

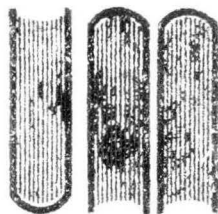
100
D
E

DDICEA
\$100

UNIVERSIDAD DE MONTERREY ✓

DIVISION DE CIENCIAS ECONOMICO-ADMINISTRATIVAS ✓

040.33
016c
1993



UNIVERSIDAD
DE MONTERREY

902336

CONSTRUCTORA SEMSA, S.A. DE C.V.

No título

PRESENTAN

GISELA YOLANDA OCHOA TAMES ✓

GLORIA ANGELICA PEREZ MARES ✓

matrícula
no

EN OPCION AL TITULO DE
LICENCIADO EN ECONOMIA

SAN PEDRO CARZA GARCIA, N. L.
NOVIEMBRE DE 1993

BIBLIOTECA
UNIVERSIDAD DE MONTERREY

UNIVERSIDAD DE MONTERREY
DIVISION DE CIENCIAS ECONOMICO ADMINISTRATIVAS
LICENCIADO EN ECONOMIA
CONTADOR PUBLICO Y AUDITOR

CONSTRUCTORA SEMSA, S.A. DE C.V.

MODULO DE PLANEACION FINANCIERA

GISELA YOLANDA OCHOA TAMES	# 27081
GLORIA ANGELICA PEREZ MARES	# 27103
KARLA MARIA SEPULVEDA RODRIGUEZ	# 27173
SOFIA ALEJANDRA MARTINEZ TREVIÑO	# 31059
REBECA SERNA VILLARREAL	# 31200

SAN PEDRO GARZA GARCIA, N.L., A NOVIEMBRE DE 1993.

AGRADECIMIENTOS

A mis Padres:

Dr. Angel Pérez Ochoa y
L.C.B. Gloria Mares de Pérez.

Por haberme guiado en el camino del bien y haber desarrollado en mi la necesidad de ser mejor cada día.

A mi Hermano:

J.P. Marco Alejandro Pérez Mares.

Por ser un ejemplo de que los sueños pueden hacerse realidad si así lo deseamos.

A mi Tía:

J.R. Alejandrina Mares Acevedo.

Por haberme apoyado en la realización de todos mis proyectos.

A mi Novio:

L.A. Oscar Alejandro Sepúlveda García.

Por apoyarme y darme el valor necesario para enfrentar los obstáculos, por más grandes que éstos parecieran.

A mis Maestros y Compañeros:

Por haber compartido estos años conmigo y haberme permitido aprender algo nuevo de cada uno de ellos.

Gloria Angélica Pérez Mares.

INDICE

	Página
INTRODUCCION	1
ADMINISTRACION FINANCIERA	2
Administración de Empresas	2
Administración Financiera	4
Análisis Financiero y Planeación Financiera	4
Estados Financieros	9
EMPRESA ANALIZADA: CONSTRUCTORA SEMSA, S.A. DE C.V.	11
Análisis de Razones Financieras	12
Punto de Equilibrio	27
Proyectos de Inversión	30
Financiamientos	30
Estados Financieros Proyectados	37
CONCLUSIONES	43
BIBLIOGRAFIA	44
ANEXOS	

INDICE DE FIGURAS

	Página
Figura 1.1 Tipos de Empresas	3
Figura 1.2 Proceso de Planeación Financiera	8
Figura 1.3 Punto de Equilibrio, año de 1993	29
Figura 1.4 Los Créditos se Dividen en:	31

INTRODUCCION

A través del tiempo las empresas se han dado cuenta de la importancia de cumplir con las funciones financieras con el fin de maximizar el valor de la empresa.

En el presente estudio se pretende describir el concepto de la administración financiera, sus fines y objetivos, así como el análisis, planeación, control financiero y algunos de los conceptos más importantes que permiten que las organizaciones obtengan información relevante para tomar las decisiones correctas.

De esta manera se llevará a cabo la aplicación de estos conceptos a una empresa en particular, llamada CONSTRUCTORA, SEMSA, S.A. DE C.V., permitiendo con los resultados obtenidos del análisis, realizar una planeación financiera de la misma.

ADMINISTRACION FINANCIERA

Administración de Empresas.

Administración de Empresas. Es el proceso de diseñar y mantener un medio ambiente en el cual los individuos, que trabajan juntos en grupo logren eficientemente (con productividad) los objetivos seleccionados.

Funciones y Objetivos de la Administración de Empresas. Los objetivos determinan los resultados finales deseados. El administrador tiene que elegir entre un desempeño a largo plazo o uno a corto plazo; los intereses personales deben subordinarse a los objetivos de la organización.

Las funciones a ejecutar son:

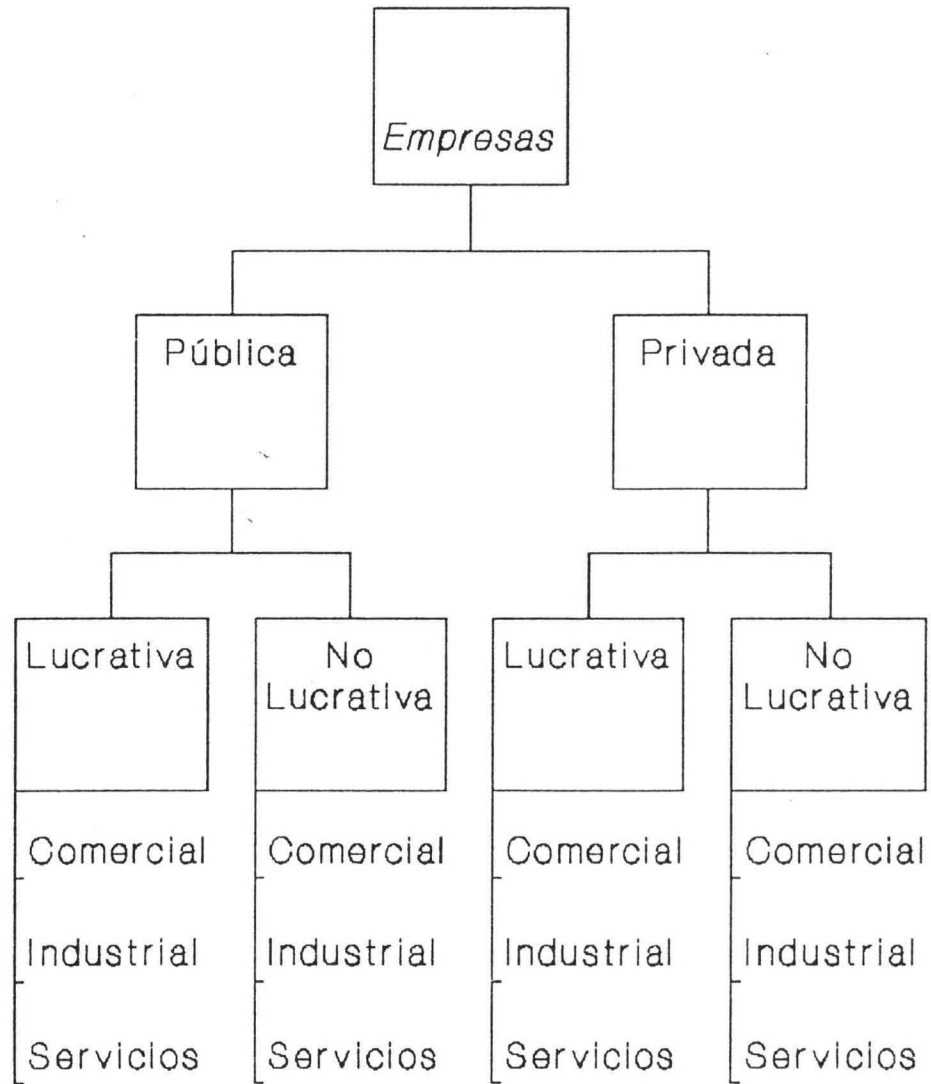
- Planeación.
- Organización.
- Dirección y Control.
- Integración de Personal.

Algunos Objetivos podrían ser:

- Incrementar la ventas un 25%.
- Incrementar la participación de mercado un 20%.
- Captar fondos y recursos financieros por aportaciones.

Tipos de Empresas. Es una organización u ordenación sistemática de personas realizada para alcanzar un objetivo específico. (Ver figura 1.1).

Fig. 1.1
Tipos de empresas



Administración Financiera.

Administración Financiera. Es el área dentro de la empresa que se encarga de las funciones financieras claves como son, la manera de como administrar los fondos, el financiamiento y las decisiones respecto a los dividendos de la empresa para maximizar el valor de la organización.

Funciones y Objetivos de la Administración Financiera. Las principales funciones de los administradores financieros son planear, adquirir y utilizar los fondos en tal forma que se incremente al máximo la eficacia de la organización.

Los objetivos de la administración financiera se han formulado en el proceso de valoración de los mercados financieros. La principal meta de la administración financiera es incrementar al máximo la utilidad de los accionistas.

Análisis Financiero y Planeación Financiera.

Análisis Financiero. Es el proceso de selección, relación y evaluación de la información financiera. Los pasos del análisis financieros son:

- 1.- Seleccionar la información relevante respecto a un negocio.
- 2.- Relacionar la información de tal manera que sea más significativo.
- 3.- Estudiar la relaciones e interpretar los resultados.

La esencia del proceso del análisis financiero es la interpretación de los datos obtenidos como resultado; puede ser interno, el cual se lleva a cabo dentro de la empresa y externo que

es llevado a cabo por asesores de inversiones o cualquier persona interesada.

Permite medir la situación de la empresa en cuanto a equipo, personal, sindicato, etc.

Características de la Información Financiera.

1.- Utilidad: Es la cualidad de adecuar la información contable al propósito del usuario. La utilidad de esta información está en función de su contenido informativo y de su oportunidad.

a) Contenido Informativo: Que se útil en cuanto a la calidad y la presentación.

b) Oportuno: Que esté en el momento adecuado y en el lugar adecuado.

2.- Confiabilidad: El usuario lo acepte y utilice para tomar decisiones basándose en ella.

a) Estabilidad: Que la información no cambie en el tiempo y que la información que se produce se obtenga aplicando las mismas reglas para captar los datos.

b) Objetividad: Las reglas bajo las cuales fue generada la información, no haya sido distorsionada y que la información represente la realidad de acuerdo a las reglas.

c) Verificabilidad: Que puedan aplicarse pruebas al sistema que generó la información contable y se obtenga el mismo resultado.

3.- Provisionalidad: La información contable no presenta hechos totalmente acabados y terminados.

Herramientas y Técnicas del Análisis Financiero. Los métodos y las técnicas de análisis se utilizan para determinar y medir tanto las relaciones entre diferentes partidas de los estados financieros de un ejercicio como los cambios que han tenido lugar en esas partidas a través del tiempo.

Cuando se analizan los estados financieros de varios años, las medidas analíticas que se emplean son llamadas "medidas o razones horizontales", este análisis involucra datos de año en año. Por otro lado, cuando se analizan los datos de un solo ejercicio, las medidas analíticas empleadas se conocen como "medidas y razones verticales" o "análisis vertical".

Las herramientas son:

- a) Estados Financieros Comparativos.
- b) Tendencias en Base a Porcentajes.
- c) Estados Financieros en Base Común.
- d) Razones Financieras.

Diferencia entre Análisis Financiero y Planeación Financiera. El análisis financiero comprende la recopilación de datos históricos y conocidos para calcular variaciones en los saldos de las partidas a través de los años, así como determinar los porcentajes integrales y razones financieras, con el fin de evaluar la situación actual de la empresa.

La planeación financiera se elabora proyectando la situación de la empresa a futuro, para formar estrategias y maximizar las operaciones del negocio; para realizarla se debe tomar en cuenta el análisis financiero.

Planeación Financiera y Control Financiero. La planeación financiera estudia la realización de proyecciones de ventas, ingresos y activos tomando como base estrategias alternativas de producción y de mercadotecnia a fin de decidir posteriormente la forma de satisfacer los requerimientos financieros.

El control financiero se trata del proceso de retroalimentación y de ajuste que se requerirá para la evolución de la planeación financiera, como consecuencia de cambios imprevistos en el ambiente.

Metas y Objetivos de la Planeación Financiera. La meta de la planeación financiera, es conocer oportunamente cuales son los requerimientos para decidir la forma de satisfacer dichos requerimientos.

Los objetivos de la planeación financiera pueden ser entre otros aumentar la rentabilidad, evitar faltantes de efectivo, tener mayor liquidez, etc.

Proceso de Planeación Financiera. (Ver figura 1.2)

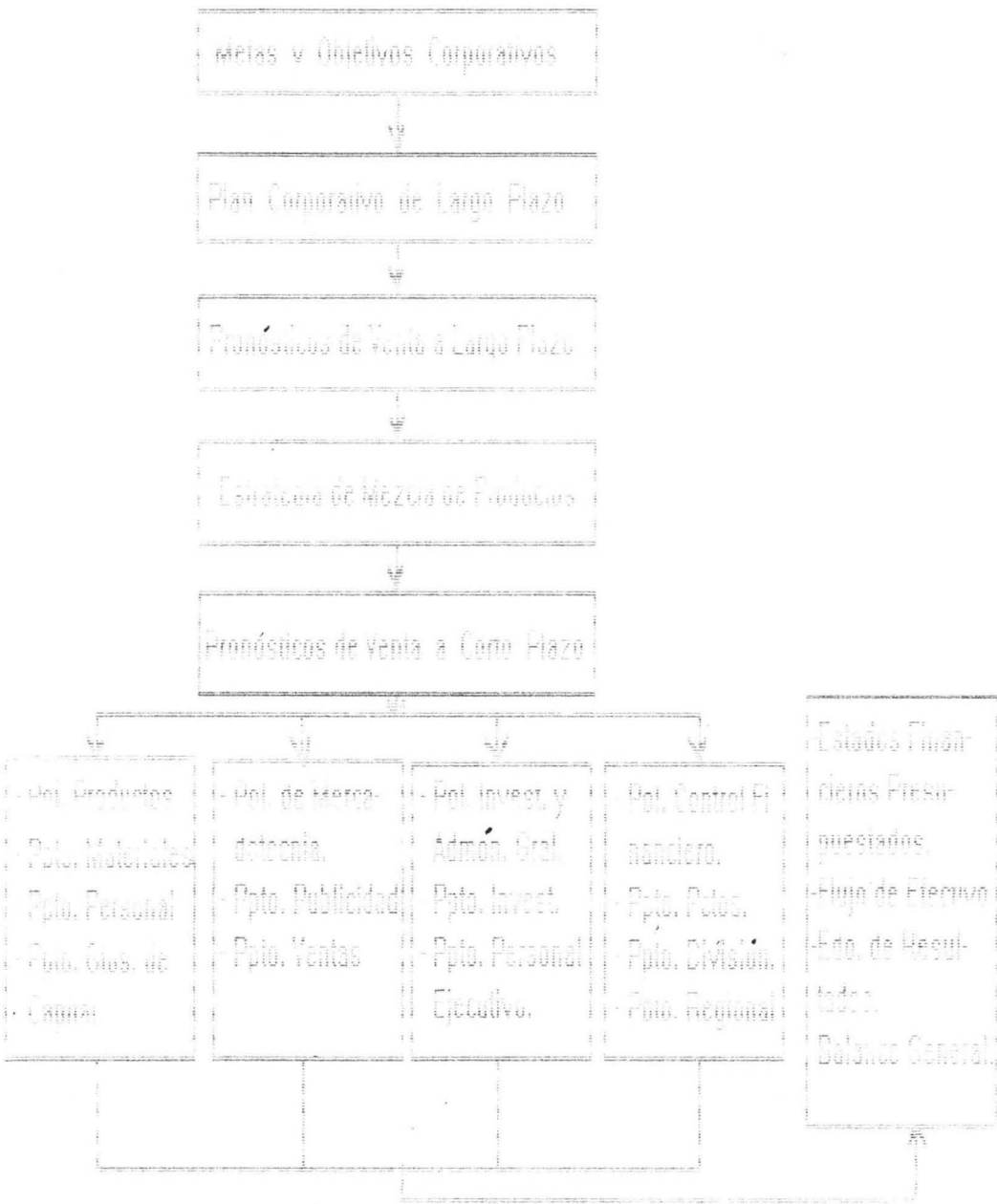
Políticas Financieras. Las políticas indican el camino que se va a seguir. Destaca y jerarquiza determinados objetivos, vivifica la acción encaminada a ellos, dotando a dicha acción de un sentido y de unas condiciones específicas.

La política financiera impulsa y orienta la acción planificadora pero no se confunde con ella.

Existen varias políticas:

- Política de Beneficio: Reducir costo, aumentar precios, aumentar el

Fig. 1.2 PROCESO DE PLANEACION FINANCIERA.



volúmen de ventas, etc.

- Política de Reposición: Si una empresa va a expandirse es lógico que busque reponer sus activos e incluso incrementarlos.
- Política de Relaciones con el Público Inversor: A veces, las pretensiones de los accionistas dificulten la búsqueda de nuevos capitales. La dirección de la empresa debe convencer a los accionistas de que sus intereses a largo plazo es una financiación sana.

Estados Financieros.

Balance General. Documento que muestra la situación financiera de una empresa a una fecha fija (estático), según se refleja en los registros contables, contiene una lista de los recursos con los que cuenta (ACTIVOS), las obligaciones que ha de cumplir (PASIVOS) y la situación que guardan los derechos de los accionistas (CAPITAL).

Definición de Activo. Son los bienes y derechos propiedad de la empresa, capaces de generar ingresos en el futuro.

Definición de Pasivo. Por pasivo se entiende todas las deudas que tiene una empresa. Representa la parte de los activos (recursos) que ha sido financiada por terceros.

Definición de Capital Contable. La parte de los recursos de una empresa que se ha financiado por los dueños.

Estado de Resultados. Estado financiero que muestra la utilidad o pérdida neta de un ejercicio o período determinado (dinámico) como resultado de las operaciones de una entidad.

Estado de Cambios en la Situación Financiera. Muestra cuales fueron las fuentes y las aplicaciones de recursos de una empresa durante un período determinado, intenta proporcionar información que los demás estados financieros dan indirectamente.

Objetivos del Estado de Cambios en la Situación Financiera.

- 1.- Proveer información de las actividades de inversión y financiamiento de un negocio.
- 2.- Mostrar los recursos financieros (fondos) provenientes de operaciones y de otras fuentes durante el período.
- 3.- Mostrar los usos o aplicaciones de los recursos financieros durante el período.
- 4.- Desglosar las cantidades y causas de todos los cambios en la posición financiera durante el período.

Estado de Costo de Producción. Estado financiero (dinámico), que nos muestra lo que cuesta producir, fabricar o elaborar determinados artículos en un período de ejercicio.

EMPRESA ANALIZADA: CONSTRUCTORA SEMSA, S.A. DE C.V.

Características Generales de la Empresa.

Actividad Principal. Se desenvuelve en la industria de la construcción de grandes obras como lo son entre otras las de vialidad (puentes, autopistas, etc.), sus actividades se desarrollan tanto a nivel privados como público federal y estatal.

CONSTRUCTORA SEMSA, S.A. DE C.V. fué fundada por el Ing. Guillermo Serna Martínez, con el propósito de incursionar en la industria de la construcción, obtener utilidades, ofreciendo un trabajo eficiente y de calidad, al comprometerse con el cliente en la realización de una obra, así como crear fuentes de trabajo.

Actualmente cuenta con 18 trabajadores de planta, 8 administrativos más los eventuales de acuerdo a los requerimientos de las obras que se realicen.

Historia. Se inició en 1973 como persona física con un capital de N\$35.00, contando solamente con una camioneta FORD 70 como equipo, en ese entonces su actividad se caracterizaba por que sus empleados realizaban trabajos donde se utilizaba la mano de obra, llevando a cabo instalaciones hidráulicas, sanitarios y obras de albañilería, obteniendo utilidades anuales en promedio de N\$10.00, para 1976 éstas se duplicaron y en 1978 se invirtieron 1000 dólares en maquinaria cambiando su situación legal de persona física a persona moral teniendo como denominación SEMSA, S.A. DE C.V.

"CONSTRUCTORA SEMSA, S.A. DE C.V."

1. En la página 19, localizado en el cuarto párrafo, en el primer renglón dice: "... total, 45 centavos eran financiados por personas ajenas a la entidad; para 1992 esta razón se incrementó a N\$ 1.58 ya que...", debiendo decir: "...total, 16 centavos eran financiados por personas ajenas a la entidad; para 1992 esta razón se incrementó a N\$ 0.63 ya que...".
2. En la página 23, localizado en el quinto párrafo, en el cuarto renglón, al finalizar el mismo dice: "...presentó saldo negativo, adicionalmente...", debiendo decir: "...presentó una disminución, adicionalmente...".
3. En la página 26, localizada en la tabla de razones, las razones de Endeudamiento PT/AT para los años de 1991 y 1992 dicen: " 0.45 y 1.58 " respectivamente, debiendo decir: " 0.16 y 0.63 " respectivamente.
4. En la página 27, localizado en el tercer párrafo, en el segundo renglón dice: "...global, ya que se puede hablar de unidades...", debiendo decir: "...global, ya que no se puede hablar de unidades...".
5. En la página 35, en el tercer párrafo, en el último renglón dice: "...a una tasa de 28% anual, con...",

debiendo decir: "...a una tasa de 24% anual, con...".

6. La página 42 en la cual se presenta el Estado de Resultados Proyectado de la Constructora debería estar numerada con la página 43, ya que la 42 corresponde a las cuentas de Pasivo y Capital que pertenecen al Balance General Proyectado, las cuales se presentan en la página siguiente.

Sus actividades fueron complementadas incursionando en el ramo de la pavimentación con un capital en equipo equivalente hoy a N\$3,000,000.

De 1983 a 1984 la empresa creció alrededor de un 40% ya que las utilidades obtenidas hasta ese momento se utilizaron en la compra de equipo.

Debido a los problemas inflacionarios se mantuvo capital fijo hasta el año de 1990. De 1991 a 1992 se hizo inversión de 1,000,000 de dólares creciendo en activo fijo.

Sus estados financieros para los tres últimos años se muestran en las páginas 13 - 17.

Análisis de Razones Financieras.

Razones Financieras. Probablemente sea la herramienta más utilizada por los analistas de estados financieros; son medidas aritméticas que establecen una relación entre dos o más partidas de los estados financieros.

a) Análisis de la estructura del capital por medio de razones:

Grado de endeudamiento:

1.- Capital Contable a Pasivo Total: Mide la relación entre el capital contable (incluyendo al capital preferente) y el total de pasivos (de corto y largo plazo). Si se obtiene una razón mayor que uno, indica que la empresa obtiene la mayor parte de sus fondos a través de los accionistas.

En 1991 por cada peso que se debía a los acreedores se podía cubrir 3.04 nuevos pesos. En 1992 se alcanza a cubrir 58 centavos

CONSTRUCTORA SEMSA, S.A. DE C.V.
BALANCE GENERAL

ACTIVO	1991		1992		Jul 1993	
	N\$	%	N\$	%	N\$	%
ACTIVO CIRCULANTE						
CAJA	1,000.00	0.02	0.00	0.00	0.00	0.00
BANCOS	77,270.21	1.61	55,254.39	2.60	8427.57	0.20
CUENTAS POR COBRAR	0.00	0.00	0.00	0.00	1,003,720.00	23.55
INVERSIONES EN VALORES	29,254.42	0.61	0.00	0.00	0.00	0.00
CLIENTES	957,357.64	19.95	587,716.00	27.69	0.00	0.00
DEUDORES DIVERSOS	360,713.39	7.52	168,000.00	7.91	0.00	0.00
DEPOSITOS EN GARANTIA	0.00	0.00	43,564.00	2.05	43,564.00	1.02
I.V.A. POR ACREDITAR	59,424.47	1.24	1,249.00	0.06	0.00	0.00
FUNCIONARIOS Y EMPLEADOS	0.00	0.00	5,944.00	0.28	0.00	0.00
ALMACEN DE REFACCIONES	219,568.60	4.58	0.00	0.00	0.00	0.00
PAGOS PROVISIONALES	0.00	0.00	2,046.00	0.10	0.00	0.00
TOTAL ACT. CIRCULANTE	1,704,588.73	35.52	863,773.39	40.69	1,055,711.57	24.77
ACTIVO FIJO						
MAQUINARIA Y EQUIPO	3,467,862.60	72.27	2,079,299.00	97.95	2,079,299.00	48.80
DEPRECIACION ACUMULADA	(521,895.66)	10.88	(863,738.00)	40.69	(1,288,261.54)	30.23
EQUIPO DE OFICINA	21,796.41	0.45	0.00	0.00	0.00	0.00
DEPRECIACION ACUMULADA	(3,384.00)	0.07	0.00	0.00	0.00	0.00
EQUIPO DE TRANSPORTE	137,526.04	2.87	144,225.00	6.79	144,225.00	3.38
DEPRECIACION ACUMULADA	(59,123.94)	1.23	(101,945.00)	4.80	(131,391.00)	3.08
EQUIPO DE COMPUTO	7,005.00	0.15	8,365.00	0.39	8,365.00	0.20
DEPRECIACION ACUMULADA	(2,900.00)	0.06	(7,500.00)	0.35	(7,961.00)	0.19
EQUIPO DE RADIO	24,500.00	0.51	0.00	0.00	0.00	0.00
DEPRECIACION ACUMULADA	(7,200.00)	0.15	0.00	0.00	0.00	0.00
HERRAMIENTAS	24,443.41	0.51	0.00	0.00	0.00	0.00
DEPRECIACION ACUMULADA	(3,212.00)	0.07	0.00	0.00	0.00	0.00
SUPERAVIT REV/ACTIVO	0.00	0.00	0.00	0.00	2,401,239.38	56.35
TOTAL ACTIVO FIJO	3,085,417.86	64.30	1,258,706.00	59.30	3,205,514.84	75.23
ACTIVO DIFERIDO						
SEGURO PAGADO POR ANT	8,520.00	0.18	0.00	0.00	0.00	0.00
ANTICIPO ISR	0.00	0.00	270.00	0.01	0.00	0.00
TOTAL ACT. DIFERIDO	8,520.00	0.18	270.00	0.01	0.00	0.00
TOTAL ACTIVO	4,798,526.59	100.00	2,122,749.39	100.00	4,261,226.41	100.00

CONSTRUCTORA SEMSA, S.A. DE C.V.
BALANCE GENERAL

	1991		1992		1993	
PASIVO		%		%		%
PASIVO CIRCULANTE						
ACREEDORES DIVERSOS	60,570.31	1.26	185,843.39	8.75	61,726.00	1.45
PROVEEDORES	2,857.88	0.06	37,625.00	1.77	19,691.60	0.46
IMPUESTOS POR PAGAR	475,242.18	9.90	47,373.00	2.23	21,017.87	0.49
ANTICIPO CLIENTES	0.00	0.00	160,000.00	7.54	0.00	0.00
PRESTAMO BANCARIO	0.00	0.00	165,100.00	7.78	325,000.00	7.63
RESERVA PARA GARANTIA	0.00	0.00	5,500.00	0.26	0.00	0.00
TOTAL PASIVO CIRCULANTE	538,670.37	11.23	601,441.39	28.33	427,435.47	10.03
PASIVO FIJO						
DOCUMENTO POR PAGAR	243,000.00	5.06	740,848.00	34.90	460,599.00	10.81
TOTAL PASIVO	781,670.37	16.29	1,342,289.39	63.23	888,034.47	20.84
CAPITAL						
CAPITAL SOCIAL	10,000.00	0.21	10,000.00	0.47	10,000.00	0.23
RESERVA LEGAL	273.31	0.01	603.00	0.03	603.00	0.01
APORT AUMENTO CAPITAL	26,697.41	0.56	261,587.00	12.32	261,587.00	6.14
SUPERAVIT/REV ACTIVO	2,599,462.64	54.17	0.00	0.00	2,401,239.38	56.35
RESULTADO EJER ANTERIOR	804,117.99	16.76	152,028.00	7.16	401,442.96	9.42
RESULTADO EJERCICIO	576,304.87	12.01	356,242.00	16.78	298,319.60	7.00
TOTAL CAPITAL	4,016,856.22	83.71	780,460.00	36.77	3,373,191.94	79.16
TOTAL PASIVO Y CAPITAL	4,798,526.59	100.00	2,122,749.39	100.00	4,261,226.41	100.00

CONSTRUCTORA SEMSA S.A. DE C.V.
ESTADO DE RESULTADOS

	1991		1992		Jul 1993	
INGRESOS		%		%		%
VENTAS	N\$ 1,522,456.04		1,686,948.00		840,843.78	
OTROS INGRESOS	0.00		37.00		0.00	
PRODUCTOS FINANCIEROS	0.00		275.00		13,130.01	
UTILIDAD BRUTA	1,522,456.04	100.00	1,687,260.00	100.00	853,973.79	100.00
EGRESOS						
GASTOS DE ADMINISTRACION	(52,391.48)	(3.44)	(247,956.00)	(14.70)	(172,664.19)	(20.22)
GASTOS DE VENTA	(112,228.29)	(7.37)	(828,260.00)	(49.09)	0.00	0.00
GASTOS DE OPERACION MAQ	(248,785.50)	(16.34)	(89,494.00)	(5.30)	0.00	0.00
GASTOS OPER EQUIPO TRANS	0.00	0.00	(43,606.00)	(2.58)	0.00	0.00
GASTOS DE CONSTRUCCION	0.00	0.00	(9,091.00)	(0.54)	(326,229.00)	(38.20)
GASTOS DE OPERACION	0.00	0.00	(6,428.00)	(0.38)	0.00	0.00
GASTOS NO DEDUCIBLES	0.00	0.00	(53,850.00)	(3.19)	0.00	0.00
TOTAL DE EGRESOS	(413,405.27)	(27.15)	(1,278,685.00)	(75.78)	(498,893.19)	(58.42)
UTILIDAD DE OPERACION	1,109,050.77	72.85	408,575.00	24.22	355,080.60	41.58
GASTOS FINANCIEROS	(61,223.73)	(4.02)	(52,333.00)	(3.10)	(58,761.00)	(6.88)
UTILIDAD ANTES DE IMP	1,047,827.04	68.82	356,242.00	21.11	296,319.60	34.70
ISR	(366,739.47)	(24.09)				
PTU	(104,782.71)	(6.88)				
UTILIDAD NETA	576,304.86	37.85				

CONSTRUCTORA SEMSA, S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN LA SITUACION FINANCIERA EN BASE EFECTIVO
EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 1992

FUENTES

Flujo de efectivo generado por la operación:		
Pérdida neta	N\$	356,242.00
Mas (menos) cargos (créditos) a resultados que no ocasionaron flujo de efectivo:		
+ Cargos por depreciación	375,467.40	
+ Disminución Iva por acreditar	58,175.47	
- Disminución Impuesto por pagar	(427,869.18)	

Efectivo generado por la operación		5,773.69
Financiamiento y otras fuentes de efectivo:		
+ Incremento en Proveedores	34,767.12	
+ Incremento en Acreedores diversos	125,273.08	

Suman las fuentes de efectivo		160,040.20
Total de fuentes de efectivo		165,813.89

522,055.89

APLICACIONES DE EFECTIVO

Inversiones:		
Incremento Equipo de transporte	(6,698.96)	
Disminución Maquinaria y equipo	1,388,563.60	
Disminución Equipo de oficina	21,796.41	
Incremento Equipo de Cómputo	(1,360.00)	
Disminución Equipo de radio	24,500.00	
Disminución de Herramientas	24,443.41	
Disminución Clientes	369,641.64	
Disminución Deudores diversos	192,713.39	
Incremento Funcionarios y empleados	(5,944.00)	
Incremento Pagos provisionales	(2,046.00)	
Disminución Almacén de refacciones	219,568.60	
Disminución Seguro pagado por anticipado	8,520.00	
Incremento Anticipado ISR	(270.00)	

Suma las inversiones		2,233,428.09
Amortización de financiamiento y otros:		
Incremento Préstamo bancario	165,100.00	
Incremento Anticipo clientes	160,000.00	
Incremento Reserva/garantía	5,500.00	
Incremento Documento por pagar	497,848.00	
Incremento Reserva legal	329.69	
Reparto de utilidades	(1,228,394.86)	
Incremento Aportaciones de accionistas	234,889.59	
Disminución Superávit/revaluación activo	(2,599,462.64)	

Suman las amortizaciones y otras aplicaciones		(2,764,190.22)

Suman las aplicaciones de efectivo		(530,762.13)

DISMINUCION NETA DE EFECTIVO		(8,706.24)

CONSTRUCTORA SEMSA, S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN LA SITUACION FINANCIERA EN BASE EFECTIVO
EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE JULIO DE 1993

FUENTES

Flujo de efectivo generado por la operación:		
Utilidad neta	N\$	298,319.60
Mas (menos) cargos (créditos) a resultados que no ocasionaron flujo de efectivo:		
+ Cargos por depreciación	454,430.54	
+ Disminución Iva por acreditar	1,249.00	
- Disminución Impuesto por pagar	(26,355.13)	

Efectivo generado por la operación	429,324.41	
Financiamiento y otras fuentes de efectivo:		
- Disminución en Proveedores	(17,933.40)	
- Disminución en Acreedores diversos	(124,117.39)	

Suman las fuentes de efectivo	(142,050.79)	
Total de fuentes de efectivo		287,273.62

585,593.22

APLICACIONES DE EFECTIVO

Inversiones:		
+ Disminución Clientes	587,716.00	
+ Disminución Deudores diversos	168,000.00	
+ Disminución Funcionarios y empleados	5,944.00	
+ Disminución Pagos provisionales	2,046.00	
+ Disminución Anticipo ISR	270	
- Incremento Cuentas por cobrar	(1,003,720.00)	

Suma las inversiones	(239,744.00)	

Amortización de financiamiento y otros:

+ Incremento Préstamos bancarios	159,900.00	
- Disminución anticipo a clientes	(160,000.00)	
- Disminución Reserva para garant.	(5,500.00)	
- Disminución Documentos por pagar	(280,249.00)	
- Pago de dividendos	(106,827.04)	

Suman las amortizaciones y otras aplicaciones	(392,676.04)	
Suman las aplicaciones de efectivo		(632,420.04)

DISMINUCION NETA DE EFECTIVO (46,826.82)

del pasivo con el capital ya que se aumenta el pasivo y el capital contable se reduce. En 1993 la razón mejora y se alcanza a cubrir 3.80 nuevos pesos debido a que el capital contable aumentó y el pasivo disminuyó.

Capital Contable = Proporción de C.C. a Pasivo Total.

Pasivo Total

2.- Capital Contable a Deuda a Largo Plazo: Mide la proporción del capital contable al pasivo de largo plazo para conocer cual de las dos fuentes de recursos es más importante en cuanto a su utilización.

Para el año de 1991 un peso de pasivo a largo plazo estaba respaldado por 16.53 nuevos pesos de capital. Para 1992 la razón se disminuye a 1.05 nuevos pesos debido a la reducción en el capital contable y el aumento en el pasivo de largo plazo, sin embargo para 1993 aumentó respaldando cada peso de pasivo a largo plazo con 7.32 nuevos pesos de capital, como resultado del aumento en capital contable y la reducción del pasivo a largo plazo.

Capital Contable = Proporción de C.C. a Pasivo a L.P.

Pasivo de L.P.

3.- Capital Contable a Activo Total: Indica la proporción en que el total de recursos existentes en la empresa han sido financiados por los accionistas.

Por cada peso de activo total, en 1991, los accionistas poseían 83 centavos. En 1992 por cada peso de activo total los propietarios

perdían 36 centavos, pero para 1993 son propietarios de 79 centavos por peso de activo total, la razón aumenta pues el aumento en capital contable es considerablemente mayor al aumento en el activo total.

Capital Contable = Proporción de C.C. a Activo Total.

Activo Total

4.- Deuda Total a Activo Total: Indica la proporción en la que el total de recursos existentes en la empresa han sido financiados por persona ajenas a la entidad, es decir, los acreedores. Llamada también razón de endeudamiento.

Para 1991 por cada peso de activo total, 45 centavos eran financiados por persona ajenas a la entidad; para 1992 esta razón se incrementó a N\$ 1.58 ya que los activos totales se redujeron, además de que los pasivos totales también aumentaron; para el 93 la razón se redujo a N\$.20 debido a que los activos totales aumentaron considerablemente por el incremento de los activos fijos, además que se disminuyeron los pasivos totales

Deuda Total = Proporción de la Deuda Total a Activo Total.

Activo Total

5.- Deuda de L.P. a Activo Total: Mide la participación que tiene la deuda de largo plazo como fuente de fondos en relación con el total de activos existentes en la empresa.

Para 1991 el .10% de los activos totales estaban financiados con

deuda de largo plazo, para 1992 está se vió incrementada a un 35% ya que aumentaron los pasivos de largo plazo y los activos totales se vieron disminuidos.

Para 1993 la razón se reduce ya que aumentaron los activos totales y los pasivos a largo plazo se reducen.

Deuda de L.P. = Proporción de la Deuda a L.P. a Activo Total.
Activo Total

b) Análisis de la liquidez por medio de razones:

Razones de liquidez en general:

1.- Razón Circulante: Mide la liquidez de una empresa y representa las veces que el activo circulante podría cubrir al pasivo circulante.

Para 1991 esta razón fué de 3.16, es decir, que por cada peso de pasivo circulante, había 3.16 nuevos pesos de activo circulante, para 1992 ésta se redujo, pues hubo una disminución de activo circulante en clientes, deudores diversos y almacén de refacciones entre otras, el pasivo circulante presentó un incremento en acreedores diversos, proveedores y préstamos bancarios.

Para 1993 la razón se incrementó pues hubo un aumento de activo circulante principalmente en cuentas por cobrar, aunado a esto los pasivos circulantes se redujeron notablemente.

Activo Circulante = Proporción del Activo Circ. a Pasivo Circ.
Pasivo Circulante

2.- Razón de Efectivo: El activo circulante más líquido es, en efecto, el efectivo, otro es el representado por las inversiones temporales, éstas son consideradas como equivalentes del efectivo.

Para 1991 del total de activo circulante, el 6% eran líquidos, para 1992 este porcentaje se mantuvo; de 1992 a 1993 el porcentaje de activos líquidos pasó a ser de .8% ya que bancos tuvo una disminución y el total de activo circulante se incrementó debido al aumento de cuentas por cobrar.

Efectivo + Equivalente = Proporción del Efectivo a Activo Circ.

Activo Circ. Total

3.- Razón de Efectivo a Pasivo Circ.: Mide que tanto efectivo se tiene disponible para el pago de los compromisos de corto plazo, en el caso de tener que pagarlas de inmediato.

Mide que tanto efectivo se tiene disponible para el pago de los compromisos de corto plazo. Para 1991 por cada peso de pasivo a corto plazo se contaba con 0.19 centavos para pagarlo; para 1992 ésta se redujo a 0.09 centavos debido a que los pasivos circulantes para este año se incrementaron mucho como se puede ver en las partidas de proveedores, acreedores diversos y préstamos bancarios; para 1993 la razón se redujo a 0.02 centavos, ya que no hay efectivo disponible pues bancos se redujo.

Efectivo + Equivalentes = Proporción del Efectivo a Pasivo Circ.

Pasivo Circulante

c) El Estado de Resultados:

Razones de Rentabilidad:

1.- Margen de Utilidad: Indica que por cada peso de ventas realizado se obtiene una determinada utilidad, después de deducir impuestos y gastos.

En 1991 por cada peso vendido se obtuvo una ganancia de 37 centavos, pero para 1992 por cada peso vendido se obtuvo una ganancia menor de 0.21 centavos debido a una reducción en la utilidad neta, así como el incremento de ventas netas, la misma se incrementó un poco en 1993 a 0.35.

$$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Ventas}} = \text{Margen de Utilidad.}$$

2.- Rendimiento sobre Activo Total: Esta razón indica que por cada peso invertido en activos se recupera un porcentaje determinado.

Por cada peso invertido en activo se recuperaron 12 centavos en 1991. Para 1992 se incrementó el porcentaje ganando 16 centavos por cada nuevo peso invertido, debido a que la utilidad en el ejercicio se redujo menos que la reducción presentada por los activos totales, sin embargo en 1993 se redujo a 7 centavos, debido tanto a la reducción de la utilidad como al incremento del activo total.

$$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Activo Total}} = \text{Rendimiento Sobre Activo Total.}$$

3.- Rendimiento sobre Activo Fijo: Esta razón indica que por cada peso invertido en activo fijo, permite obtener un determinado rendimiento.

Para el año de 1991 por cada peso invertido en activo fijo se obtuvo un rendimiento de 18 centavos, sin embargo en 1992 hubo un incremento a 28 centavos por cada peso invertido en activo fijo, esto debido a que la reducción del activo fijo fué mayor a la de la utilidad neta; en 1993 se redujo ya que los activos fijos se incrementaron considerablemente haciendo que la utilidad por cada peso de activo fijo pasara de 28 centavos en el 92 a 9 centavos en el 93.

$$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Activo Fijo}} = \text{Rendimiento sobre Activo Fijo.}$$

4.- Rendimiento sobre Capital Contable: Esta razón indica que por cada peso invertido en capital, éste permite obtener un rendimiento determinado.

En 1991 por cada peso invertido por los propietarios se obtuvo una ganancia de 14 centavos. Para 1992 hubo una ganancia mayor pues fué de 45 centavos por cada peso en relación a la inversión de los propietarios, ya que el capital contable presentó saldo negativo, adicionalmente a la disminución de la utilidad del ejercicio.

Para 1993 la ganancia fué de 9 centavos por cada peso invertido por los propietarios, como se puede ver ésta se redujo ya que en el ejercicio de 1993 la utilidad fué menor y el capital contable presentó un saldo positivo mucho mayor.

Utilidad Neta = Rendimiento sobre C.C.

Cap. Cont.

5.- Rotación de Activo Fijos: Esta indica las veces que se han rotado los activos en relación a las ventas, por cada peso invertido en activo fijo, éste permite obtener determinadas ventas.

Por cada peso invertido en activo fijo se obtenían 49 centavos de ventas en 1991, para 1992 esto se incrementó a 1.34 nuevos pesos, ya que aunque las ventas no cambiaron mucho, el activo fijo se redujo en una suma mucho mayor; para 1993 esta razón se reduce a 26 centavos, debido a que los activos fijos aumentaron considerablemente.

Ventas Anuales = Rotación de Activos Fijos.

Activos Fijos

6.- Rotación de Activos Totales: Indica que por cada peso invertido por la empresa en activos, se puede obtener un determinada cantidad de ventas, indica la eficiencia en que la empresa puede utilizar esos activos para generar ventas.

Esta razón para 1991 indicaba que por cada peso invertido en activo total se vendían 31 centavos; en 1992 esta razón se ve incrementada, ya que aunque las ventas anuales no cambian mucho, el activo total se ve afectado por la reducción del activo fijo.

Para 1993 la razón es aún más pequeña pues los activos fijos se incrementan generando incrementos grandes en activo total.

Ventas Anuales = Rotación de Activos Totales.

Activos Totales

7.- Razón Cobertura de Gastos Financieros: Pretende medir directamente la relación que existe entre los gastos financieros ocasionados por la deuda y las utilidades disponibles para cubrirlos.

En 1991 se podía cubrir 18.11 nuevos pesos por cada nuevo peso de gasto por interés, sin embargo para 1992 se presenta una reducción a 7.8 nuevos pesos ya que se incrementaron los gastos financieros por el aumento en pasivo fijo y la utilidad se redujo, para 1993 la reducción continuó llegando a 6.07.

Ut. antes de Impuestos + Gtos. Fin. = Cobertura de Gastos Fin.

Gastos Financieros

8.- Capital Neto de Trabajo: Representa el exceso de los activos circulantes. Este es deficiente cuando los pasivos exceden a los activos circulantes.

Se muestra para los tres años, que los activos circulantes han sido mayores que los pasivos circulantes, pues aunque hubo cambios tanto en activos como en pasivos circulantes, éstos últimos nunca han sobrepasado a los primeros.

Capital Neto de Trabajo = Activo Circ. - Pasivo Circ.

En conclusión actualmente la estructura financiera de la empresa está apalancada en capital. En cuanto a los gastos de interés, no existen problemas para llevar a cabo su cobertura. El margen de utilidad ha cambiado un poco, sin embargo siempre ha sido positivo.

El rendimiento que se ha tenido en relación con los activos y el capital, no ha sido significativo pues las utilidades no se han visto incrementadas. Actualmente el 20% de los activos están financiados por pasivos ya que los accionistas son dueños del 80% de los activos.

Relación de razones financieras utilizadas en el análisis.

Año	1991	1992	1993
Razón Circulante	3.16	1.43	2.47
Razón Efectivo	0.06	0.06	0.008
Razón Efectivo/PC	0.19	0.09	0.02
Razón Cobertura Gtos. Interés	18.11	7.80	6.07
Capital Neto de Trabajo N\$	922,918.36	262,331.94	628,276.19
Margen de Utilidad	0.37	0.21	0.35
Rendimiento s/AT	0.12	0.16	0.07
Rendimiento s/AF	0.18	0.28	0.09
Rendimiento s/CC	0.14	0.45	0.09
Rotación AF	0.49	1.34	0.26
Rotación AT	0.31	0.79	0.20
Endeudamiento PT/AT	0.45	1.58	0.20
Cap. Cont/PT	3.04	0.58	3.80
Cap. Cont/PLP	16.53	1.05	7.32
Cap. Cont/AT	0.83	0.36	0.79
Deuda LP/AT	0.10	0.35	0.11

Punto de Equilibrio.

Punto de equilibrio. Es aquel punto en que los ingresos de la empresa son iguales a sus costos; en el no hay utilidad ni pérdida. Al momento de planear es muy importante tener la referencia de este punto para así diseñar actividades que conduzcan a estar siempre arriba de él, en el lugar donde se obtiene mayor proporción de utilidades.

Para calcularlo es necesario tener perfectamente determinado el comportamiento de los costos.

Tomando en cuenta el giro de la empresa, el punto de equilibrio se calculó en forma global, ya que se puede hablar de unidades a producir para alcanzar el punto de equilibrio.

$$\text{Punto de Equilibrio} = \frac{\text{Costo Fijo}}{1 - \frac{\text{Costo Variable}}{\text{Ventas}}}$$

Para 1991 el Punto de Equilibrio es el siguiente:

Costo variable: N\$ 363,013.77

Costo fijo: N\$ 111,615.21

Ventas anuales: N\$ 1,524,456.039

$$\text{P. Eq.} = \frac{111,615.21}{1 - \frac{363,013.77}{1,524,456.039}}$$

$$\text{P. Eq.} = \text{N\$ } 146,561.20$$

Para 1992 el Punto de Equilibrio sería el siguiente:

Costos variable: N\$ 1,030,729

Costos fijos: N\$ 300,289

Ventas anuales: N\$ 1,686,948

$$P. Eq. = \frac{300,289}{1 - \frac{1,030,729}{1,686,948}}$$

$$P. Eq. = N\$ 771,955.59$$

Para 1993 el Punto de Equilibrio sería el siguiente:

Costos Variables: N\$ 326,229

Costos Fijos: N\$ 229,425.19

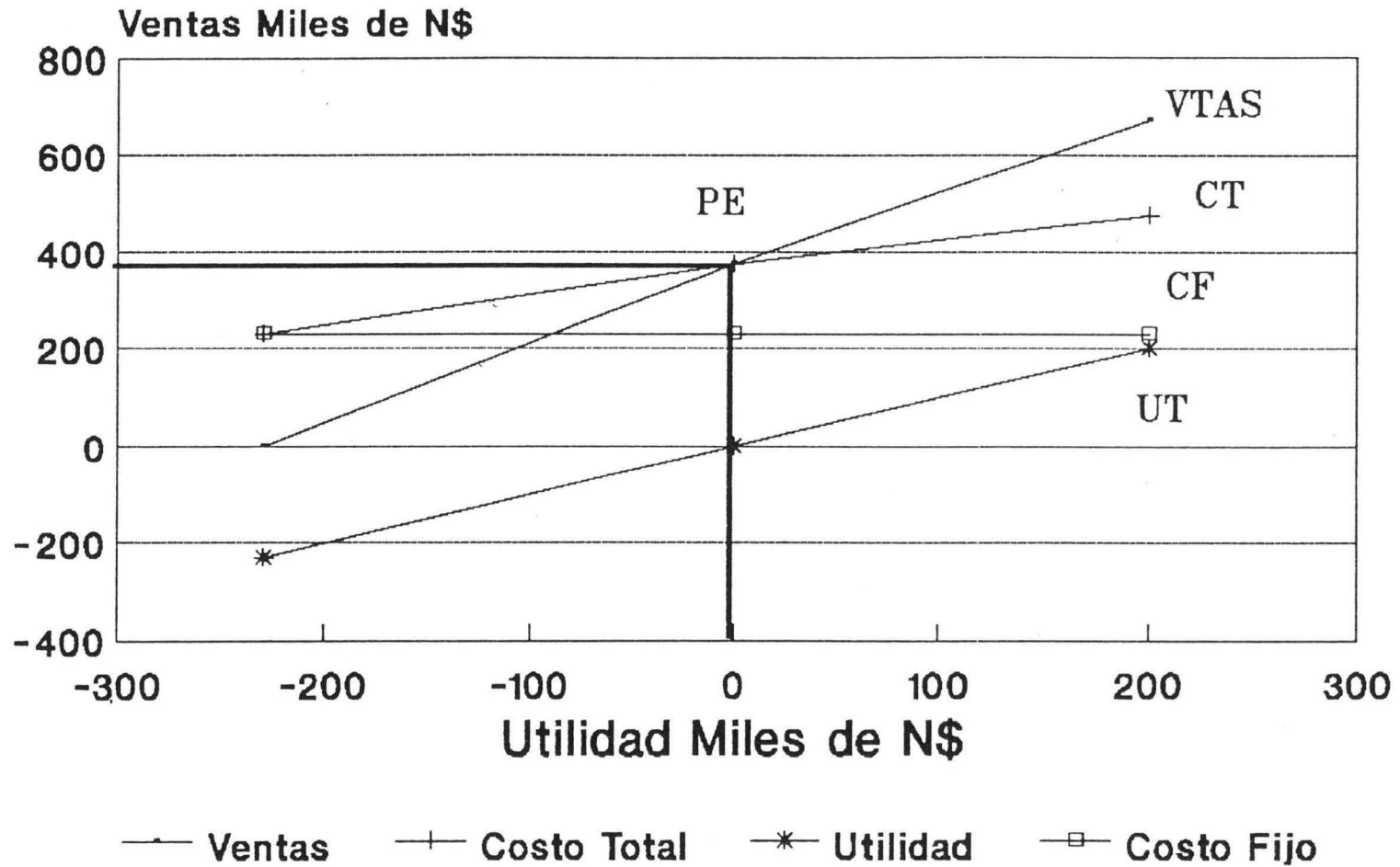
Ventas Anuales: N\$ 840,843.78

$$P. Eq. = \frac{229,425.19}{1 - \frac{326,229}{840,843.78}}$$

$$P. Eq. = N\$ 374,864.36$$

El Punto de Equilibrio para 1993 se muestra gráficamente en la figura 1.3.

1.3 PUNTO DE EQUILIBRIO AÑO DE 1993



Proyectos de inversión.

Las empresas generalmente realizan dos tipos de inversiones:

a) Las inversiones necesarias como la adquisición de maquinaria, el equipo de reparto, los edificios, etc., mismos que deben existir para que pueda llevarse a cabo la ejecución del giro para el que fueron creadas.

b) Inversiones de sus recursos excedentes que les generarán beneficios en el futuro y que posteriormente serán utilizadas para financiar la adquisición de nuevas instalaciones, cumplir con el vencimiento de pasivos, etc.

Financiamientos.

Principales Requisitos para Solicitar Créditos (Persona Moral).

Son necesarios los siguientes requisitos:

a) Copia del Acta Constitutiva.

b) Copia del Acta de Poderes.

c) Copia del Acta de Aumentos de Capital.

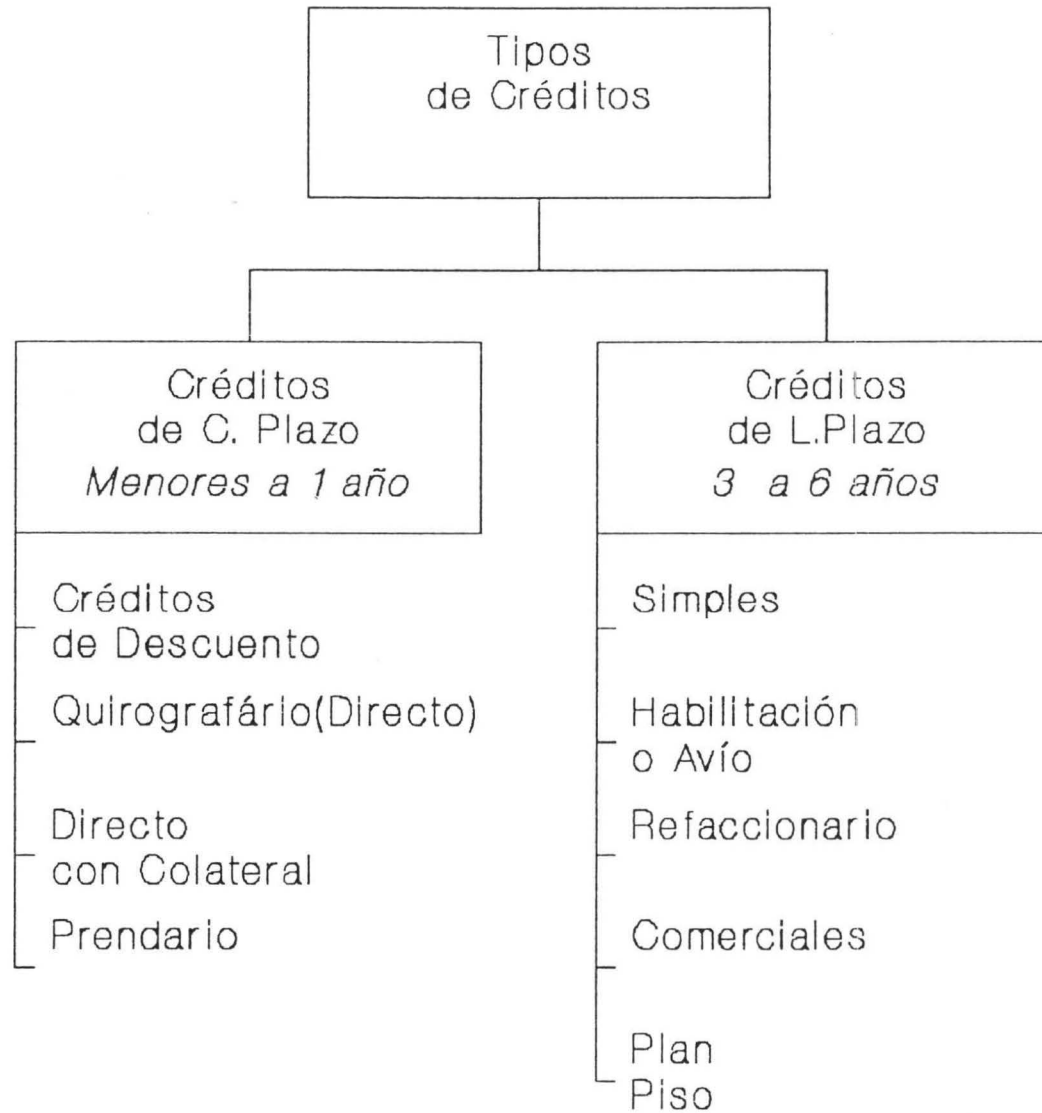
d) Estados Financieros recientes (Balance y Estado de Resultados) no mayor a seis meses, con las respectivas relaciones analíticas más importantes.

e) Estados Financieros dictaminados cuando así se requiera, de los tres últimos ejercicios fiscales.

f) Desglose de las principales cuentas de los Estados Financieros.

Financiamiento Banacario a Corto Plazo. Tienen como plazo máximo 1 año y su clasificación es la siguiente. (Ver figura 1.4).

Figura 1.4
Los Créditos se dividen en:



De Descuento. Es una operación mediante la cual el Banco adquiere en propiedad, documentos no vencidos provenientes de operaciones mercantiles, anticipando al cliente el valor del documento, menos la comisión y los intereses respectivos entre la fecha de la operación y la del vencimiento del documento.

Préstamos Quirografarios (Directos). Es una operación en la cual un Banco entrega cierta cantidad de dinero a una persona llamada Prestatario (Cliente), obligándolo mediante la firma de un Pagaré a devolver en una fecha determinada la cantidad recibida y a pagar los intereses anticipados estipulados.

Del total de créditos que se otorgan en BANPAIS, el 80% es de este tipo; las tasas se establecen en CPP + 8; la línea de crédito es por un año y se cobra el 1% de comisión por la renovación mensual.

Préstamos con Colateral. Proporciona fondos al solicitante mediante colaterales de documentos provenientes de compra-venta de mercancía o contrarrecibos en los que se especifica la garantía y su valor.

Préstamos Prendarios. Proporciona fondos al solicitante a través de una garantía real prendaria a favor del banco, sobre bienes o mercancías que no sean perecederas.

Financiamiento Bancario a Largo Plazo la comisión está representada por el pago del cliente por los gastos de contratación, como por ejemplo el avalúo de la garantía. El plazo es de 3 a 6 años dependiendo de los acuerdos entre el Banco y la empresa.

Las tasa son de CPP + 2 o 4 de acuerdo con la situación de la empresa, el fin del crédito. Los más baratos son los Fondos de Fomento

Estos se pueden clasificar de la siguiente manera.

Créditos Simples o en Cuenta Corriente. Crédito Simple es aquel que se respalda por medio de un Contrato de Apertura de Crédito en el que se fija determinada cantidad y el acreditado puede hacer disposiciones hasta agotarla en el plazo estipulado en el contrato. Pueden existir abonos del deudor, pero éstos no pueden ser objeto de nuevas disposiciones.

El Crédito en Cuenta Corriente se respalda mediante la celebración de un Contrato de Apertura de Crédito con base en el cual el acreditado hace disposiciones de acuerdo a sus necesidades de financiamiento, estableciéndose una verdadera cuenta corriente en la que existen remesas recíprocas de las partes, pudiendo disponerse del saldo dentro de la vigencia del contrato.

Crédito de Habilitación o Avío. Son créditos condicionados a que su importe se destine al fomento de la producción agrícola, ganadera, avícola o industrial.

Crédito Refaccionario. Es un financiamiento que deberá canalizarse para la adquisición de Activo Fijo que le permita al solicitante crear la estructura necesaria para realizar actividades industriales, agrícolas o ganaderas.

Créditos Comerciales. Es la obligación de pago que asume el Banco por cuenta de un comprador, para liquidar determinada cantidad de dinero a un vendedor.

Plan Piso. Consiste en proporcionar financiamiento a los distribuidores de automóviles y camiones para la adquisición de unidades nuevas en las plantas armadoras.

Fondos de Fomento. Son fideicomisos administrados por el Banco de México y NAFINSA. Son recursos del Gobierno Federal para impulsar los programas de desarrollo económico, se otorgan mediante intermediarios financieros (Bancos).

Al solicitar un crédito de este tipo el Gobierno Federal aporta sólo una parte de los recursos y la cantidad que aporta está en función del tipo de fondo solicitado, tamaño de la empresa o el ingreso anual del cliente.

La otra parte del crédito la cubren los intermediarios financieros (Bancos) y en ocasiones el cliente tiene que aportar una parte del proyecto de inversión.

Las ventajas son que las tasas de interés son más bajas que las de un crédito con recursos propios del Banco, existen facilidades para su otorgamiento y generalmente son de largo plazo.

Algunos de estos fondos don:

- FONEI Fondo de Equipamiento Industrial.
- FOGAIN Fondo de Garantía y Fomento a la Industria Mediana y Pequeña.
- FOMIN Fondo Nacional de Fomento Industrial.

Arrendamiento Financiero. Es un contrato financiero que realiza la empresa con una arrendadora, donde la empresa se compromete a pagar una renta mensual estipulada en el contrato por la utilización de un bien, teniendo como opción la futura adquisición del mismo al finalizar el contrato, por una suma menor al costo original debido a la depreciación del bien.

La comisión que se paga depende de la arrendadora, el costo incluye gastos de contratación, pago de IVA, además del pago de la renta mensual.

Existe también otro tipo de arrendamiento llamado puro donde la empresa tiene a su cargo la posesión del bien, más sin embargo no su propiedad.

Financiamientos en Proyecto. En el Balance General a Julio de 1993 se encontraban en el pasivo circulante un monto correspondiente a N\$325,000 en la partida de préstamos bancarios, con motivo de una reestructuración del mismo, se estableció una línea de crédito a 5 años, a una tasa de 28% anual, con 6 meses de gracia.

Con el anticipo de las obras que se van a iniciar se pagaron los pasivos fijos que se presentaban a Julio de 1993 con una cantidad de N\$ 460,599, por lo cual se obtuvo un préstamo de N\$ 350,000 para financiar los gastos de la obra.

En cuanto a la operación de la empresa, está pendiente por crearse otra sociedad para diversificar actividades.

Se busca incrementar los activos fijos por medio de inversión en compra de maquinaria.

Se espera seguir brindando servicios de alta calidad, para así ser más competentes en el ramo de la industria y la construcción, obteniendo una buena imagen derivada de la prestación del servicio al cliente, siendo este el punto más importante de su publicidad.

Como consecuencia obtener contratos importantes en donde la empresa pueda desarrollarse ampliamente en su ramo y colaborar con los servicios públicos en nuestro estado.

Estados Financieros Proyectados.

Cuando surgen dificultades o circunstancias adversas, las ganancias de la organización se ven afectadas, por esta razón es importante conocer la situación actual de la misma, así como preveer las situaciones futuras.

El mecanismo que proporciona esas previsiones y permite llevar a cabo el ejercicio del control es el presupuesto, el cual, puede ser definido como: un programa de previsión y administración financiera y de operación, basado en experiencias anteriores y en deducciones razonadas de las condiciones que se preveen en el futuro.

El Propósito del Presupuesto. Busca obtener el control directo de la dirección de la empresa, en virtud de que establece una meta definida y formula el plan de ejecución que ha de llevarse en operaciones futuras.

Coordina las actividades y determina los medios de control.

El Objetivo Fundamental. Consiste en comparar los resultados reales con los previstos.

Limitaciones y Flexibilidad. El plan se prepara tomando como base datos estimados, que por los mismo, no son exactos; el éxito del plan está sujeto a la veracidad de los datos de que se dispone, así mismo,

los presupuestos deben ser flexibles y elásticos, asignando márgenes y tolerancias.

Información Utilizada en la Realización de los Presupuestos. Los presupuestos tomaron como base la siguiente información:

a) Se consideró la asignación de 3 contratos de obra, apartir de Octubre, de los cuales se va a recibir un monto de N\$ 4,300,000 en el presente ejercicio, de ahí en delante se pretende obtener una utilidad de 15%.

Con el anticipo recibido se pretende cubrir los pasivos a corto plazo y posteriormente obtener un préstamo bancario para el cumplimiento del avance de obra.

b) El crédito bancario se pretende cubrir en 24 mensualidades con intereses aproximadamente del 24% anual sobre saldos insolutos a partir del mes de enero de 1994. La tabla de amortización correspondiente se puede ver en anexos.

c) La partida de clientes por cobrar tiene una antigüedad de 8 meses aproximadamente, la cual se estima que se cubrirá a principios del año de 1994.

d) Se estima un crédito de proveedores a 30 días del 25% de las compras.

e) De la utilidad antes de impuestos se calculará el mismo, en base a los % obligatorios establecidos por la SHCP.

f) El iva por pagar se prevee en acreditable por un 10% del total de los gastos de construcción y la diferencia entre el acreditable y el por pagar se considerará los estimado para éste último.

g) Los documentos por pagar a largo plazo se estima se cubrirán en un plazo de 5 años con intereses de 24% anual sobre saldos insolutos en 54 mensulaidades de capital, cubriendo intereses en un período de gracia de 6 meses. La tabla de amortización correspondiente se puede ver en anexos.

h) Los gastos de administración van en relación directa con los gastos de construcción.

i) A futuro se piensa llevar a cabo la adquisición de un terreno para la creación de la nueva sociedad con un valor de N\$ 1,800,000

Evaluación de los Proyectos de Inversión. Para realizar la evaluación se tomo en cuenta:

a) El préstamo bancario para financiar los gastos de la obra que se realizará.

b) El préstamo de documentos a largo plazo para reestructuración del mismo.

c) La compra de un terreno a realizarse en Diciembre de 1995.

Para evaluar los proyectos de inversión se utilizó el método de la tasa interna de rendimiento (TIR) después de impuestos.

La ventaja que presenta es que toma en cuenta el valor del dinero a través del tiempo.

Los datos que se utilizaron fueron los siguientes:

Fórmula:

$$\frac{\text{INPC Dic. del año en que se dió el flujo}}{\text{INPC Dic. de 1993}} = X$$

$$\frac{\text{Flujo del año que se va a traer a valor presente}}{X} = \text{Valor Presente del Flujo}$$

Fecha	Flujo de Efvo.	Valor Presente	Valor Presente
31/Dic/93	N\$ 2,121,544.14	N\$ 2,121,544.14	Terreno de
31/Dic/94	2,496,088.12	2,269,170.40	1,800,000 en 1994
31/Dic/95	524,852.81	433,762.16	N\$ 1,636,362.23
31/Dic/96	734,270.48	551,667.99	en 1993
31/Dic/97	1,095,553.68	<u>748,277.03</u>	
		6,124,421.70	

*PAYBACK
 (Período de recuperación)*

$$\text{TIR} = \frac{\text{Flujo en Valor Presente}}{\text{Inversión}} = \frac{6,124,421.70}{2,311,303.23} = 2.63$$

Esto significa que la inversión se recupera casi 3 veces, Por lo tanto se recomienda realizar la inversión.

De acuerdo con lo anterior los estados financieros proyectados hasta Diciembre de 1995 son los siguientes:

CONSTRUCTORA SEMSA, S.A. DE C.V.
BALANCE GENERAL PROYECTADO

	1993	1994	1995	1996	1997
ACTIVO					
ACTIVO CIRCULANTE					
CAJA	N\$ 249.00	500.00	500.00	500.00	500.00
BANCOS	65,000.00	93,000.00	109,000.00	135,920.10	136,960.33
DEP EN GARANTIA	43,564.00		61,200.00		
CLIENTES	1,599,756.17	425,000.00	510,000.00	612,000.00	735,000.00
DEUDORES DIVERSOS	36,550.00	45,700.00	55,500.00	65,000.00	70,000.00
TOTAL ACTIVO CIRCULANTE	1,745,119.17	564,200.00	736,200.00	813,420.10	942,460.33
ACTIVO FIJO					
MAQUINARIA Y EQUIPO	2,079,299.00	2,079,299.00	220,000.00	1,030,000.00	2,030,000.00
DEPRECIACION ACUMULADA	(1,591,492.64)	(2,079,299.00)		(77,000.00)	(333,550.00)
EQUIPO DE TRANSPORTE	144,225.00				
DEPRECIACION ACUMULADA	(144,225.00)				
EQUIPO DE COMPUTO	8,365.00				
DEPRECIACION ACUMULADA	(8,365.00)				
TERRENOS Y EDIFICIOS		1,800,000.00	1,800,000.00	1,800,000.00	1,800,000.00
REVALUACION DE MAQ Y EQ	2,401,239.38	2,401,239.38	2,401,239.38	2,401,239.38	2,401,239.38
TOTAL ACTIVO FIJO	2,889,045.74	4,201,239.38	4,421,239.38	5,154,239.38	5,897,689.38
TOTAL DE ACTIVO	4,634,164.91	4,765,439.38	5,157,439.38	5,967,659.48	6,840,149.71

CONSTRUCTORA SEMSA, S.A. DE C.V.
ESTADO DE RESULTADOS PROYECTADO

	1993	1994	1995	1996	1997
INGRESOS					
VENTAS	N\$ 5,140,843.78	N\$ 8,520,000.00	N\$ 10,235,500.00	N\$ 12,240,000.00	N\$ 14,700,000.00
PRODUCTOS FINANCIEROS	17,069.01	15,000.00	17,000.00	19,000.00	19,000.00
UTILIDAD BRUTA	5,157,912.79	8,535,000.00	10,252,500.00	12,259,000.00	14,719,000.00
EGRESOS					
COSTO DE CONSTRUCCION	(2,999,418.95)	(5,078,325.00)	(6,600,237.50)	(7,894,105.00)	(9,557,805.00)
GASTOS DE ADMINISTRACION	(1,387,367.27)	(2,560,500.00)	(2,614,387.50)	(3,126,045.00)	(3,753,345.00)
TOTAL EGRESOS	(4,386,786.22)	(7,638,825.00)	(9,214,625.00)	(11,020,150.00)	(13,311,150.00)
UTILIDAD DE OPERACION	771,126.57	896,175.00	1,037,875.00	1,238,850.00	1,407,850.00
GASTOS FINANCIEROS	(84,833.00)	(138,376.62)	(83,597.17)	(43,812.81)	(22,388.78)
UTILIDAD ANTES DE IMP Y PTU	686,293.57	757,798.38	954,277.83	1,195,037.19	1,385,461.22
ISR POR PAGAR	(240,202.74)	(265,229.43)	(333,997.24)	(418,263.01)	(484,911.42)
PTU POR PAGAR	(68,629.35)	(75,779.83)	(95,427.78)	(119,503.71)	(138,546.12)
UTILIDAD NETA	377,461.48	416,789.12	524,852.81	657,270.47	762,003.68

CONCLUSIONES

Mediante la elaboración de este proyecto se pudo observar que la Planeación Financiera es una técnica necesaria dentro de los negocios, más aún en los tiempos actuales.

Tomando en cuenta los métodos utilizados se pudo obtener información importante para apoyar la toma de decisiones de la empresa en cuestión.

Se vió que es necesario saber la situación actual de la empresa para poder realizar una adecuada proyección y así poder enfrentar los resultados realmente obtenidos con los que se estimaron, y determinar las variaciones para realizar medidas de corrección si así se requiere.

Por lo anterior, es innegable el papel que juegan tanto el análisis financiero, como la planeación financiera que se efectúe en base a los datos obtenidos, ya que de éstos se toman decisiones que ponen en juego tanto la estabilidad como la permanencia del negocio en el mercado.

BIBLIOGRAFIA

1. DE URQUIJO, José Luis. " Planificación Financiera de la Empresa ".
Ediciones Deusto.
España, 1977.
2. GARCIA MENDOZA, Alberto. " Análisis e Interpretación de la
Información Financiera ".
Ed. Continental, S.A. de C.V.
México, 1978.
3. OCHOA, Setzer. " Administración Financiera ".
Ed. Alhambra.
México, 1990.
4. ROBBINS, Stephen P. " Administración, Teoría y Práctica ".
Ed. Prentice Hall.
México, 1985.
5. WESTON, J.F. " Finanzas en Administración ".
Ed. Interamericana.
México, 1985.
6. WESTON, J.F. " Fundamentos de Administración Financiera ".
Séptima Edición. Ed. McGraw Hill.
México, 1987.

7. RAMIREZ PADILLA, David Noel. " Contabilidad Administrativa".
Segunda Edición. Ed. McGraw Hill.
México 1986.

A N E X O S

TABLA DE AMORTIZACION DEL PRESTAMO BANCARIO
 N\$ 350,000
 TASA 24% ANUAL, 0.02% MENSUAL
 PLAZO DE 24 MENSUALIDADES

PERIODO	CAPITAL	INTERESES	SALDO INSOLUTO
			350,000.00
1	14,583.33	7,000.00	335,416.67
2	14,583.33	6,668.33	320,833.34
3	14,583.33	6,416.66	306,250.01
4	14,583.33	6,125.00	291,666.68
5	14,583.33	5,833.33	277,083.35
6	14,583.33	5,541.66	262,500.02
7	14,583.33	5,250.00	247,916.69
8	14,583.33	4,958.33	233,333.36
9	14,583.33	4,666.66	218,750.03
10	14,583.33	4,375.00	204,166.70
11	14,583.33	4,083.33	189,583.37
12	14,583.33	3,791.66	175,000.04
13	14,583.33	3,500.00	160,416.71
14	14,583.33	3,208.33	145,833.38
15	14,583.33	2,916.66	131,250.05
16	14,583.33	2,625.00	116,666.72
17	14,583.33	2,333.33	102,083.39
18	14,583.33	2,041.66	87,500.06
19	14,583.33	1,750.00	72,916.73
20	14,583.33	1,458.33	58,333.40
21	14,583.33	1,166.66	43,750.07
22	14,583.33	875.00	29,166.74
23	14,583.33	583.33	14,583.41
24	14,583.33	291.66	0.08

TABLA DE AMORTIZACION DEL DOCUMENTO POR PAGAR A LP
 N\$ 325,000
 TASA 24% ANUAL, 0.02% MENSUAL
 PLAZO DE 5 AÑOS Y 6 MESES DE GRACIA

PERIODO	CAPITAL	INTERESES	SALDO INSOLUTO
1		6,500.00	
2		6,500.00	
3		6,500.00	
4		6,500.00	
5		6,500.00	
6		6,500.00	
7	6,018.52	6,500.00	318,981.48
8	6,018.52	6,379.63	312,962.96
9	6,018.52	6,259.26	306,944.44
10	6,018.52	6,138.89	300,925.92
11	6,018.52	6,018.52	294,907.40
12	6,018.52	5,898.15	288,888.88
13	6,018.52	5,777.78	282,870.36
14	6,018.52	5,657.41	276,851.84
15	6,018.52	5,537.04	270,833.32
16	6,018.52	5,416.67	264,814.80
17	6,018.52	5,296.30	258,796.28
18	6,018.52	5,175.93	252,777.76
19	6,018.52	5,055.56	246,759.24
20	6,018.52	4,935.19	240,740.72
21	6,018.52	4,814.81	234,722.20
22	6,018.52	4,694.44	228,703.68
23	6,018.52	4,574.07	222,685.16
24	6,018.52	4,453.70	216,666.64
25	6,018.52	4,333.33	210,648.12
26	6,018.52	4,212.96	204,629.60
27	6,018.52	4,092.59	198,611.08
28	6,018.52	3,972.22	192,592.56
29	6,018.52	3,851.85	186,574.04
30	6,018.52	3,731.48	180,555.52
31	6,018.52	3,611.11	174,537.00
32	6,018.52	3,490.74	168,518.48
33	6,018.52	3,370.37	162,499.96
34	6,018.52	3,250.00	156,481.44
35	6,018.52	3,129.63	150,462.92
36	6,018.52	3,007.26	144,444.40
37	6,018.52	2,888.89	138,425.88
38	6,018.52	2,768.52	132,407.36
39	6,018.52	2,648.15	126,388.84
40	6,018.52	2,527.78	120,370.32
41	6,018.52	2,407.41	114,351.80
42	6,018.52	2,287.04	108,333.28
43	6,018.52	2,166.67	102,314.76
44	6,018.52	2,046.30	96,296.24
45	6,018.52	1,925.93	90,277.72
46	6,018.52	1,805.56	84,259.20

PERIODO	CAPITAL	INTERESES	SALDO INSOLUTO
47	6,018.52	1,685.19	78,240.68
48	6,018.52	1,564.81	72,222.16
49	6,018.52	1,444.44	66,203.64
50	6,018.52	1,324.07	60,185.12
51	6,018.52	1,203.70	54,166.60
52	6,018.52	1,083.33	48,148.08
53	6,018.52	962.96	42,129.56
54	6,018.52	842.59	36,111.04
55	6,018.52	722.22	30,092.52
56	6,018.52	601.85	24,074.00
57	6,018.52	481.48	18,055.48
58	6,018.52	361.11	12,036.96
59	6,018.52	240.74	6,018.44
60	6,018.52	120.37	0.00

902336

CONSTRUCTORA SEMSA, S.A. DE C.V.
BALANCE GENERAL PROYECTADO

	1993	1994	1995	1996	1997
PASIVO					
PASIVO CIRCULANTE					
ACREEDORES DIVERSOS	50,525.00				
PROVEEDORES	80,000.00	41,912.84	62,560.62	74,650.51	83,201.29
PRESTAMO BANCARIO	350,000.00	175,000.00			
IMPUESTO POR PAGAR	32,000.00	35,200.00	38,720.00	42,590.00	46,849.00
IVA POR PAGAR	35,474.00	32,361.00	34,146.87	29,059.00	27,080.00
ISR POR PAGAR	240,202.74	265,229.43	333,997.24	418,263.01	484,911.43
PTU POR PAGAR	68,629.35	75,779.83	95,427.78	119,503.71	138,541.12
TOTAL PASIVO CIRCULANTE	856,831.09	625,483.10	564,852.51	684,066.23	780,582.84
PASIVO FIJO					
DOCUMENTO POR PAGAR LP	325,000.00	270,833.34	198,611.12	126,388.90	72,095.83
TOTAL PASIVO	1,181,831.09	896,316.44	763,463.63	810,455.13	852,678.67
CAPITAL CONTABLE					
CAPITAL SOCIAL	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
RESERVA LEGAL	603.00	603.00	603.00	603.00	603.00
APORTACIONES AUMENTO CAPITAL	261,587.00	261,587.00	261,587.00	261,587.00	261,587.00
SUPERAVIT REV ACTIVO FIJO	2,401,239.38	2,401,239.38	2,401,239.38	2,401,239.38	2,401,239.38
RESULTADO EJERCICIO ANTERIOR	401,442.96	778,904.44	1,195,693.56	1,826,504.50	2,552,037.98
RESULTADO EJERCICIO 93	377,461.48	416,789.12	524,852.81	657,270.47	762,003.68
TOTAL CAPITAL	3,452,333.82	3,869,122.94	4,393,975.75	5,157,204.35	5,987,471.04
TOTAL CAPITAL Y PASIVO	4,634,164.91	4,765,439.38	5,157,439.38	5,967,659.48	6,840,149.71