participante trasladó la respuesta que consideró, fueron interpretadas y analizadas con razones financieras y observación directa, para alcanzar los objetivos.

Este análisis permitió conocer que el Mercado Terminal de Coatepeque, no ha sido rentable debido a varios factores fuera del alcance del gobierno municipal.

Asimismo, se determinó que varios comerciantes se ubican en áreas específicas para atraer a compradores, lo que provoca que los arrendatarios del segundo nivel estén inconformes por la baja afluencia de personas.

Además, se estableció que en los alrededores del módulo central fueron construidos locales en los parqueos de ambos lados y se empezaron a negociar los espacios libres a ciertos arrendatarios.

Al hacer el recorrido por los módulos se observó que todos los espacios libres fueron dados por piso plaza, lo que hace que la rentabilidad del Mercado Terminal se vea afectada, al cobrar cinco quetzales por metro cuadrado y la mayoría de locales están inhabilitados, dejándose de percibir ingresos.

Se cotejó que no entregan tiquete de menor cantidad por un monto superior, lo que debilita la percepción de los ingresos mensuales del Mercado Terminal de Coatepeque.

Se verificó según la información recibida de la -AFIM-, de los ingresos que se reciben del gobierno central de la República de Guatemala, se le retiene a la Municipalidad de Coatepeque, un porcentaje para amortizar los intereses y el pago de capital del préstamo obtenido para la construcción del Mercado Terminal de Coatepeque.

De acuerdo con lo que establece el artículo 257 de la Asamblea Nacional Constituyente, Constitución Política de la República de Guatemala menciona como el Organismo Ejecutivo tiene que incluir en el presupuesto de ingresos ordinarios un porcentaje para las municipalidades del país, el cual describe:

Asignación para las municipalidades. El Organismo Ejecutivo incluirá anualmente en el Presupuesto General de Ingresos Ordinarios del Estado, un diez por ciento del mismo para las Municipalidades del país. Este porcentaje deberá ser distribuido en la forma que la ley determine, y destinado por lo menos en un noventa por ciento para programas y proyectos de educación, salud preventiva, obras de infraestructura y servicios públicos que mejore la calidad de vida de los habitantes. El diez por ciento restantes podrán utilizarlo para financiar gastos de funcionamiento. Queda prohibida toda asignación adicional dentro del Presupuesto General de Ingresos y Egresos del Estado para las municipalidades, que no provenga de la distribución de los porcentajes que por ley les corresponda sobre impuestos específicos.

De acuerdo con lo que establece el artículo 10 numeral uno de la Ley del Impuesto al Valor Agregado Decreto número 27-92 del Congreso de la República de Guatemala, el porcentaje a recibir y de donde lo obtendrá, este se hará de la tarifa del 12% del Impuesto al Valor Agregado, sobre la base imponible y se muestra como las municipalidades absorberán 1.5% y su respectiva distribución, de la siguiente manera:

Uno y medio puntos porcentuales (1.5%) para las municipalidades del país. Las municipalidades podrán destinar hasta un máximo del veinticinco por ciento (25%) de la asignación establecida conforme a este artículo, para gastos de funcionamiento y atención del pago de prestaciones y jubilaciones. El setenta y cinco por ciento (75%) restante se destinará con exclusividad para inversión, y en ningún caso, podrán pignorar ni adquirir compromisos financieros que comprometan las asignaciones que les correspondería percibir bajo este concepto con posterioridad a su período constitucional.

Los ingresos de la tesorería municipal se ven afectados por la poca rentabilidad que tiene el Mercado Terminal, ya que los arbitrios no cubren en su totalidad los gastos adquiridos; de acuerdo con lo que establece el artículo 260 de la Asamblea Nacional Constituyente, Constitución Política de la República de Guatemala, “Privilegios y garantías de los bienes municipales. Los bienes, rentas arbitrios y tasas son propiedad exclusiva del municipio y gozarán de las mismas garantías y privilegios de la propiedad de Estado”.

Tabla No. 14
Amortización del préstamo al -INFOM-

0.060%		Tasa de interés anual		Monto		Q 53,875,804.84
	N =	30				
Períodos	Inicial	Interés	Amortización	Cuota	Saldo	
0					Q 53,875,804.84	
1	Q 53,875,804.84	Q 32,325.48	Q 1,780,284.60	Q 1,812,610.08	Q 52,095,520.24	
2	Q 52,095,520.24	Q 31,257.31	Q 1,781,352.77	Q 1,812,610.08	Q 50,314,167.47	
3	Q 50,314,167.47	Q 30,188.50	Q 1,782,421.58	Q 1,812,610.08	Q 48,531,745.89	
4	Q 48,531,745.89	Q 29,119.05	Q 1,783,491.03	Q 1,812,610.08	Q 46,748,254.86	
5	Q 46,748,254.86	Q 28,048.95	Q 1,784,561.13	Q 1,812,610.08	Q 44,963,693.73	
6	Q 44,963,693.73	Q 26,978.22	Q 1,785,631.86	Q 1,812,610.08	Q 43,178,061.87	
7	Q 43,178,061.87	Q 25,906.84	Q 1,786,703.24	Q 1,812,610.08	Q 41,391,358.63	
8	Q 41,391,358.63	Q 24,834.82	Q 1,787,775.27	Q 1,812,610.08	Q 39,603,583.36	
9	Q 39,603,583.36	Q 23,762.15	Q 1,788,847.93	Q 1,812,610.08	Q 37,814,735.43	
10	Q 37,814,735.43	Q 22,688.84	Q 1,789,921.24	Q 1,812,610.08	Q 36,024,814.19	
11	Q 36,024,814.19	Q 21,614.89	Q 1,790,995.19	Q 1,812,610.08	Q 34,233,819.00	
12	Q 34,233,819.00	Q 20,540.29	Q 1,792,069.79	Q 1,812,610.08	Q 32,441,749.21	

Fuente: elaboración propia

Tabla de amortización para los 12 períodos, con tasa de interés 0.06% anual con préstamo de Q 53,875,804.84 quetzales, con cuota fija a través del tiempo.

En la tabla No. 5 se puede observar la amortización que debería estar pagando la municipalidad de Coatepeque por el préstamo que obtuvo en el año 1998, se empezó a capitalizar en el 2010, a la deuda solo se han abonado Q 18,224,482.84 millones de quetzales, durante de funcionamiento del Mercado Terminal de Coatepeque.

Esta deuda debe disminuir, en la tabla se muestra que a la fecha la deuda amortizada el saldo debe ser Q 32,441,749.21 lo cual no se cumple por la poca rentabilidad que tiene el inmueble, según la información proporcionada en la oficina de Administración Financiera Integrada Municipal en el reporte del estado financiero al mes de mayo 2017, el saldo a liquidar corresponde a Q 5,651,322.84.

Si la situación continua la deuda se terminará de pagar en el año 2055 y el daño sobre la construcción y su estructura aunado la poca inversión en mantenimiento a largo plazo ocasionará problemas.

Se le preguntó al administrador del Mercado Terminal de Coatepeque, acerca del mantenimiento del inmueble y respondió que se da a conocer a la administración municipal por medio de informes mensuales, pero no lo indican a los arrendatarios y las instalaciones se siguen deteriorando.

Los arrendatarios indican que es importante invitar al señor alcalde Alfonso García Junco Hemerling y su honorable consejo para que visiten los módulos y vean que no existe mantenimiento.

Se determinó que no efectúan pagos por falta de seguridad y existen robos constantes.

Tabla No. 15
Datos para la amortización cuota fija

Tipo de período	Bimestres	Períodos al año	6
Tasa base de información	Periódica	Tasa Bimestral	0.01%
Tasa de interés Bimestral	0.01%	Tasa Efectiva anual	0.06%
Capital	53,875,804.84	Cuota fija	Q207,566.81
Numero de períodos	263	Factor	Q (0.0038526)

Fuente: elaboración propia

Tabla No. 16
Amortización cuota fija 263 bimestres

TABLA DE AMORTIZACION					
MES	SALDO	CUOTA	INTERES	ABONO	SALDO
1	53,875,805	207,567	5,388	202,179	53,673,626
2	53,673,626	207,567	5,367	202,199	53,471,426
3	53,471,426	207,567	5,347	202,220	53,269,206
4	53,269,206	207,567	5,327	202,240	53,066,967
5	53,066,967	207,567	5,307	202,260	52,864,706
6	52,864,706	207,567	5,286	202,280	52,662,426
7	52,662,426	207,567	5,266	202,301	52,460,126
8	52,460,126	207,567	5,246	202,321	52,257,805
9	52,257,805	207,567	5,226	202,341	52,055,464
10	52,055,464	207,567	5,206	202,361	51,853,103
11	51,853,103	207,567	5,185	202,381	51,650,721
12	51,650,721	207,567	5,165	202,402	51,448,319
13	51,448,319	207,567	5,145	202,422	51,245,897
14	51,245,897	207,567	5,125	202,442	51,043,455
15	51,043,455	207,567	5,104	202,462	50,840,993
16	50,840,993	207,567	5,084	202,483	50,638,510
17	50,638,510	207,567	5,064	202,503	50,436,007
18	50,436,007	207,567	5,044	202,523	50,233,484
19	50,233,484	207,567	5,023	202,543	50,030,940
20	50,030,940	207,567	5,003	202,564	49,828,377
21	49,828,377	207,567	4,983	202,584	49,625,793
22	49,625,793	207,567	4,963	202,604	49,423,188
23	49,423,188	207,567	4,942	202,624	49,220,564
24	49,220,564	207,567	4,922	202,645	49,017,919
25	49,017,919	207,567	4,902	202,665	48,815,254
26	48,815,254	207,567	4,882	202,685	48,612,569
27	48,612,569	207,567	4,861	202,706	48,409,863
28	48,409,863	207,567	4,841	202,726	48,207,137
29	48,207,137	207,567	4,821	202,746	48,004,391
30	48,004,391	207,567	4,800	202,766	47,801,625
31	47,801,625	207,567	4,780	202,787	47,598,838
32	47,598,838	207,567	4,760	202,807	47,396,031
33	47,396,031	207,567	4,740	202,827	47,193,204

TABLA DE AMORTIZACION					
MES	SALDO	CUOTA	INTERES	ABONO	SALDO
34	47,193,204	207,567	4,719	202,847	46,990,357
35	46,990,357	207,567	4,699	202,868	46,787,489
36	46,787,489	207,567	4,679	202,888	46,584,601
37	46,584,601	207,567	4,658	202,908	46,381,693
38	46,381,693	207,567	4,638	202,929	46,178,764
39	46,178,764	207,567	4,618	202,949	45,975,815
40	45,975,815	207,567	4,598	202,969	45,772,846
41	45,772,846	207,567	4,577	202,990	45,569,856
42	45,569,856	207,567	4,557	203,010	45,366,846
43	45,366,846	207,567	4,537	203,030	45,163,816
44	45,163,816	207,567	4,516	203,050	44,960,766
45	44,960,766	207,567	4,496	203,071	44,757,695
46	44,757,695	207,567	4,476	203,091	44,554,604
47	44,554,604	207,567	4,455	203,111	44,351,493
48	44,351,493	207,567	4,435	203,132	44,148,361
49	44,148,361	207,567	4,415	203,152	43,945,209
50	43,945,209	207,567	4,395	203,172	43,742,037
51	43,742,037	207,567	4,374	203,193	43,538,844
52	43,538,844	207,567	4,354	203,213	43,335,631
53	43,335,631	207,567	4,334	203,233	43,132,398
54	43,132,398	207,567	4,313	203,254	42,929,144
55	42,929,144	207,567	4,293	203,274	42,725,871
56	42,725,871	207,567	4,273	203,294	42,522,576
57	42,522,576	207,567	4,252	203,315	42,319,262
58	42,319,262	207,567	4,232	203,335	42,115,927
59	42,115,927	207,567	4,212	203,355	41,912,572
60	41,912,572	207,567	4,191	203,376	41,709,196
61	41,709,196	207,567	4,171	203,396	41,505,800
62	41,505,800	207,567	4,151	203,416	41,302,384
63	41,302,384	207,567	4,130	203,437	41,098,947
64	41,098,947	207,567	4,110	203,457	40,895,491
65	40,895,491	207,567	4,090	203,477	40,692,013
66	40,692,013	207,567	4,069	203,498	40,488,516
67	40,488,516	207,567	4,049	203,518	40,284,998
68	40,284,998	207,567	4,028	203,538	40,081,459

TABLA DE AMORTIZACION					
MES	SALDO	CUOTA	INTERES	ABONO	SALDO
69	40,081,459	207,567	4,008	203,559	39,877,901
70	39,877,901	207,567	3,988	203,579	39,674,322
71	39,674,322	207,567	3,967	203,599	39,470,722
72	39,470,722	207,567	3,947	203,620	39,267,103
73	39,267,103	207,567	3,927	203,640	39,063,463
74	39,063,463	207,567	3,906	203,660	38,859,802
75	38,859,802	207,567	3,886	203,681	38,656,121
76	38,656,121	207,567	3,866	203,701	38,452,420
77	38,452,420	207,567	3,845	203,722	38,248,698
78	38,248,698	207,567	3,825	203,742	38,044,957
79	38,044,957	207,567	3,804	203,762	37,841,194
80	37,841,194	207,567	3,784	203,783	37,637,412
81	37,637,412	207,567	3,764	203,803	37,433,608
82	37,433,608	207,567	3,743	203,823	37,229,785
83	37,229,785	207,567	3,723	203,844	37,025,941
84	37,025,941	207,567	3,703	203,864	36,822,077
85	36,822,077	207,567	3,682	203,885	36,618,192
86	36,618,192	207,567	3,662	203,905	36,414,287
87	36,414,287	207,567	3,641	203,925	36,210,362
88	36,210,362	207,567	3,621	203,946	36,006,416
89	36,006,416	207,567	3,601	203,966	35,802,450
90	35,802,450	207,567	3,580	203,987	35,598,463
91	35,598,463	207,567	3,560	204,007	35,394,457
92	35,394,457	207,567	3,539	204,027	35,190,429
93	35,190,429	207,567	3,519	204,048	34,986,381
94	34,986,381	207,567	3,499	204,068	34,782,313
95	34,782,313	207,567	3,478	204,089	34,578,225
96	34,578,225	207,567	3,458	204,109	34,374,116
97	34,374,116	207,567	3,437	204,129	34,169,986
98	34,169,986	207,567	3,417	204,150	33,965,836
99	33,965,836	207,567	3,397	204,170	33,761,666
100	33,761,666	207,567	3,376	204,191	33,557,476
101	33,557,476	207,567	3,356	204,211	33,353,265
102	33,353,265	207,567	3,335	204,231	33,149,033
103	33,149,033	207,567	3,315	204,252	32,944,781

TABLA DE AMORTIZACION					
MES	SALDO	CUOTA	INTERES	ABONO	SALDO
104	32,944,781	207,567	3,294	204,272	32,740,509
105	32,740,509	207,567	3,274	204,293	32,536,216
106	32,536,216	207,567	3,254	204,313	32,331,903
107	32,331,903	207,567	3,233	204,334	32,127,569
108	32,127,569	207,567	3,213	204,354	31,923,215
109	31,923,215	207,567	3,192	204,374	31,718,841
110	31,718,841	207,567	3,172	204,395	31,514,446
111	31,514,446	207,567	3,151	204,415	31,310,030
112	31,310,030	207,567	3,131	204,436	31,105,595
113	31,105,595	207,567	3,111	204,456	30,901,138
114	30,901,138	207,567	3,090	204,477	30,696,662
115	30,696,662	207,567	3,070	204,497	30,492,165
116	30,492,165	207,567	3,049	204,518	30,287,647
117	30,287,647	207,567	3,029	204,538	30,083,109
118	30,083,109	207,567	3,008	204,558	29,878,550
119	29,878,550	207,567	2,988	204,579	29,673,971
120	29,673,971	207,567	2,967	204,599	29,469,372
121	29,673,971	207,567	2,967	204,599	29,469,372
122	29,469,372	207,567	2,947	204,620	29,264,752
123	29,264,752	207,567	2,926	204,640	29,060,112
124	29,060,112	207,567	2,906	204,661	28,855,451
125	28,855,451	207,567	2,886	204,681	28,650,770
126	28,650,770	207,567	2,865	204,702	28,446,068
127	28,446,068	207,567	2,845	204,722	28,241,346
128	28,241,346	207,567	2,824	204,743	28,036,603
129	28,036,603	207,567	2,804	204,763	27,831,840
130	27,831,840	207,567	2,783	204,784	27,627,056
131	27,627,056	207,567	2,763	204,804	27,422,252
132	27,422,252	207,567	2,742	204,825	27,217,428
133	27,217,428	207,567	2,722	204,845	27,012,583
134	27,012,583	207,567	2,701	204,866	26,807,717
135	26,807,717	207,567	2,681	204,886	26,602,831
136	26,602,831	207,567	2,660	204,907	26,397,925
137	26,397,925	207,567	2,640	204,927	26,192,997
138	26,192,997	207,567	2,619	204,948	25,988,050

TABLA DE AMORTIZACION					
MES	SALDO	CUOTA	INTERES	ABONO	SALDO
139	25,988,050	207,567	2,599	204,968	25,783,082
140	25,783,082	207,567	2,578	204,989	25,578,093
141	25,578,093	207,567	2,558	205,009	25,373,084
142	25,373,084	207,567	2,537	205,030	25,168,055
143	25,168,055	207,567	2,517	205,050	24,963,005
144	24,963,005	207,567	2,496	205,071	24,757,934
145	24,757,934	207,567	2,476	205,091	24,552,843
146	24,552,843	207,567	2,455	205,112	24,347,732
147	24,347,732	207,567	2,435	205,132	24,142,600
148	24,142,600	207,567	2,414	205,153	23,937,447
149	23,937,447	207,567	2,394	205,173	23,732,274
150	23,732,274	207,567	2,373	205,194	23,527,081
151	23,527,081	207,567	2,353	205,214	23,321,867
152	23,321,867	207,567	2,332	205,235	23,116,632
153	23,116,632	207,567	2,312	205,255	22,911,377
154	22,911,377	207,567	2,291	205,276	22,706,101
155	22,706,101	207,567	2,271	205,296	22,500,805
156	22,500,805	207,567	2,250	205,317	22,295,488
157	22,295,488	207,567	2,230	205,337	22,090,151
158	22,090,151	207,567	2,209	205,358	21,884,793
159	21,884,793	207,567	2,188	205,378	21,679,415
160	21,679,415	207,567	2,168	205,399	21,474,016
161	21,474,016	207,567	2,147	205,419	21,268,597
162	21,268,597	207,567	2,127	205,440	21,063,157
163	21,063,157	207,567	2,106	205,460	20,857,696
164	20,857,696	207,567	2,086	205,481	20,652,215
165	20,652,215	207,567	2,065	205,502	20,446,714
166	20,446,714	207,567	2,045	205,522	20,241,191
167	20,241,191	207,567	2,024	205,543	20,035,649
168	20,035,649	207,567	2,004	205,563	19,830,085
169	19,830,085	207,567	1,983	205,584	19,624,502
170	19,624,502	207,567	1,962	205,604	19,418,897
171	19,418,897	207,567	1,942	205,625	19,213,272
172	19,213,272	207,567	1,921	205,645	19,007,627
173	19,007,627	207,567	1,901	205,666	18,801,961

TABLA DE AMORTIZACION					
MES	SALDO	CUOTA	INTERES	ABONO	SALDO
174	18,801,961	207,567	1,880	205,687	18,596,274
175	18,596,274	207,567	1,860	205,707	18,390,567
176	18,390,567	207,567	1,839	205,728	18,184,839
177	18,184,839	207,567	1,818	205,748	17,979,091
178	17,979,091	207,567	1,798	205,769	17,773,322
179	17,773,322	207,567	1,777	205,789	17,567,533
180	17,567,533	207,567	1,757	205,810	17,361,723
181	17,361,723	207,567	1,736	205,831	17,155,892
182	17,155,892	207,567	1,716	205,851	16,950,041
183	16,950,041	207,567	1,695	205,872	16,744,169
184	16,744,169	207,567	1,674	205,892	16,538,276
185	16,538,276	207,567	1,654	205,913	16,332,364
186	16,332,364	207,567	1,633	205,934	16,126,430
187	16,126,430	207,567	1,613	205,954	15,920,476
188	15,920,476	207,567	1,592	205,975	15,714,501
189	15,714,501	207,567	1,571	205,995	15,508,506
190	15,508,506	207,567	1,551	206,016	15,302,490
191	15,302,490	207,567	1,530	206,037	15,096,453
192	15,096,453	207,567	1,510	206,057	14,890,396
193	14,890,396	207,567	1,489	206,078	14,684,318
194	14,684,318	207,567	1,468	206,098	14,478,220
195	14,478,220	207,567	1,448	206,119	14,272,101
196	14,272,101	207,567	1,427	206,140	14,065,961
197	14,065,961	207,567	1,407	206,160	13,859,801
198	13,859,801	207,567	1,386	206,181	13,653,620
199	13,653,620	207,567	1,365	206,201	13,447,419
200	13,447,419	207,567	1,345	206,222	13,241,197
201	13,241,197	207,567	1,324	206,243	13,034,954
202	13,034,954	207,567	1,303	206,263	12,828,691
203	12,828,691	207,567	1,283	206,284	12,622,407
204	12,622,407	207,567	1,262	206,305	12,416,102
205	12,416,102	207,567	1,242	206,325	12,209,777
206	12,209,777	207,567	1,221	206,346	12,003,431
207	12,003,431	207,567	1,200	206,366	11,797,065
208	11,797,065	207,567	1,180	206,387	11,590,678

TABLA DE AMORTIZACION					
MES	SALDO	CUOTA	INTERES	ABONO	SALDO
209	11,590,678	207,567	1,159	206,408	11,384,270
210	11,384,270	207,567	1,138	206,428	11,177,841
211	11,177,841	207,567	1,118	206,449	10,971,392
212	10,971,392	207,567	1,097	206,470	10,764,923
213	10,764,923	207,567	1,076	206,490	10,558,432
214	10,558,432	207,567	1,056	206,511	10,351,921
215	10,351,921	207,567	1,035	206,532	10,145,390
216	10,145,390	207,567	1,015	206,552	9,938,838
217	9,938,838	207,567	994	206,573	9,732,265
218	9,732,265	207,567	973	206,594	9,525,671
219	9,525,671	207,567	953	206,614	9,319,057
220	9,319,057	207,567	932	206,635	9,112,422
221	9,112,422	207,567	911	206,656	8,905,766
222	8,905,766	207,567	891	206,676	8,699,090
223	8,699,090	207,567	870	206,697	8,492,393
224	8,492,393	207,567	849	206,718	8,285,676
225	8,285,676	207,567	829	206,738	8,078,937
226	8,078,937	207,567	808	206,759	7,872,179
227	7,872,179	207,567	787	206,780	7,665,399
228	7,665,399	207,567	767	206,800	7,458,599
229	7,458,599	207,567	746	206,821	7,251,778
230	7,251,778	207,567	725	206,842	7,044,936
231	7,044,936	207,567	704	206,862	6,838,074
232	6,838,074	207,567	684	206,883	6,631,191
233	6,631,191	207,567	663	206,904	6,424,287
234	6,424,287	207,567	642	206,924	6,217,363
235	6,217,363	207,567	622	206,945	6,010,418
236	6,010,418	207,567	601	206,966	5,803,452
237	5,803,452	207,567	580	206,986	5,596,465
238	5,596,465	207,567	560	207,007	5,389,458
239	5,389,458	207,567	539	207,028	5,182,430
240	5,182,430	207,567	518	207,049	4,975,382
241	4,975,382	207,567	498	207,069	4,768,313
242	4,768,313	207,567	477	207,090	4,561,223
243	4,561,223	207,567	456	207,111	4,354,112

TABLA DE AMORTIZACION					
MES	SALDO	CUOTA	INTERES	ABONO	SALDO
244	4,354,112	207,567	435	207,131	4,146,980
245	4,146,980	207,567	415	207,152	3,939,828
246	3,939,828	207,567	394	207,173	3,732,656
247	3,732,656	207,567	373	207,194	3,525,462
248	3,525,462	207,567	353	207,214	3,318,248
249	3,318,248	207,567	332	207,235	3,111,013
250	3,111,013	207,567	311	207,256	2,903,757
251	2,903,757	207,567	290	207,276	2,696,481
252	2,696,481	207,567	270	207,297	2,489,183
253	2,489,183	207,567	249	207,318	2,281,866
254	2,281,866	207,567	228	207,339	2,074,527
255	2,074,527	207,567	207	207,359	1,867,168
256	1,867,168	207,567	187	207,380	1,659,787
257	1,659,787	207,567	166	207,401	1,452,387
258	1,452,387	207,567	145	207,422	1,244,965
259	1,244,965	207,567	124	207,442	1,037,523
260	1,037,523	207,567	104	207,463	830,060
261	830,060	207,567	83	207,484	622,576
262	622,576	207,567	62	207,505	415,071
263	415,071	207,567	42	207,525	207,546

Fuente: elaboración propia

Esta tabla muestra las amortizaciones proyectadas por la Municipalidad de Coatepeque, en una cuota fija para cumplir con los requisitos del préstamo al Instituto de Fomento Municipal.

Según los informes anuales del Instituto de Fomento Municipal hasta el mes de diciembre del año 2016, la municipalidad de Coatepeque tenía un saldo de Q 36,600,224.44, el préstamo se le concedió el 12 de marzo del año 1998 con una fecha de vencimiento el 12 de marzo de año 2028. La administración Municipal no está conciliada con los datos del -INFOM- que indican existen pagos atrasados.

En la siguiente tabla se muestran las amortizaciones que la Municipalidad realiza al Instituto Nacional de Fomento Municipal lo que demuestra que no se cumple con los pagos correspondientes a los 19 años que lleva el préstamo al ayuntamiento y a la fecha debería estar amortizando el 70% del endeudamiento.

Tabla No. 17

Amortizaciones de la deuda al -INFOM- para el período 2016

Municipalidad	Tipo de Recibo	Prestamo	Fecha Concesión	Fecha Vencimiento	Monto Autorizado	Monto Por Girar	Monto Recuperado	Recibo	Capital	Intereses	Iva	Total Recibido a Prestamo	Saldo Prestamo
SAN VICENTE PACAYA	EL PLAN DE PRESTACIONES		//	//	-	-	-	15705	78,904.00	-	-	78,904.00	-
TOTAL DEPARTAMENTO ESCUINTLA					4,269,418.57	-	283,410.55		712,640.97	146,596.26	4,044.07	863,281.30	3,986,008.02
SANTA ROSA													
CUILAPA		06.01.0015.021	09/02/2016	30/11/2019	12,000,000.00	-	1,232,000.00	15554	308,000.00	94,991.26	11,398.95	414,390.21	10,768,000.00
CUILAPA	INTERMEDIACION FINANCIERA		//	//	-	-	-	15591	92,592.50	38,291.57	-	130,884.07	-
SANTA ROSA DE LIMA	INTERMEDIACION FINANCIERA		//	//	-	-	-	15569	24,756.10	1,261.54	-	26,017.64	-
CASILLAS	EL PLAN DE PRESTACIONES		//	//	-	-	-	15610	56,402.25	-	-	56,402.25	-
CASILLAS	INTERMEDIACION FINANCIERA		//	//	-	-	-	15570	150,000.00	37,222.38	-	187,222.38	-
CHIQUMULILLA	EL PLAN DE PRESTACIONES		//	//	-	-	-	15611	57,906.92	-	-	57,906.92	-
CHIQUMULILLA		06.08.0012.001	15/11/1996	14/11/2018	6,902,515.00	-	5,435,000.00	15548	65,000.00	18,520.53	2,222.46	85,742.99	1,467,515.00
CHIQUMULILLA	INTERMEDIACION FINANCIERA		//	//	-	-	-	15571	150,000.00	60,035.26	-	210,035.26	-
TAXISCO		06.09.0012.001	30/10/1996	29/09/2022	1,635,107.60	-	1,176,400.51	15549	6,650.00	5,553.78	666.45	12,870.23	458,707.09
TAXISCO	INTERMEDIACION FINANCIERA		//	//	-	-	-	15572	168,773.63	55,885.64	-	224,659.27	-
TAXISCO	INTERMEDIACION FINANCIERA		//	//	-	-	-	15592	-	473.42	-	473.42	-
SANTA MARIA IXHUATAN		06.10.0015.011	29/07/2016	30/06/2018	2,500,000.00	-	624,000.00	15555	104,000.00	17,168.30	2,060.20	123,228.50	1,876,000.00
SANTA MARIA IXHUATAN	INTERMEDIACION FINANCIERA		//	//	-	-	-	15573	82,148.98	5,529.44	-	87,678.42	-
GUAZACAPAN		06.11.0015.022	30/05/2016	31/03/2017	1,400,000.00	-	980,000.00	15556	140,000.00	5,278.69	633.44	145,912.13	420,000.00
GUAZACAPAN	INTERMEDIACION FINANCIERA		//	//	-	-	-	15593	100,000.00	8,136.99	-	108,136.99	-
GUAZACAPAN	INTERMEDIACION FINANCIERA		//	//	-	-	-	15594	63,000.00	1,490.55	-	64,490.55	-
SANTA CRUZ NARANJO	INTERMEDIACION FINANCIERA		//	//	-	-	-	15595	74,100.00	4,534.87	-	78,634.87	-
PUEBLO NUEVO VIÑAS		06.13.0015.034	09/02/2016	31/08/2018	2,099,035.90	-	352,000.00	15557	88,000.00	15,879.27	1,905.51	105,784.78	1,747,035.90
NUEVA SANTA ROSA	EL PLAN DE PRESTACIONES		//	//	-	-	-	15612	9,798.73	-	-	9,798.73	-
NUEVA SANTA ROSA	INTERMEDIACION FINANCIERA		//	//	-	-	-	15596	367,000.00	41,221.00	-	408,221.00	-
TOTAL DEPARTAMENTO SANTA ROSA					26,536,658.50	-	9,903,400.51		2,108,129.11	411,474.49	18,887.01	2,538,490.61	16,633,257.99
TOTONICAPAN													
TOTONICAPAN	INTERMEDIACION FINANCIERA		//	//	-	-	-	15675	150,545.05	60,115.32	-	210,660.37	-
TOTAL DEPARTAMENTO TOTONICAPAN					-	-	-		150,545.05	60,115.32	-	210,660.37	-
QUETZALTENANGO													
QUETZALTENANGO	MANALTOS		//	//	-	-	-	15627	5,000.00	-	-	5,000.00	-
SALCAJA	MANALTOS		//	//	-	-	-	15628	5,000.00	-	-	5,000.00	-
SAN MATEO	MANALTOS		//	//	-	-	-	15629	4,500.00	-	-	4,500.00	-
CANTEL	INTERMEDIACION FINANCIERA		//	//	-	-	-	15676	64,814.81	3,302.90	-	68,117.71	-
COLOMBA COSTA CUCA		09.17.0015.020	25/08/2016	31/07/2018	2,436,069.53	-	510,000.00	15645	102,000.00	17,567.81	2,108.14	121,675.95	1,926,069.53
EL PALMAR		09.19.0012.001	10/10/1996	09/09/2022	1,597,302.21	-	1,045,200.00	15633	8,000.00	6,684.49	802.14	15,486.63	552,102.21
COATEPEQUE		09.20.0012.002			-	-	-	15665	-	165,000.00	19,800.00	184,800.00	-
COATEPEQUE		09.20.0012.002	12/03/1998	12/03/2028	53,875,804.84	-	17,275,580.00	15634	185,140.00	187,366.93	22,484.03	394,990.96	36,600,224.84
GENOVA		09.21.0026.001	02/05/2003	31/10/2024	5,990,000.00	-	1,836,243.84	15659	24,251.25	49,670.86	5,960.50	79,882.61	4,153,756.16
FLORES COSTA CUCA	INTERMEDIACION FINANCIERA		//	//	-	-	-	15693	87,500.00	5,985.20	-	93,485.20	-
LA ESPERANZA	MANALTOS		//	//	-	-	-	15630	5,000.00	-	-	5,000.00	-
TOTAL DEPARTAMENTO QUETZALTENANGO					63,899,176.58	-	20,667,023.84		491,206.06	435,578.19	51,154.81	977,939.06	43,232,152.74
SUCHITEPEQUEZ													
CUYOTENANGO		10.02.0012.001	10/03/1994	05/02/2020	855,516.44	-	746,103.50	15550	2,000.00	1,331.84	159.82	3,491.66	109,412.94
SAN BERNARDINO	INTERMEDIACION FINANCIERA		//	//	-	-	-	15677	50,000.00	21,763.70	-	71,763.70	-
SAN JOSE EL IDOLO		10.05.0015.005	13/04/2016	31/03/2018	400,000.00	-	153,000.00	15646	17,000.00	2,301.09	276.13	19,577.22	247,000.00
SAN JOSE EL IDOLO		10.05.0015.006	31/05/2016	31/05/2018	975,700.00	-	284,900.00	15647	40,700.00	6,351.45	762.17	47,813.62	690,800.00
SAMAYAC	INTERMEDIACION FINANCIERA		//	//	-	-	-	15694	67,200.00	6,204.49	-	73,404.49	-
SAMAYAC	INTERMEDIACION FINANCIERA		//	//	-	-	-	15695	30,000.00	31,597.81	-	61,597.81	-

Fuente: Instituto de Fomento Municipal

Capítulo 5

Discusión y análisis de resultados

5.1 Discusión de resultados

La mínima o casi nula atención que recibe el Mercado Terminal de Coatepeque, por parte de la Municipalidad, hace que el edificio se vea como obra de poca rentabilidad.

Al realizar el análisis se determinó que de todo el edificio solo una parte es rentable, al observar los resultados en los cuadros y gráficos se muestra que solo en los cuatro módulos, ni la mitad se encuentra arrendada en el primer nivel y el segundo nivel solo el 20%.

Al colocar a todos los arrendatarios de forma conjunta se ocuparán dos módulos, de estos más de la mitad son arrendatarios morosos, esto indica la poca rentabilidad que obtiene el Mercado Terminal de Coatepeque; al aplicarse las razones financieras se evidenció que el inmueble no cumple con el propósito por el cual fue creado.

La rentabilidad no es suficiente para cubrir todos los gastos que ocasionan la amortización de la deuda adquirida, el pago de los intereses y el mantenimiento. El mercado se ha empezado a deteriorar y avanzan sin que ninguna autoridad competente lo verifique.

Antes los comerciantes ocupaban las avenidas y calles del centro de la ciudad y la economía era estable para las cajas de la tesorería de la municipalidad; el comercio crecía de forma desordenada, lo mismo sucede ahora con el Mercado terminal de Coatepeque los arrendatarios han dejado sus locales y se establecen dónde pueden.

Algo que hace poco rentable el Mercado Terminal de Coatepeque, es que no se tiene control adecuado de todos los comerciantes que están alrededor de los módulos ocupando un piso plaza, provoca descontrol en ingresos a la tesorería, por parte de los cobradores de los distintos módulos

y el administrador en la entrevista indica que existe un encargado por cada módulo y que ellos llevan el control de los mismos y no se evidencia apoyo.

5.2 Recomendaciones

1. Implementar estrategias de mercado que permitan a la población comercial realizar compras; asimismo publicar propaganda para que los clientes encuentren los artículos que buscan y con esto existan métodos para atraerlos.
2. Para recuperar la deuda por arrendatarios morosos la administración del Mercado Terminal de Coatepeque y los encargados de los módulos deberían reportar los locales que están desocupados para cotejar a quien se le adjunto el contrato y los locales desocupados ponerlos en alquiler, con el fin de amortizar la deuda que supera los seis millones de quetzales.
3. Enviar notificaciones a la Oficina de Dirección del Mercado Terminal de Coatepeque, ubicada en la Municipalidad para informar del deterioro que sufren los módulos uno y dos, con el objeto verificar los daños que sufren los edificios.
4. Efectuar verificaciones en los módulos de arrendatarios que no pagan el alquiler de forma constante, enviándoles requerimiento de cobro, para disminuir la deuda de los inquilinos morosos.
5. Realizar publicidad mediante radios de circuito cerrado que operan en el Mercado Terminal de Coatepeque, para atraer clientes, a los alrededores de los módulos y al segundo nivel. Asimismo, trasladar algunas oficinas de gestiones a la ciudadanía a los locales que permanecen desocupados como: -RENAP- y algunas dependencias de la municipalidad cobros, catastros y otros.

Conclusiones

Después de efectuado el proceso de la investigación “Análisis de rentabilidad en la cobranza mensual de alquiler del Mercado Terminal de Coatepeque” se puede concluir de la siguiente manera.

1. Los efectos de la poca rentabilidad del Mercado Terminal de Coatepeque son: la escasa afluencia de personas para realizar sus compras; no encuentran los artículos que buscan, insuficiente población comercial y carecen de métodos para compradores.
2. Los ingresos que se obtienen por la cobranza mensual no cubren la deuda del préstamo adquirido, en los cuadros de amortización se refleja que la municipalidad no ha logrado cumplir como debería con sus obligaciones ante el Instituto de Fomento Municipal la mayoría de arrendatarios son morosos y la deuda supera los seis millones de quetzales.
3. No existe un departamento que se encargue de los detalles de la construcción del edificio porque el deterioro es progresivo siendo los módulos uno y dos los afectados.
4. Carecen de una propuesta para recuperar la cobranza de períodos anteriores, por arrendatarios morosos, esto afecta los arbitrios ingresados a la tesorería Municipal en la rentabilidad del Mercado Terminal de Coatepeque.
5. No existen propagandas en los distintos medios de comunicación, (visuales, verbales y escritos), ni se concientiza a la población para que acudan a las instalaciones a realizar sus compras.

Referencias

Libros

1. Hernández R, Fernández C, Baptista M. (2010) *Metodología de la Investigación*. México: Mcgraw-hill
2. James C, Van Horne John M y Wachowicz, Jr, (2010) *Fundamentos de Administración Financiera*. México: Pearson Educación
3. Monje, Carlos. (2011). *Metodología de la Investigación Cuantitativa y Cualitativa Guía didáctica*. Colombia: Surcolombia.
4. Real Academia Española (2003) Edición 22. España: Espasa Calpe, S.A.
5. Rojas Soriano, Raúl (2010) *Guía para realizar investigaciones sociales*. México: Plaza y Valdez Editores

Legislación

6. Asamblea Nacional Constituyente. **Constitución de la República de Guatemala**
7. Congreso de la República de Guatemala **Código Civil** Decreto Numero 106
8. Congreso de la República de Guatemala **Ley del IVA** Decreto Numero 27-92

Fuentes Electrónicas

9. Definicion.de. (2017, 8 de mayo). *Concepto de Análisis*. Recuperado de <http://conceptodefinicion.de/analisis/>
10. Definición.de. (2017, 2 de mayo). *Concepto de Rentabilidad*. Recuperado <http://definicion.de/rentabilidad/>
11. Definición.de. (2017, 12 de mayo) *Concepto de Cobranza*. Recuperado <https://definicion.mx/cobranza/>
12. Guía Salud. (2017, 8 de julio) *Técnicas de investigación*. Recuperado de <http://www.guiasalud.es/emanuales/implementacion/documentos/apartado06/anexo06.pdf>.
13. Gómez, Geovany (2017, 9 de julio) *Razones Financieras*. Recuperado de <https://www.gestiopolis.com/razones-financieras-analisis-financiero/>

14. MytripleA Plataforma de financiación participativa. (2017, 09 de mayo). ***Rentabilidad Bruta y Neta***. Recuperado de <https://www.mytriplea.com/diccionario-financiero/rentabilidad-bruta/09.05.17>

Revistas

15. Municipalidad de Coatepeque, (2010) **Panfleto municipal**

Anexos

Anexo 1

**UNIVERSIDAD PANAMERICANA
FACULTAD DE ECONOMIA
LICENCIATURA EN CONTADURIA PÚBLICA Y AUDITORIA**

Cuadro de observación directa del inmueble.

Tema: Análisis de rentabilidad en la cobranza mensual de alquiler del Metamercado municipal en Coatepeque.



Objetivo: Determinar el análisis de rentabilidad en la cobranza mensual de alquiler del Metamercado municipal en Coatepeque.

Arrendatarios de Mercado Terminal de Coatepeque.												Observaciones.	
No	Preguntas	Módulo 1		Módulo 2		Módulo 3		Módulo 4		Módulo central			
		Si	No	Si	No	Si	No	Si	No	Si	No		
1	¿Como arrendatario cree que se identifica los efectos de la poca rentabilidad del metamercado municipal de Coatepeque?												
2	¿Cree usted que el ingreso que se obtiene por la cobranza mensualmente cubre los gastos de la deuda obtenida?												
3	¿Ve usted los efectos positivos y negativos del mantenimiento del edificio para su funcionamiento y rendimiento?												
4	Se fomenta una propuesta de apoyo para recuperar la cobranza de periodos anteriores, por arrendatarios morosos ¿estaria usted dispuesto a apoyarla?												
5	Participararia para contribuir en el fortalecimiento de los alquileres haciendo uso de las herramientas necesarias necesarias puestas a sus disposición												

Anexo 2

**UNIVERSIDAD PANAMERICANA
FACULTAD DE ECONOMIA
LICENCIATURA EN CONTADURIA PÚBLICA Y AUDITORIA**



Boleta de Encuesta

Estimado(a) señor(a)

La presente boleta tiene por objeto contribuir a la investigación Análisis de rentabilidad en la cobranza mensual de alquiler del Metamercado municipal en Coatepeque, departamento de Quetzaltenango, y cuyo objetivo general es determinar el análisis de rentabilidad, por lo que le agradezco la información que proporcione la cual es de uso confidencial.

Instrucciones: Marque con una X la opción que describe la situación actual. Si es necesario, explique su respuesta.

1. ¿Cree usted que se identifican los efectos de la poca rentabilidad del Mercado Terminal de Coatepeque?

Si No ¿Cuál? _____

2. ¿Considera que el ingreso que se obtiene por la cobranza lograda mensualmente, si cubre los gastos de la deuda obtenida?

Si No ¿Por qué? _____

3. ¿Cree que se conocen los efectos positivos y negativos del mantenimiento del edificio para su funcionamiento y rendimiento en su totalidad?

Si No Otros _____

4. ¿En su opinión será que se expone y se da publicidad a una propuesta de apoyo para recuperar la cobranza mensual de periodos anteriores, por arrendatarios morosos?

Si No Explique _____

5. ¿Cree que la municipalidad favorece para el fortalecimiento de los alquileres, haciendo uso de las herramientas necesarias a su disposición? (Como por ejemplo los medios de comunicación, escritos, visuales y verbales, así como de la directiva de comerciantes Santiago de Coatepeque).

Si No Otros _____

Anexo 3

UNIVERSIDAD PANAMERICANA
FACULTAD DE ECONOMIA
LICENCIATURA EN CONTADURIA PÚBLICA Y AUDITORIA



Señor: Alfonso García Junco Hemerling
Alcalde municipal
Municipalidad de Coatepeque

Federico Fernando Barreno López, mayor de edad, identificado con el Documento Personal de Identificación código numero 2321 37931 0920, extendido por el registro nacional de las personas de Coatepeque, vecino de éste municipio, con domicilio en la 9a. Avenida 9-26 zona 2, Barrio el Jardín, Coatepeque, departamento de Quetzaltenango con teléfono 4766-6211 y 5273-4823, así como la dirección electrónica fher.842009@hotmail.com que registro para recibir notificaciones.

Comparezco ante la Oficina de Acceso a la Información Pública Municipal de Coatepeque, en calidad de estudiante de licenciatura en Contaduría Pública y Auditoría, en la facultad de Ciencias Económicas de la Universidad Panamericana, sede Coatepeque, carné número 201704735, para solicitar certificaciones de los documentos que identifican el origen de la legalización, planificación, presupuesto de inversión, financiamiento, construcción, funcionamiento, modificación, recaudación y amortización de la inversión del MERCADO TERMINAL DE COATEPEQUE (Metamercado), documentos que me serán útiles específicamente para la elaboración de mi TESIS ACADÉMICA con el tema “**ANÁLISIS DE RENTABILIDAD EN LA COBRANZA MENSUAL DE ALQUILER DEL METAMERCADO MUNICIPAL EN COATEPEQUE**” y en consecuencia derivado del análisis de la investigación se contempla plantear alternativas que contribuyan a la optimización del aprovechamiento de dicha obra.

Y para el efecto me fundamento en lo que establece La Ley de Acceso a la Información Pública, según decreto 57-2008 del Congreso de la República de Guatemala, en la cual se establece con absoluta determinación la publicidad de los actos administrativos en poder de la administración pública, así como el libre acceso a todas sus instituciones, dependencias y archivos, sin más excepciones que las previstas en el citado texto constitucional; **Partiendo del texto** y contexto enmarcados en el título primero, capítulo primero, artículo 1, en que dicha ley tiene por objeto, garantizar a toda persona interesada, sin discriminación alguna, el derecho a solicitar y a tener acceso a la información pública en posesión de las autoridades y sujetos obligados por la presente ley, con todo respeto **SOLICITO**.

- a) Se admita el presente memorial para su debido trámite y se tenga por aceptada la 9a. Avenida 9-26 zona 2, Barrio el Jardín, Coatepeque, departamento de Quetzaltenango y los teléfonos 4766-6211 y 5273-4823, así como la dirección electrónica fher.842009@hotmail.com para recibir notificaciones.
- b) Acuerdo municipal en el que se establece la identificación catastral con el que se inscribió como patrimonio municipal el Mercado Terminal de Coatepeque.
- c) Certificación de puntos de acta donde se aprueba gestionar el financiamiento a través del INFOM para construir la obra referida.

- d) Informe de la Administración Financiera Integrada Municipal (AFIM) y punto de acta del convenio de pago y forma de amortización del financiamiento del proyecto del Mercado Terminal de Coatepeque.
- e) Punto de acta de discusión y aprobación de las modificaciones (aumento y disminución) del costo de la obra.
- f) Informe del monto amortizado hasta finales del mes de mayo de 2017 y cuanto es el saldo que adeuda la municipalidad.
- g) Informe de Cuanto es el monto mensual recaudado por arrendamiento de los locales interiores, exteriores, del primero y segundo nivel de los 05 módulos del Mercado Terminal de Coatepeque.
- h) Informe del promedio diario recaudado por piso plaza, pasillos, banquetas y otros del Mercado Terminal de Coatepeque.
- i) Informe de la inversión presupuestada en la operación administrativa del Metamercado. (recurso humano, técnico y sistemas)
- j) Informe del costo presupuestado para mantenimiento y reparaciones del Mercado Terminal de Coatepeque.

Sin otro particular, agradezco su atención al presente memorial en la ciudad de Coatepeque, a los dieciocho días del mes de julio de dos mil diecisiete.

Federico Fernando Barreno López
CUI. 2321 37931 0920
Carne. 201704735

Anexo 4

**UNIVERSIDAD PANAMERICANA
FACULTAD DE ECONOMIA
LICENCIATURA EN CONTADURIA PÚBLICA Y AUDITORIA**



Coatepeque, 18 de julio de 2017.

Señor,
Administrador Mercado Terminal,
Coatepeque.

Cordial saludo, señor.

Atentamente me dirijo a usted para saludarlo cordialmente y deseándole éxitos personales, y en su labor administrativa al frente de tan digno cargo.

Además, para **SOLICITARLE**, de manera muy respetuosa se sirva proporcionarme la siguiente información de forma escrita, del siguiente detalle:

1. Informes del total de los locales por cada módulo, y promedio de morosidad.
2. Total, o promedio de los locales que se encuentran desocupados en cada uno de los módulos.
3. Total, de piso plaza del módulo central, locales en el segundo nivel y la morosidad.
4. Informe del promedio diario recaudado por piso plaza, pasillos, banquetas y otros del Mercado Terminal de Coatepeque.
5. Informe de cuanto es el monto mensual recaudado por arrendamiento de los locales interiores, exteriores, del primero y segundo nivel de los 05 módulos del Mercado Terminal de Coatepeque.

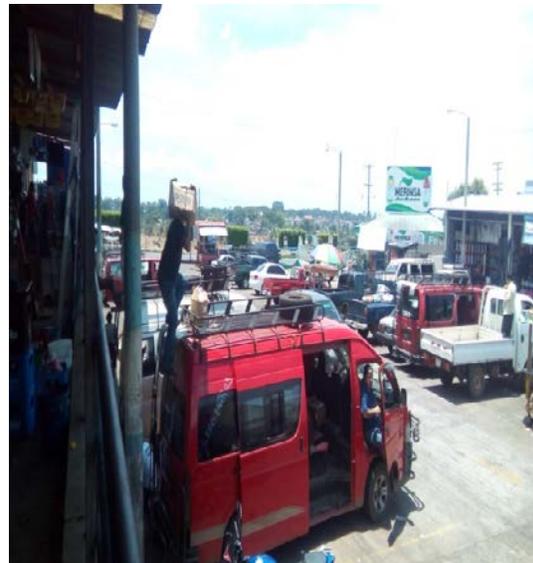
Las cuáles constituyen la base de investigación de campo en la realización de mi trabajo de tesis, denominada “**Análisis de rentabilidad en la cobranza mensual de alquiler del metamercado municipal en Coatepeque**” que es la parte final de mis estudios correspondientes en la carrera de Licenciatura de Contaduría Pública y Auditoría.

Esperando una respuesta satisfactoria a mi solicitud, me es grato suscribirme de usted, atentamente.

F) _____
P.C. Fernando Barreno López
Carné: 201704735
Cel. 5273-4823

Anexo 5

Fotos Terminal de buses

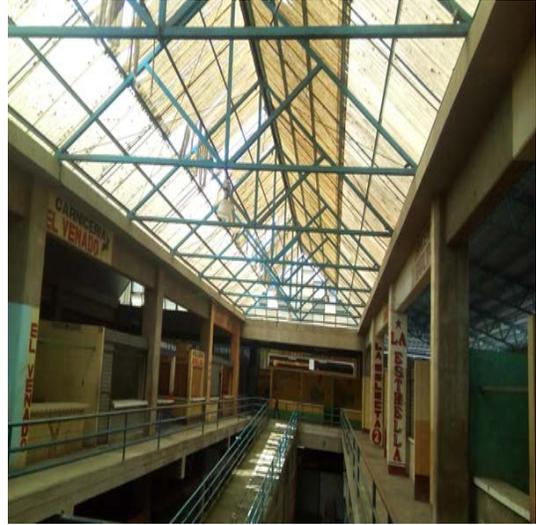


Anexo 6
Fotos Módulo uno

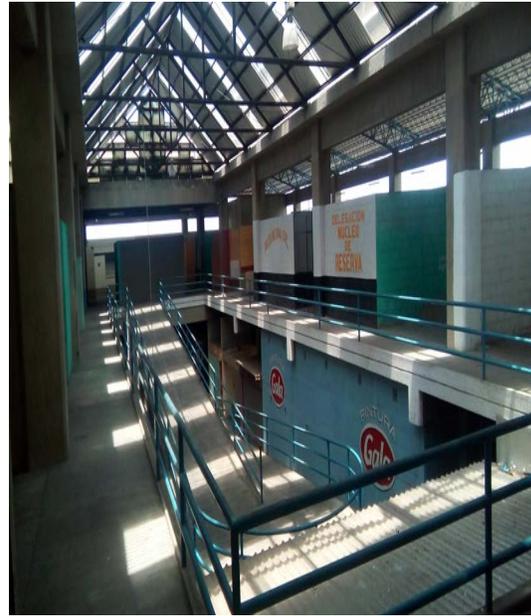


Anexo 7

Fotos Módulo dos



Anexo 8
Fotos Módulos tres



Anexo 9

Fotos Móduo cuatro



Anexo 10

Fotos Módulo central

