

Nº 18
2 Ejern



UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTONOMA DE MEXICO



FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES
CUAUTITLAN

"PROYECTO DE INVERSION PARA LA EXPANSION
DE UNA EMPRESA ALMACENADORA"

T E S I S
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:
LICENCIADO EN CONTADURIA
P R E S E N T A N :
ALBERTO IBARRA SALGADO
PATRICIA ORTIZ LEMUS

ASESOR: L.C. PEDRO CHECA CHAVEZ

CUAUTITLAN IZCALLI, EDO. DE MEX.

1994

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis está protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.



UNIVERSIDAD NACIONAL
AVENIDA DE
MEXICO

FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES CUAUTITLAN
SECRETARIA ACADEMICA
UNIDAD DE LA ADMINISTRACION ESCOLAR
DEPARTAMENTO DE EXAMENES PROFESIONALES

U. N. A. S.
FACULTAD DE ESTUDIOS
SUPERIORES-CUAUTITLAN



DEPARTAMENTO DE
EXAMENES PROFESIONALES

ASUNTO: VOTOS APROBATORIOS

DR. JAIME KELLER TORRES
DIRECTOR DE LA FES-CUAUTITLAN
P R E S E N T E .

AT'N:
Jefe del Departamento de Exámenes
Profesionales de la F.E.S. - C.

Con base en el art. 28 del Reglamento General de Exámenes, nos permitimos comunicar a usted que revisamos la TESIS TITULADA:

"Proyecto de inversión para la expansión de una
empresa almacenadora".

que presenta el pasante: Alberto Ibarra Salgado
con número de cuenta: 8857649-3 para obtener el TITULO de:
Licenciado en Contaduría ; en colaboración con :
Patricia Ortiz Lemus

Considerando que dicha tesis reúne los requisitos necesarios para ser discutida en el EXAMEN PROFESIONAL correspondiente, otorgamos nuestro VOTO APROBATORIO.

A T E N T A M E N T E .
"POR MI RAZA HABLARA EL ESPIRITU"
Cuautitlán Izcalli, Edo. de Méx., a 5 de Abril de 1994

PRESIDENTE	C.P. Teodoro Hernández Martínez	
VOCAL	C.P. Arturo León León	
SECRETARIO	L.C. Pedro Checa Chávez	
PRIMER SUPLENTE	L.C. Alejandro Amador Zavala	
SEGUNDO SUPLENTE	C.P. Marcelo Hernández García	



UNIVERSIDAD NACIONAL
AVENIDA DE
MEXICO

FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES CUAUTITLAN
SECRETARIA ACADEMICA
UNIDAD DE LA ADMINISTRACION ESCOLAR
DEPARTAMENTO DE EXAMENES PROFESIONALES

U. N. A. M.
FACULTAD DE ESTUDIOS
SUPERIORES-CUAUTITLAN



DEPARTAMENTO DE
EXAMENES PROFESIONALES

ASUNTO: VOTOS APROBATORIOS

DR. JAIME KELLER TORRES
DIRECTOR DE LA FES-CUAUTITLAN
P R E S E N T E .

AT'N: Jefe del Departamento de Exámenes
Profesionales de la F.E.S. - C.

Con base en el art. 28 del Reglamento General de Exámenes, nos permitimos comunicar a usted que revisamos la TESIS TITULADA:

"Proyecto de inversión para la expansión de una
empresa almacenadora".

que presenta la pasante: Patricia Ortiz Lemus
con número de cuenta: 8505643-1 para obtener el TITULO de:
Licenciada en Contaduría ; en colaboración con :
Alberto Ibarra Salgado

Considerando que dicha tesis reúne los requisitos necesarios para ser discutida en el EXAMEN PROFESIONAL correspondiente, otorgamos nuestro VOTO APROBATORIO.

A T E N T A M E N T E .
"POR MI RAZA HABLARA EL ESPIRITU"
Cuautitlán Izcalli, Edo. de Méx., a 5 de Abril de 1994

PRESIDENTE	<u>C.P. Teodoro Hernández Martínez</u>	
VOCAL	<u>C.P. Arturo León León</u>	
SECRETARIO	<u>L.C. Pedro Checa Chávez</u>	
PRIMER SUPLENTE	<u>L.C. Alejandro Amador Zavala</u>	
SEGUNDO SUPLENTE	<u>C.P. Marcelo Hernández García</u>	

En especial agradecimiento a:

L.C. Pedro Checa Chávez

L.A. Daniel Herrera

L.C. Francisco Alcántara

L.E. José Juan Lemus Minor.

Por habernos apoyado con sus consejos y experiencias para la realización de este trabajo.

Y a la U.N.A.M. en especial a la Facultad de Estudios Superiores Cuautitlán un agradecimiento infinito.

A MI MADRE: Juana Alicia.

Por su apoyo y comprensión
incondicional.

A MI PADRE: Mateo Ibarra.

Por que de una u otra forma
siempre estuvo conmigo.

A MIS HERMANOS: Pedro, Ma. de Lourdes,
José A., Mateo, Miguel, Francisco,
Margarita, Cristina y Alicia.

A MI ESPOSA: Por comprenderme y
apoyarme.

A MIS PADRES: Lucia y Rogelio
por su gran amor, comprensión y
sacrificios porque a pesar de la
distancia estuvieron conmigo en
mi formación profesional.

A MIS HERMANOS: Rogelio y Ana Lilia
por todo su cariño y apoyo moral.

A MIS ABUELOS: Gloria y José
por sus sabios consejos que me
llevaron a la realización de uno
de mis sueños anhelados.

A MIS TIOS: José Hilario, Guadalupe
Julieta, Teresa, Imelda, Ana María y
en especial recuerdo a Salvador por
motivarme a seguir su ejemplo y apo-
yarme en todos los aspectos.

A MI NOVIO: Luis por su amor,
comprensión y ayuda incondicion
nal.

PROYECTO DE INVERSION PARA LA EXPANSION
DE UNA EMPRESA ALMACENADORA

INDICE

CAPITULOS		PAGINAS
	INTRODUCCION	
CAPITULO I	GENERALIDADES	
1.1	DATOS HISTORICOS	1
1.2	ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL DE LA EMPRESA	4
1.3	MERCADO AL QUE VA DIRIGIDO	9
1.3.1	CARACTERISTICAS ACTUALES DEL MERCADO	12
1.3.2	CARACTERISTICAS DEL CLIENTE	13
1.4	PERSPECTIVAS	13
CAPITULO II	EL CREDITO COMO FUENTE DE FINANCIAMIENTO	
2.1	ORIGEN DEL FINANCIAMIENTO	15
2.1.1	CONCEPTO DEL FINANCIAMIENTO	16
2.1.2	IMPORTANCIA Y/O NECESIDAD	18
2.1.3	CLASIFICACION DEL FINANCIAMIENTO	20
2.2.	CONCEPTO DEL CREDITO COMO FINANCIAMIENTO	21

2.3	OBJETIVO	23
2.4	IMPORTANCIA ACTUAL	25
2.5	CLASIFICACION DEL CREDITO COMO FINANCIAMIENTO	26

CAPITULO III

OBTENCION DEL FINANCIAMIENTO

3.1	FUENTES DE FINANCIAMIENTO	30
3.1.1	FUENTES INTERNAS DE FINANCIAMIENTO	32
3.1.1.1	APORTACIONES DE CAPITAL	34
3.1.1.2	CAPITALIZACION DE UTILIDADES	35
3.1.1.3	INCREMENTO DEL CAPITAL POR MEDIO DE LA CAPITALI- ZACION DEL PASIVO.	38
3.1.1.4	RECURSOS POR DEPRECIACION Y AMORTIZACION-....	39
3.1.1.5	PASIVOS ACUMULADOS	40
3.1.1.6	OBTENCION DE RECURSOS POR LOS PROPIOS ACTIVOS	41
3.1.2	FUENTES EXTERNAS DE FINANCIAMIENTO	43
3.1.2.1	EL CREDITO	44
3.1.2.2	EMISION DE OBLIGACIONES	46
3.1.2.3	ARRENDAMIENTO FINANCIERO.....	47
3.1.2.4	CREDITO COMERCIAL	50
3.1.2.5	DOCUMENTOS NEGOCIABLES	52
3.1.2.6	ANTICIPOS DE CLIENTES	52
3.2.	CREDITO HIPOTECARIO	53

CAPITULO IV	DESARROLLO DEL PROYECTO	
4.1	IDENTIFICACION DEL PROYECTO	56
4.2	JUSTIFICACION SOCIAL DEL PROYECTO	57
4.3	CARACTERISTICAS GENERALES DE LA AMPLIACION	58
4.4	VENTAJAS Y USOS DE LA AMPLIACION	59
4.5	ESTIMACION DEL TIEMPO PARA LA AMPLIACION	60
4.6	OBTENCION DEL CREDITO	62

CAPITULO V	EVALUACION DE LA INVERSION DEL PROYECTO	
5.1	ELEMENTOS DE LA EVALUACION	73
5.2	EL RIESGO DEL PROYECTO EN LA AMPLIACION	76
5.3	LOS BENEFICIOS QUE GENERA EL PROYECTO	79
5.4	LA VIDA ECONOMICA ESPERADA DEL PROYECTO	80
5.5	RESULTADO DEL PROYECTO A TRAVES DEL CREDITO FINANCIADO	89
	CONCLUSIONES	95
	BIBLIOGRAFIA	98

PROBLEMA:

UNA EMPRESA REQUIERE AMPLIARSE PARA APROVECHAR LAS OPORTUNIDADES QUE BRINDA EL DESARROLLO DEL PAIS, SIN EMBARGO NO TIENE RECURSOS.

OBJETIVO:

DEMOSTRAR QUE PARTIENDO DE UN PROYECTO DE INVERSION VIA FINANCIAMIENTO SE PUEDE CUMPLIR CON LA EXPANSION DE LA EMPRESA, EN UN TIEMPO RAZONABLE.

HIPOTESIS:

SI LA EMPRESA LOGRA UN ADECUADO FINANCIAMIENTO, ENTONCES ESTARA EN CAPACIDAD DE DESARROLLAR SU PROYECTO DE CRECIMIENTO.

INTRODUCCION

El vertiginoso paso que lleva el país a causa de la crisis económica y financiera ha orillado al mundo moderno de los negocios a optar por esquemas de financiamiento ya que pocas son las operaciones que pueden hacerse al contado. Lo que provoca que los recursos monetarios que se tengan sean utilizados en forma eficaz. De ahí que todo crecimiento de cualquier negocio este basado en gran medida del financiamiento vía crédito; tanto en el que puede recibir como en el que puede otorgar a sus clientes.

Por otro lado la mayoría de las empresas en desarrollo en base a lo anterior requiere en muchas ocasiones de un proyecto de inversión a través de un financiamiento procurando que éste les ayude a preveer a futuro tanto en instalación, crecimiento, rendimiento, ingresos, etc., ya que los proyectos de inversión suelen ser muy eficaces, hablandose rara vez de un proyecto de inversión en una empresa para la expansión de su infraestructura y poder aprovechar todas las oportunidades que le pueda brindar el desarrollo del país.

Es por lo anterior que esta investigación pone de manifiesto la necesidad de elaborar y evaluar un proyecto recomendable conjuntado los elementos de financiamiento, la obtención del crédito, el estudio de mercado, etc., considerando siempre como punto fundamental que representa el principal ingreso de la empresa.

MARCO TEORICO

Esta investigación se fundamenta en los estudios, teorías, prácticas y modelos de proyectos de inversión, por considerarlo como una herramienta útil y eficaz, que guiará a la obtención de mejores resultados.

METODOLOGIA

La metodología que se utiliza para el desarrollo de esta investigación es de tipo descriptiva y analítica, ya que la información requerida se obtuvo a través de libros, revistas, informes, manuales y proyectos de investigación de diferentes instituciones académicas, gubernamentales y privadas, relacionadas con la evaluación de proyectos de inversión esquemas de financiamiento, etc.

El presente trabajo de investigación se estructuró de la siguiente manera:

En el primer capítulo se menciona toda una serie de elementos generales y básicos que conforman las variables en forma de herramienta de todo proyecto de inversión, éstas variables, es necesario conceptualizarlas, definir las y clasificarlas, de ahí que en este capítulo se dejarán asentados los principales conceptos, definiciones y clasificaciones.

El segundo capítulo se enfoca a describir y analizar la importancia de la fuente de financiamiento para todo proyecto de inversión no dejando de lado que el elemento base de todo financiamiento es el crédito, de ahí que en este mismo capítulo se destaca también la importancia del mismo.

El tercer capítulo contiene el análisis de lo que implica la obtención del financiamiento desglosando los elementos principales de toda obtención del financiamiento como lo son las fuentes internas y externas, además de que se asienta aquí la definición del tipo de financiamiento elegido.

En el cuarto capítulo se menciona la parte más importante del propio trabajo ya que se desarrolla y justifica el caso práctico de esta propuesta de expansión para la empresa almacenadora que se maneja.

En el quinto capítulo se describen los elementos de la evaluación del proyecto además de analizar los riesgos de la expansión y los beneficios que generará la misma.

Por otra parte se habla acerca de la vida económica en cuanto al factor tiempo que se le da a este proyecto, además de que se mencionan los resultados en forma global de la expansión a través del crédito financiado.

Finalmente contiene las conclusiones y bibliografía utilizada en este trabajo de investigación que se lleva a cabo.

CAPITULO I

GENERALIDADES

1.1. DATOS HISTORICOS

Ya entre los pueblos de la antigüedad se encuentran lugares destinados a la guarda de mercancías. Estos lugares existen también en la Edad Media, con el objeto, entre otros, de proteger aquéllas contra robo en beneficio de sus propietarios, que al llevarlas a su destino desde otros lugares no tienen sitio seguro donde depositarlas. En Venecia se principian a expedir recibos de depósito por las mercancías almacenadas en esta clase de empresas y los Bancos comienzan a conceder préstamos con garantía de los comprobantes de depósito, en la inteligencia de que mientras conservaran en su poder el mencionado comprobante, la mercancía no podía ser retirada de los Almacenes. En el puerto de Liverpool, Inglaterra, en el año de 1708, empiezan a operar esta clase de Almacenes con procedimientos más avanzados y al darse cuenta los comerciantes de las ventajas de guardar la mercancía en lugar seguro y además obtener crédito con garantía de las mismas, principian a desarrollarse con notorio éxito estas Instituciones.

En México, los Almacenes Generales de Depósito tienen también antecedentes desde la época colonial, en los pósitos y las alhóndigas, que, sin embargo, no eran aún Almacenes Generales de Depósito en el sentido moderno de este nombre.

Los Positos eran instituciones al cuidado del Ayuntamiento que se dedicaban a comprar maíz, trigo y otros cereales, en temporadas de cosecha para vender dichos granos en épocas de escasez,

previniendo calamidades motivadas por falta de estos artículos alimenticios en los casos de pérdida de las cosechas. Estas Instituciones no perseguían fines de lucro, desarrollando una función de servicio social y de beneficencia, pues además de prestar semillas a los labradores para las siembras, que tenían que devolver después de la cosecha con pequeñas creces, prestaban socorro en los casos de calamidades públicas, etc.

Las Alhóndigas aparecen en 1579, año en que el Virrey Don Martín Enríque de Almanza otorgó un donativo personal de ocho mil ducados para establecer la primera; la finalidad de las alhóndigas fué evitar el acaparamiento de los víveres de precios, eliminándolos al obligar a los labradores a depositar sus productos en las alhóndigas, que los vendían directamente al consumidor al precio justo.

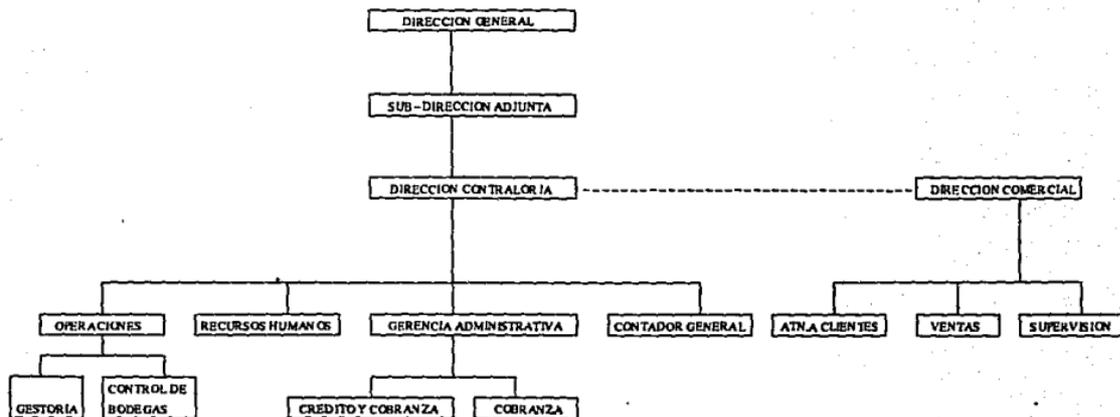
Debido a las múltiples vicisitudes por las que ha atravesado nuestro país, la evolución de los Almacenes Generales de Depósito fué relativamente lenta, sin embargo, se observa un ambiente favorable que les ha permitido incrementar sus operaciones en forma muy considerable.

La dificultad de almacenamiento y custodia de diversas mercancías, así como el elevado costo de transportación de éstas en grandes volúmenes, dieron origen a la figura de dichos almacenes, mismos que progresivamente han dejado de ser simples bodegas para convertirse en intermediarios con un importante papel en el sistema financiero.

Un ejemplo de esto es la fundación en 1936 de una empresa Almacenadora dedicada al Almacen Nacional ofreciendo a las empresas perspectivas de crecimiento, así como una solución al problema del espacio temporal o permanente, con la garantía de que sus mercancías serán manejadas profesionalmente por personal calificado, así pues más adelante en el año de 1947 como consecuencia de su éxito ofrece los servicios de almacen Fiscal y Nacional haciendo mención a sus clientes que el almacen fiscal es un instrumento Financiero que se utiliza para diferir los impuestos de Importación e I.V.A. correspondientes a la mercancía en almacen ya que su pago puede efectuarse en parcialidades y en proporción al retiro de mercancía; para 1978, aumenta su inmueble logrando la obtención de más clientes manteniendo los mismos servicios; así en 1988 y hasta la fecha logra incrementar la prestación de sus servicios por medio de la habilitación de bodegas recalcando a los clientes que cuando el volúmen ó la naturaleza de la mercancía es incosteable el traslado al propio almacen, se hace la habilitación permitiendo el tramite de la documentación respectivamente.

Y como empezarán una nueva etapa en su historia por medio del desarrollo del país, lo anterior no es suficiente de ahí que se requiera proyectos para la ampliación de su estructura.

1.2 ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL DE LA EMPRESA



DESCRIPCION DEL ORGANIGRAMA

1.- DIRECCION GENERAL

La función de la dirección es como la palabra lo dice dirigir que todas las operaciones se ejecuten de acuerdo a las políticas establecidas por la compañía a través de la planeación y organización.

2.- SUBDIRECCION ADJUNTA

Esta se encarga de apoyar y asesorar a la dirección general así como atender sugerencias por parte de los gerentes de cada departamento

3.- DIRECCION CONTRALORIA

Se encarga de dirigir y revisar que cada departamento cumpla en la ejecución de sus labores con lo establecido de acuerdo a normas y políticas de la organización.

4.- DIRECCION COMERCIAL

Area de la empresa responsable de promover los servicios de la misma y de atender debidamente a los clientes, para cumplir el presupuesto de ventas en terminos de volumen y margen.

5.- OPERACIONES

Departamento encargado de recibir pedimentos de Importación, checarlo y hacer el acto de recepción, y realizar la captura y realizar el detalle de impuestos para así checar que estos sean los correctos.

6.- RECURSOS HUMANOS

Area responsable del pago al personal (NOMINA), capacitación al mismo, proporcionar seguridad e higiene industrial ó sea servicios generales al personal así como también se encarga de la contratación del personal por medio del reclutamiento y selección.

7.- GERENCIA ADMINISTRATIVA

Area responsable de la administración de los recursos financieros, inversiones, prestamos quirografarios, créditos bancarios, gestión y control, arrendamiento financiero y flujo de efectivo.

8.- CONTADOR GENERAL

Departamento encargado de preparar los informes y reportes solicitados por el director general, la Comisión Nacional Bancaria, además de otras de tipo legal y fiscal, mediante el registro de las operaciones y actividades de la empresa conforme a las leyes y normas aplicables.

9.- GESTORIA

Departamento de la empresa que se encarga de tramitar el permiso de depósito fiscal ante la aduana, recibir documentos de la mercancía por parte de los agentes aduanales, elaboración de formatos de trámites y documentos necesarios para poder sacar mercancía.

10.- ATENCION A CLIENTES

Area responsable de checar que efectivamente el cliente pueda sacar o meter mercancía una vez que haya cumplido con todo lo establecido.

11.- VENTAS

Responsable de promover los servicios de la empresa, se comunica al director comercial y ejecutivo los cuales dan cotización del servicio prestado.

12.- SUPERVISION

Es el area que se encarga de supervisar los tramites correspondientes a cada deposito de mercancía de acuerdo a las leyes generales de organización y auxiliar de crédito.

13.- CONTROL DE BODEGAS

Departamento responsable de la distribución de mercancía que llega a la empresa de acuerdo a sus características así como la preparación de la boleta de entrada describiendo con detalle que es, y como llega así como en que bodega se asignará.

14.- CREDITO Y COBRANZA

Departamento responsable de presentar a revisión las facturas por servicios y obtener el pago correspondiente de manera oportuna. Control y recuperación de cartera de clientes que son 30 días, autorización de salidas de mercancías de clientes morosos, depuración de cartera, etc.

15.- COBRANZA

Empleados responsables de hacer el cobro físicamente, así como checar que los clientes no se demoren en sus pagos y si lo hacen exigir que cumplan con lo establecido.

1.3 MERCADO AL QUE VA DIRIGIDO

De acuerdo al cuadro No. 1, se observa claramente la prestación de servicios por parte de las principales almacenadoras. En los sectores industrial, agrícola, silvícola, industria extractiva, industria de transformación y manufacturera; también en el mismo cuadro se puede apreciar qué mercado es el que tiene más servicios por parte de éstas, así mismo y de igual manera es visible qué productos son los que tienen menos prestación de servicios, como son entre otras:

- Productos químicos farmacéuticos
- Instrumental médico
- Fotografía
- Aceites y esencias
- Lácteos
- Alimentos
- Rodamientos para computadoras
- Vinícola

Según datos de la Asociación Nacional de Exportaciones e Importaciones de la República Mexicana, las compañías almacenadoras sólo le están dando servicios de depósito a algunos productos con necesidades de refrigeración lo que da un índice del tamaño del mercado potencial que se tiene y ayuda a planear el crecimiento, más aún cuando en la actualidad las necesidades de cámara de refrigeración van en aumento lo cual beneficia las expectativas de expansión que se tiene.

CUADRO No. 1

PRODUCTO	VECTOR	OBDA	DEL YAQUI	INTERAMERICANA	SERFIN	PROBUCA	ALMACEN GENERAL	ALMACEN DEL BAJO	MEXICO	D. MODERNO
1. Agricultura y Silvicultura	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	NO	SI	SI
2. Maiz	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
3. Semillas y frutos oleaginosos	NO	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO
4. Semilla de algodón	SI	NO	SI	NO	NO	SI	SI	SI	SI	NO
5. Caucho natural	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO
6. Frutas frescas o secas	NO	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO
7. Trigo	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI	SI	SI	NO
8. Frijol	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
9. Industrias extractivas	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
10. Minerías metálicas	NO	SI	SI	NO	NO	SI	SI	SI	SI	SI
11. Minerías no metálicas	SI	SI	SI	NO	NO	SI	SI	NO	NO	SI
12. Combustibles sólidos	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	SI
13. Industrias metalúrgicas	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
14. Alimentos, bebidas y tabaco	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
15. Carnes frescas o refrigeradas	NO	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO
16. Alimentos preparados para animales	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
17. ALIMENTOS	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	SI	NO
18. Piel comestibles de cerdo	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI
19. LACTEOS	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	SI	NO
20. Mercequía natural	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
21. Textiles y prendas de vestir	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
22. Prendas de vestir de fibras vegetales	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
23. Prendas de vestir de fibras sintéticas ó arst.	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
24. Prendas de vestir	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
25. Ropa de c. habitación	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
26. Papel impreso e industrias editorial	NO	SI	NO	SI	SI	SI	SI	NO	SI	SI
27. Petroquímica	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
28. Polipropileno	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
29. Xileno	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
30. Polietileno	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
31. Oxido de propileno	NO	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
32. ACEITE Y ESCENCIAS	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO
33. Químicas	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
34. Resinas naturales y sintéticas	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO
35. PRODUCTOS QUÍMICOS FARMACEUTICOS	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
36. INSTRUMENTAL MEDICO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
37. VINICOLA	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO
38. Productos de plástico y caucho	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
39. Manufactura de minerales no metálicos	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
40. Siderurgia	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
41. Láminas de hierro o acero	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
42. Coprales, chumaceras, flechas y poleas	NO	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
43. Tubos, canasías y conexiones de hierro o acero	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
44. Bornas o lingotes de hierro o acero	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
45. Alambres y cable de hierro o acero	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
46. Vehículos pes. al transp. sus partes y refacc.	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
47. Refacciones para automóviles y camionetas	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	SI	SI
48. Equipo profesional y científico	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO
49. Instrumentos para medicina, cirugía y labor.	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
50. Equipo para aparatos eléctricos y electrónicos	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
51. Aparatos y equipo radiofónico y telegráfico	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
52. Lámparas y válvulas eléctricas incandescentes	NO	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	NO	SI
53. Refacciones para aparatos de radio y Tv.	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
54. FOTOGRAFIA	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO
55. RODAMIENTOS PARA COMPUTADORA	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO	SI	NO

CARACTERISTICAS ACTUALES DEL MERCADO

DE ACUERDO A LA FACTURACION DE JUNIO DE 1992 EL MERCADO DE LAS ALMACENADORAS

SE FORMA DE LA SIGUIENTE MANERA

TIPO DE PRODUCTO	N° CLIENTES	MONTO FACT. (\$ MILES)	% DEL TOTAL DEL INGRESO	% MERCADO
VINO	2	14,860.00	6.5448	1.60
HULE	2	13,790.00	6.0736	1.60
GRAFICA	8	10,183.00	4.4849	6.10
COMPUTO	3	10,807.00	4.7598	2.20
QUIMICA	6	14,563.00	6.4140	4.60
Q.FARMACEUTICA	1	12,271.00	5.4046	0.80
PAPEL	3	13,115.00	5.7763	2.20
SEMILLAS	7	11,501.00	5.0654	5.50
ACERO	6	11,394.00	5.0183	4.60
HARINA	1	3,940.00	1.7353	0.80
AZULEJO	1	7,480.00	3.2944	0.80
BICIS Y MOTOS	1	11,800.00	5.1971	0.80
CAPE	2	14,773.00	6.5055	1.60
CERILLERA	1	1,130.00	0.4977	0.80
ARTS. BEBES	1	5,180.00	2.2814	0.80
PLASTICA	3	12,471.00	5.4926	2.20
BIENES DE CAPITAL	2	5,720.00	2.5193	1.60
* ELECTRONICA (LINEA BLANCA)	73	17,176.00	7.5649	57.40
PRODUCTOS DE BELLEZA	2	7,630.00	3.3605	1.60
ALIMENTOS	1	11,112.00	4.8941	0.80
FOTOGRAFIA	1	3,270.00	1.4402	0.80
AUTOMOTRIZ	1	12,883.00	5.6741	0.80
	128	227,049.00	100.00	100.00

SOLO SE CONSIDERO INGRESO POR ALMACENAJE. (SIN SEGURO Y SIN I.V.A.)

DATOS TOMADOS EN JUNIO '92. DE VARIAS REV. "EL MERCADO DE VALORES DE NACIONAL FINANCIERA".

1.3.1 CARACTERISTICAS ACTUALES DEL MERCADO

En el cuadro No. 2 se puede observar que la electrónica (línea blanca) se lleva más porcentaje en facturación con 73 clientes, por lo que se encuentran participando con el 7.27% de los ingresos pero con rendimiento regular; aunque participan con el porcentaje ya mencionado de ingresos, se tienen pérdidas y ese porcentaje no participa en nada a sufragar gastos, por otro lado es visible que son demasiados clientes que generan excesivo papeleo administrativo desviando recursos propios en una actividad que marginalmente no ayuda.

En la información de porcentaje de mercado se puede observar que la atención es principalmente a los aparatos electrónicos (línea blanca), lo cual no podría ser malo si el mercado fuera menos competitivo en ese sector para obtener utilidades mejores a los que se obtendrán con cualquier otro producto, pero en las condiciones actuales se puede considerar improductivo ocupar espacio con esta mercancía.

Es sabido aparte que con motivo de no tener cámara de refrigeración se han perdido otros clientes que requieren de este servicio y, con rendimientos muy superiores. Según datos.

1.3.2 CARACTERÍSTICAS DEL CLIENTE

PERFIL DEL CLIENTE

Según censo industrial y opinión de clientes, éste almacena productos de mucho monto y poco espacio; y las características esenciales son las siguientes:

- Clientes que tengan revolvencia
- Industrias importadoras preferentemente
- Preferencia por empresas privadas
- Con productos que den altos rendimientos por m²
- Evitando productos delicados y prohibidos
- Armas
- Mercancía fácilmente inflamable (cerillos, alcohol, corrosivos, etc.)
- Menages de casa.

1.4 PERSPECTIVAS

Hoy en día, el sector almacenador mexicano resulta aún muy asimétrico en relación al de sus principales socios comerciales; Estados Unidos y Canadá. Aunque las estadísticas al respecto son escasas, se sabe que evaluado tanto por el número de instituciones como por el de su capacidad de almacenamiento, el sector norteamericano resulta sustancialmente mayor.

Dentro del sector de las almacenadoras se ha observado un reflejo constante entre sus participantes y su dinamismo, pero hay,

diversos factores que hacen pensar en que la estructura actual se transformará sustancialmente, su concentración tenderá a reducirse y crecerá aceleradamente, demandando el sector almacenador una mayor capacidad de operaciones, así como a una expansión de su capacidad de almacenamiento.

La inserción creciente a las corrientes comerciales internacionales y la modernización de la infraestructura abrirá nuevos niveles de mercado para las almacenadoras en servicios integrales que desborden las operaciones de almacenamiento y resguardo de mercancías; con los países del norte de América. De ahí que es importante resaltar la necesidad que tiene la perspectiva de expansión ya que el sistema de almacenaje con que cuenta la empresa no es bastante a pesar de que hasta el momento se ha podido hacer frente a la demanda doméstica. Considerando que falta mucho por hacer, la perspectiva de crecimiento se enfoca al mercado con características, principalmente de refrigeración sin olvidar el mercado seco, ya que la apertura traera consigo todo tipo de mercado.

Tomando en cuenta lo anterior se podrá otorgar al cliente mejores instalaciones, servicios y una mejor atención, para de esta manera permanecer en el mercado y ganar la confianza de muchas empresas tanto mexicanas como extranjeras y a su vez lograr un mayor ingreso.

CAPITULO II

EL CREDITO COMO FUENTE DE FINANCIAMIENTO

2.1 ORIGEN DEL FINANCIAMIENTO

Tuvo su origen y principal desarrollo dentro de la economía capitalista.

Donde el crecimiento de las empresas se debió principalmente:

A).- Al deseo de los empresarios de dominar los mercados internos y externos, causa que los condujo a la necesidad de fusionar sus capitales para poder formar grandes empresas que unieran más eficientemente esos mercados y de esta forma obtener mayores ganancias.

Siendo así, las empresas que tuvieran mayores recursos serían las que dictaran las reglas o políticas a seguir en la competencia empresarial.

B).- Las empresas que se habían fusionado necesitaban mayor cantidad de recursos para asegurar su constante crecimiento, y para esto fue necesario buscar capitales, que consiguieron al aportar un gran número de pequeños inversionistas grandes cantidades de capital. Esta búsqueda se extiende a los intermediarios financieros en calidad de préstamos, en un principio con los bancos y después con la gran variedad de intermediarios financieros que fueron surgiendo, por las necesidades de captación de recursos para ser canalizados hacia las empresas.

2.1.1. CONCEPTO DEL FINANCIAMIENTO

La falta de recursos en una empresa, es sin duda un problema que en la actualidad enfrentan muchas entidades en nuestro país, por tal motivo es necesario identificar claramente desde el concepto de lo que es una fuente de financiamiento, hasta la clasificación que puede considerarse más factible para este estudio.

Fuentes:

" Proviene del latín FONS, FONTIS, que significa lugar de donde brota algo, principio de alguna cosa".¹

Financiamiento:

" Costear, adelantar fondos, pagar", cuyos orígenes provienen de la palabra finanzas.²

" Acción y efecto de financiar, aportar el dinero necesario para una empresa." ³

Sufragar los gastos de una actividad, obras, etc.

Finanzas:

" Del francés, financés, caudales, bienes, disciplina relacionada con la inversión de dinero en presas, bancos, bolsa, etc.

¹ W.M. Jackson, Inc. Editores, Diccionario Hispánico Universal, Pág. 686

² Diccionario de la Real Academia de la Lengua.

³ Enciclopedia Salvat Diccionario, Editores, S.A.

Finanzas:

" Viene del francés FINANCES y éste de la palabra latina FINATIO, cuya raíz FINIS significa acabar o poner término mediante el pago".⁴

Estos últimos conceptos se han venido manejando en las Finanzas Públicas; sin embargo, el medio financiero ha desarrollado tal concepto en el sentido dinámico de la obtención aplicación y control de los recursos financieros.

De acuerdo con las definiciones anteriores, se puede concluir que el concepto etimológico de Fuentes de Financiamiento es: " El lugar de donde se obtienen recursos financieros".

El término financiamiento implica el esfuerzo desarrollado para la obtención de recursos o medios de pago que necesitan las empresas para destinarlos a la adquisición de los bienes necesarios para el cumplimiento de sus fines.

Estos conceptos de financiamiento hacen resaltar la esencia de la función financiera, en el sentido de mantener la empresa abastecida de fondos suficientes para su adecuado funcionamiento, tratando de obtener en las condiciones más favorables. También conlleva o se le atribuye la responsabilidad de la utilización efectiva de los fondos en las diferentes actividades de la entidad.

⁴

Julio Césares, Diccionario Ideológico de la Lengua Española

La función financiera se encuentra en todas las actividades de la empresa, aunque algunas funciones son únicamente financieras, y otras están mezcladas, pero tienen un contenido financiero, que es el de financiar las diferentes actividades de la empresa, proporcionando los recursos para conseguir sus objetivos económicos; desprendiéndose las siguientes decisiones.

- A).- Dónde deben invertir sus fondos y en que proporciones, de tal manera que les reditúe un máximo de beneficio.
- B).- Dónde puede conseguir esos fondos y en que proporciones, para financiamiento de sus actividades.

2.1.2 IMPORTANCIA Y/O NECESIDAD.

Es importante resaltar que la finalidad del financiamiento va de acuerdo a las necesidades financieras.

Necesidades o razones por las que se acude al financiamiento de una empresa.

- A).- Exceso de costos y gastos
- B).- Insuficiencia de ventas
- C).- Sobreinversión de inventarios
- D).- Sobreinversión de cuentas por cobrar
- E).- Sobreinversión de activos fijos
- F).- Insuficiencia de capital

Generalmente estas necesidades se concentran en efectivo, tanto para crear una entidad como para operarla y/o hacerla crecer.

En lo particular se tienen las siguientes necesidades financieras, dadas las diferentes etapas:

- 1.- Necesidad de capital para el crecimiento de la entidad siendo una parte el capital fijo y la otra formando parte del capital de trabajo.
- 2.- Necesidad de recursos para programas de expansión el crecimiento de la demanda en sus servicios y que se refleja en la necesidad de nuevas inversiones en equipos, distribución de inventarios, nuevas políticas más flexibles que traigan a la clientela.

De igual manera las operaciones de la empresa son de constante evolución y su desarrollo es firme de ahí que se ha pensado en una expansión para lo cual habrá necesidad de financiamiento.

- 3.- Necesidades de fondos para tener una posición más competitiva en el mercado en que se mueve.

Es indudable que se necesita de una expansión así como de allegarse de capitales pues no es suficiente con lo que se inició para lograr los fines que dieron origen, así como para alcanzar el desarrollo y crecimiento.

En vista de esta situación, se ha decidido adoptar el financiamiento para allegarse de recursos financieros en las mejores condiciones a la luz de los objetivos pretendidos.

Para tal efecto, es necesario realizar tres actividades que son:

- a).- Allegarse de los fondos necesarios para pagar las deudas corrientes y respaldar los planes de acción.
- b).- Elaborar un plan de financiamiento debidamente trazado en el cual deben considerarse los siguientes factores:
- 1.- La naturaleza de las necesidades de fondos.
 - 2.- Monto del financiamiento necesario
 - 3.- Momento en que se requieren los fondos
 - 4.- Plazo en que puede pagarse
 - 5.- Compatibilidad
 - 6.- Utilidad
 - 7.- Riesgo
 - 8.- Control de la entidad
 - 9.- Flexibilidad
 - 10.- Costo de Financiamiento.
- c).- Vigilar y controlar el plan de financiamiento.

2.1.3 CLASIFICACION DEL FINANCIAMIENTO

Una vez determinada la cantidad requerida de financiamiento para la inversión a realizar se deberá buscar la fuente de financiamiento más conveniente para obtener dichos fondos, la cual puede ser por generación interna o por medios externos.

Sobre este aspecto se hablara en el capítulo III

2.2. CONCEPTO DEL CREDITO COMO FINANCIAMIENTO.

Crédito

" Proviene del latín CREDITUM derivado del verbo latín CREDERE que significa: creer, tener por cierto, tener"

DEFINICION DEL CREDITO

En nuestras diarias actividades usamos comunmente la palabra crédito, sin embargo existen diversas definiciones como autores que han escrito sobre el tema.

En su tratado de Economía Política, John Stuar Mill lo define como " El permiso para usar el capital de otro " una de las definiciones que a nuestro parecer es de la más aceptadas es la de Joseph French Johnson que dice " El poder para obtener bienes y servicios por medio de la promesa de pago"

El crédito en el sentido más genérico y usual, es la opinión que se tiene de una persona en relación con el cumplimiento de sus obligaciones.

El crédito implica la sustitución de algo material por una promesa mora; la confianza. Dicho en otras palabras, el crédito es la confianza que se deposita en una persona física ó moral para entregarle ciertos bienes y servicios a cambio de la promesa de pagarle en un futuro convenido. Otro concepto es: fé, tener por verosímil y que en un sentido general, equivale a confianza.

Estas y otras definiciones tienen validez, para obtener una definición abstracta del crédito, Etimológicamente; " credo " " yo creo " siendo esta a su vez una combinación de palabras más viejas del sánscrito (antigua lengua de los Bracamanes) " crad " que significa confiar y del latín " do " que significa poner, por lo que sería " poner confianza " ó " confiar " . Por lo anterior, se considera, que los elementos principales que intervienen en el crédito son: Temporalidad, Seguridad y Bilateralidad.

La Temporalidad significa que necesariamente debe transcurrir algún tiempo determinado, ya sean días, meses y años, pues en ocasiones es posible que sólo transcurran horas, pero teniendo como características que deben existir momentos distintos e independientes entre las partes que celebran el crédito.

La Seguridad se caracteriza a través de la solvencia, seriedad y arraigo en lugar en que se celebre la operación, datos que debe reunir favorablemente la persona que solicita el crédito, es decir, que una empresa debe otorgar seguridad atendiendo al conocimiento que se tiene sobre la persona y a la seguridad derivada de que devolverá ó cumplirá dentro del término y las condiciones pactadas.

La Bilateralidad implica un conocimiento de las obligaciones entre las partes que celebran un Contrato de Crédito, es decir, frente a la obligación de dar, siempre debe existir la obligación de devolver.

2.3. OBJETIVO

El crédito como tantas cosas, debe ser usado con medida ya que se puede abusar de él. En toda operación a crédito hay un riesgo inherente a la misma naturaleza de la operación, pero que puede minimizarse mediante una política inteligente, al otorgar los créditos.

De tal manera que el objetivo es importante porque:

- Estimulará el ahorro (origen del capital)
- Financiará la industria, el comercio, etc.
- Facilitará la transferencia de bienes
- Permite mayor poder adquisitivo
- Permite mayor producción
- Abate costos
- Permite tener presupuestos más estables

Además de que permite aumentar las demandas de bienes y con ello agilizar su producción y circulación con el consiguiente aumento en la reutilización de la inversión. En este aspecto la utilización de crédito por parte de la empresa le permite promover y financiar un mayor volumen de ventas, estableciéndose así una corriente de transferencia de poder de compra y un flujo de inversión que influye de manera decisiva en el desarrollo de la empresa y de la economía en general.

Hace posible la expansión de la empresa al permitirle captar los recursos necesarios para hacer frente a sus necesidades de capital fijo y circulante, cuando y en la medida en que lo requieran para incrementar su producción y lograr una mayor penetración en el mercado.

2.4 IMPORTANCIA ACTUAL

El crédito hizo su aparición desde épocas remotas de la historia, usándose principalmente para satisfacer necesidades primarias, las que una vez satisfechas no dejaban al individuo en situación de poder liquidar la obligación, ya que se trataba de un "crédito consuntivo".⁵, Por persona sin escrúpulo, sólo iba a constituir la ruina del acreditado al no cumplir con la obligación.

Durante la época prehispánica, en México, se sabe que ya existía una modalidad de crédito, pues si un individuo faltaba a sus obligaciones económicas sería castigado convirtiéndose en esclavo del acreedor.

En la Nueva España, durante la época colonial, el crédito no se desarrolló en la aplicación de otros objetivos, pues se utilizaba todavía para el autoconsumo.

Es por ello que actualmente, el crédito se desarrolló, como un auxiliar del proceso productivo, constituyéndose hoy en día y más que nunca en la acumulación de riquezas.

La operación de crédito en la actualidad es realizada por diversas entidades, tales como: los proveedores, los fondos especiales de apoyo, instituciones de crédito, etc.

⁵ Al consumo. Crédito que se otorgaba para adquirir bienes de consumo lo cual implicaba un adeudo continuo por ser de bienes de consumo necesario para vivir.

2.5- CLASIFICACION DEL CREDITO COMO FINANCIAMIENTO

El crédito como fuente de financiamiento en la actualidad se ha venido generalizando y diversificando por su gran uso, por tal motivo y para su mayor comprensión se muestran las siguientes clasificaciones.

- Según al Sujeto a Quien se Otorga:

- * Crédito Privado. Se otorga a particulares, ya sea personas físicas o morales. Ej.

- * La Compra-Venta a crédito; ventas plazos del comercio a particulares; el crédito entre instituciones y particulares, sean nacionales o internacionales.

- * Crédito Público. Tipo de crédito que los pueblos otorgan a sus gobiernos o personas con el derecho público a nivel federal, estatal o municipal. Ej. Crédito a los Gobiernos de los Estados o Municipios a través de la Institución BANOBRAS.

- * Crédito semiprivado o semipúblico. Se otorga a corporaciones u organismos público con carácter jurídico de personas privadas, en las cuales el estado tiene interés económico, social y jurídico (como Organismos Descentralizados y Empresas de Participación Estatal).⁶

⁶ Entendiéndose por Organismos Descentralizados, a las entidades en donde el Estado es el total propietario; y por empresa de Participación Estatal a la entidad en donde el Estado es el dueño de más del 50% de las acciones. Ambas forman las Paraestatales que tienen como finalidad el servicio público para el desarrollo del país.

- Según el Tiempo que Dura la Operación.

- * A corto plazo, de un mes a un año.
- * A mediano plazo, de un año a diez años.
- * A largo plazo, de diez años o más.

Estos plazos son flexibles ya que van de acuerdo al lugar, época, monto y destino de dicho crédito. Es importante señalar que el crédito que se otorga se halla en razón inversa al tiempo, para recibir el beneficio. A mayor tiempo menor interés, a menor tiempo mayor interés.

- Según la Garantía que Asegura la Recuperación del Crédito.

* Crédito Personal. Garantizado por la reputación de solvencia del sujeto que recibe el crédito, es decir, la personalidad del acreditado en relación a su campo de actividades.

Este se divide a su vez en:

- a) Unilateral o simple. Garantizado por una sola persona, que generalmente es la que recibe el crédito con la alternativa de que pueda ser una tercera persona quien la garantice. Ej. Préstamo Quirografario.
- Bilateral o complejo. Garantizado en los mismos términos que el anterior, pero con dos o más personas.

b) * Crédito real. Se otorga en base a los bienes que el acreditado afecta en garantía, el cual desprende un contrato con obligaciones y derechos. Se subdivide en:

c) Prendario o pignoraticio. Se garantiza mediante el otorgamiento de un contrato de prenda.

Hipotecario. Se garantiza por medio de la constitución de una hipoteca.

d) Fiduciario. Aquel cuyo cumplimiento queda al amparo de un contrato de fideicomiso de garantía.

- Según el Destino que se le dá al Crédito.

* Crédito a la producción. Se destina al fomento del desarrollo de todas las actividades productivas de la entidad permitiendo obtener rendimientos suficientes para cubrir el importe del crédito con sus intereses y una razonable utilidad para acrecentar su patrimonio.

Se subdivide en:

- a) **De Explotación o circulante.** Se destina a la explotación de un negocio con el objeto de incrementar cualitativamente la riqueza que produce.
 - b) **De Arrendamiento.** Se destina a cubrir los pagos periódicos por concepto de renta al arrendamiento del inmueble donde se asienta el sujeto de crédito.
 - c) **De Posesión o fijo.** Destinado a la adquisición de Inmuebles para la entidad.
 - d) **Crédito Directo o de Consumo.** Destinado a satisfacer las necesidades normales de la actividad del acreditante. Puede considerarse este crédito como el que se destina al fomento del comercio que va directamente al consumidor.
- Ej.

Tarjeta de Crédito.

CAPITULO III

OBTENCION DEL FINANCIAMIENTO

3.1 FUENTES DE FINANCIAMIENTO

"Las Fuentes de Financiamiento son el origen de los capitales necesarios para estructurar y operar una empresa". 7

"Las Fuentes de Financiamiento son los medios por los cuales permiten a la empresa cubrir oportuna y adecuadamente sus necesidades como ente procurando obtener una ganancia que permitirá cubrir los costos y gastos incurridos así como los dividendos e intereses correspondientes". 8

"Son las distintas formas de fondo que se obtienen para darles distintas aplicaciones. Las mismas que se convierten en rendimiento, pago, productos y servicios". 9

"La Función Financiera, es sencillamente el esfuerzo para proporcionar los fondos que necesitan las empresas, en las más favorables condiciones a la luz de los objetivos del negocio". 10

7 Centro Nacional de Productividad de México, Función Financiamiento, Tema XV.

8 Leticia Olarte y Griselda Aguilar, Importancia del Financiamiento Empresarial.

9 J.Fred Weston y Eugene F. Brigham, Administración Financiera de Empresa.

10 Hunt, Williams y Donalson. Financiación Básica de los negocios.

Las fuentes de financiamiento pueden comprender desde actividades y operaciones propias de la entidad que se llevan a cabo para generar recursos que se reinvierten en la misma para la satisfacción de sus necesidades financieras, hasta recurrir a instituciones especializadas en otorgamiento que varía de acuerdo a las condiciones del contrato.

Analizando las definiciones anteriores, observamos que entre Fuentes de Financiamiento y Función Financiera existe una relación muy estrecha, porque a diferentes niveles (las Fuentes de Financiamiento forman parte de la Función Financiera) ambas se conjugan para lograr los objetivos de una organización.

Por lo anterior, las Fuentes de Obtención de recursos, son aquellas las que una persona física o moral puede recurrir para la obtención de los fondos necesarios a fin de lograr una fluidez adecuada para el desarrollo de sus objetivos.

Ya que toda empresa necesita de diversos medios o elementos para poder funcionar, unos de carácter humano y otros de carácter material. Para la obtención de estos elementos es indispensable invertir ciertas cantidades de dinero; parte del mismo lo podrá obtener al realizar sus operaciones, pero la mayor parte procurará obtenerlo de fuentes distintas al desarrollo de su actividad.

La empresa para cubrir sus necesidades de fondos podrá recurrir:

- A sus propios recursos
- A recursos de sus propietarios o socios

- A recursos de otras personas y entidades, bajo la forma de crédito o lo que es lo mismo de fuentes externas de financiamiento.

En conclusión, se define que las Fuentes de Financiamiento son los lugares de donde se obtienen recursos monetarios para cubrir los costos y gastos normales de operación, así como para la expansión de la misma empresa, buscando las condiciones más favorables de acuerdo a los objetivos de la misma.

3.1.1. FUENTES INTERNAS DE FINANCIAMIENTO.

Son los recursos propios con los que cuenta una entidad para cubrir internamente una parte o la totalidad de sus necesidades financieras, es decir, que su capital fue suficiente para solventar sus deudas y, en caso de que estas sean menores que los recursos, existirá un excedente al que llamaremos autofinanciamiento; que no proviene de aportaciones de los accionistas ni de documentación de nuevas deudas.

Sus características son:

- a) **Vencimiento**
- b) **Reclamación sobre el activo**
- c) **Reclamación sobre los ingresos**
- d) **Derecho de voto en la administración**

Por lo tanto el control de la administración de la empresa descansa fundamentalmente en los accionistas comunes, ya que éstos hacen la reclamación última sobre las utilidades y los activos de la empresa y su riesgo es mayor.

3.1.1.1 APORTACIONES DE CAPITAL.

a) Socios Existentes.

Esta forma de aumentar los recursos de la sociedad es la más común, ya que la mayoría de las sociedades anónimas de nuestro medio, están formadas por un grupo familiar de socios y en las cuales ellos tienen el control de la sociedad, y por lo general no permiten que otras personas extrañas entren a la sociedad y tengan participación y beneficio en el control de ésta.

En este caso el aumento de capital se podrá llevar a cabo mediante la voluntad del accionista principal y dando cumplimiento a los requisitos que establece la Ley General de Sociedades Mercantiles.

Al aumentar el capital por parte de los accionistas será necesario determinar en que forma se hará el aumento y la participación de los accionistas, aumentando el número de acciones o el valor nominal de estas a cuyo efecto procederá la impresión de las mismas.

b) Socios Nuevos.

Por lo general se admiten socios, cuando los ya existentes no están en condiciones económicas para hacer una nueva aportación, siguiendo los requisitos para este caso. Una vez cumplidos tales requisitos, el problema que se presenta en este tipo de aumento, será el relativo a la forma en que los nuevos socios deban pagar la reserva de capital constituido hasta el momento de su ingreso, ya que como

se puede apreciar, es propiedad de los socios originales debido a que durante la vida del negocio se les retuvo de sus utilidades. Sin embargo este problema tendrá las siguientes soluciones:

- 1) Al colocar las acciones entre los nuevos socios se les cobrará además del valor nominal de acción una prima para equilibrar el valor de las acciones originales. Desde luego, esta "prima", podrá considerarse como un superávit de capital, o como una aportación adicional, la cual se distribuiría proporcionalmente entre las cuentas de superávit.
- 2) Existe la posibilidad de que los nuevos socios no puedan participar en las utilidades existentes a la fecha de admisión, en este caso debe añadirse una cláusula al hacer la modificación a la escritura constitutiva con motivo del aumento de capital en donde se menciona tal acuerdo.

3.1.1.2 CAPITALIZACION DE UTILIDADES.

Los rendimientos logrados y no sustraídos durante la marcha del negocio, significará a los socios la posibilidad de utilizarlos para aumentar los recursos existentes. Las circunstancias que habrán de determinar esta decisión serán establecidas principalmente por la utilidad en la empresa o en otra parte.

El inversionista será en última instancia quien tenga que decidir, de acuerdo a la seguridad que procure para su capital y la canalización de dichos fondos.

Cuando la confianza del inversionista, como resultado de una buena administración financiera de la empresa, que se refleja en la eliminación de sus riesgos, determina la reinversión de las utilidades obtenidas, considerando la conveniencia de ese plan de acción representando para la negociación la posibilidad de capitalizar las utilidades obtenidas.

Para aplicar tales utilidades deberán valorarse de acuerdo a las necesidades de la empresa, objetivos deseados y las condiciones que presentarán cada una de las alternativas a seguir, describiendo en forma general estas posibilidades, podrán aplicarse las utilidades para el pago de pasivos, el aumento de activos circulantes o al incremento de las inversiones en el activo fijo, etc...

En el caso de que las utilidades se apliquen para el pago de pasivos, se consolida la situación financiera y se tiende a incrementar las utilidades futuras mediante la disminución del pago de intereses.

En el aumento de activo circulante, se canaliza la reinversión hacia el capital de trabajo que esta representado, principalmente por el activo líquido. El incremento de las inversiones de activo fijo, se aplican para aumentar la producción de la empresa para la sustitución de equipos obsoletos, por otros que incluyan innovaciones técnicas, necesarias para abatir los costos de producción.

Las ventajas sobre aumentos de capital por nuevas aportaciones, origina el obtener fondos en el mercado financiero. Si los accionistas no disponen de fondos necesarios para hacer la inversión, se verá

obligado a contratar otro tipo de crédito, que seguramente, devengarán intereses que sean más caros que la distribución de dividendos para nuevos accionistas.

El aumento de capital por nuevas aportaciones trae consigo una serie de requisitos formales por la Ley General de Sociedades Mercantiles, lo que ocasiona costos adicionales que se deben evaluar para constatar que la ventaja obtenida no es menor a las desventajas.

La reinversión de utilidades no ofrece, en cambio los inconvenientes señalados, y solo requiere que la Asamblea Ordinaria de Accionistas acuerden destinar cierta parte o el total de las utilidades obtenidas, en la creación ó incremento de las reservas complementarias de capital.

3.1.1.3 INCREMENTO DE CAPITAL POR MEDIO DE LA CAPITALIZACION DEL PASIVO

Este es uno de los medios por el cual hay un aumento de capital que en determinadas circunstancias, el pasivo puede convertirse en capital social. Las principales razones por las que se puede dar un aumento de capital social por capitalización total o parcial del pasivo son:

- 1) Que la situación económica de la empresa dificulte cubrir dichos pasivos, en vista de no existir numerario o activos de fácil realización dando lugar a que la sociedad trate de buscar un arreglo con sus acreedores, o proveedores, a efecto de que estos acepten que sus créditos sean convertidos en partes sociales de la sociedad.
- 2) Cuando la situación económica de la empresa sea tan crítica por pérdidas considerables, y que esté en la imposibilidad de cubrir su pasivo, los propios acreedores de la sociedad, viendo en peligro inminente la recuperación íntegra de su dinero, propone a la sociedad de conversión de sus créditos en capital social mediante la entrega de las acciones correspondientes.

3.1.1.4 RECURSOS POR DEPRECIACION Y AMORTIZACION.

Las deducciones que se hacen a la utilidad obtenida en una empresa por concepto de depreciación y amortización para constituir reservas con el propósito de contar con los medios de su reposición, constituyen fuentes de recursos que forman parte de los activos de la misma.

Existen ciertas consideraciones que determinan la depreciación y amortización como financiamiento interno y son:

- a) Que las deducciones por concepto de depreciaciones y amortizaciones tienen la finalidad de reservar cantidades aproximadamente iguales al valor de los bienes depreciables y amortizables del activo, que se emplean en el funcionamiento de la empresa.

- b) Que los incrementos a las reservas correspondientes en última instancia están reflejados en los activos de las empresas, y de capital para la realización de los fines de la empresa.

Es claro que la empresa no está financiando con la depreciación y amortización y por tanto, no existe un aumento real del capital. Para que lo anterior se le de el calificativo de eficientes fuentes de financiamiento interno es necesario que dichas deducciones estén determinadas de acuerdo con la realidad económica.

3.1.1.5 PASIVOS ACUMULADOS

Los pasivos acumulados son una fuente interna de financiamiento a corto plazo, los cuales mediante un programa que permita estructurar la estimación de la erogación mejor será su aprovechamiento.

Los pasivos acumulados provienen principalmente por una prestación de servicios cuyo pago aún no se ha efectuado. Aunque no hay un costo explícito o implícito relacionado con los pasivos acumulados, una empresa pueda ahorrar dinero acumulado, sueldos, salarios e impuestos.

Los cuales la misma está obligada a enterar a más tardar al mes siguiente, pero que sabiéndolos aprovechar pueden traer beneficios económicos a la entidad.

3.1.1.6 OBTENCION DE RECURSOS POR LOS PROPIOS ACTIVOS.

Esta forma de financiamiento de las operaciones normales de una empresa, lleva íntimamente la conversión de activos, inversiones fijas a capital de trabajo, mediante la venta de los primeros.

Por activos fijos se entiende aquéllos que proporcionan servicios durante un período de tiempo, mayor de un año y que son necesarios y básicos para que la empresa lleve adelante su objeto social. Normalmente por su permanencia dentro de la empresa son inversiones de capital.

En ocasiones como consecuencia de un exagerado optimismo se efectúan importantes erogaciones de capital en esta clase de bienes, contrarrestando con esto los medios de acción para el desarrollo de las erogaciones normales.

Como inversiones fijas consideramos aquéllas que efectúan la sociedad, y que permanecen improductivas o bien generan algún producto por concepto de arrendamiento, que no es el objeto principal de la empresa, como sucede con las inversiones en terrenos, edificios, etc..., en los cuales la sociedad no se encuentra instalada y que los ha adquirido por circunstancias especiales o por proyectos de expansión.

Cuando tales inversiones son desproporcionadas, es común que la empresa distraiga gran parte de sus recursos en ellas, en perjuicio

de su capital de trabajo, poniéndola, en ocasiones, en situaciones críticas, por tal motivo la administración debe de realizar las inversiones fijas ociosas para alcanzar el equilibrio entre los activos circulantes y permanentes, por lo que deben sujetarse al presupuesto de capital.

3.1.2 FUENTES EXTERNAS DE FINANCIAMIENTO.

Al hablar de Fuentes Externas, se entiende que es un recurso ajeno que la empresa obtiene para poder financiarse, o sea un capital ajeno.

La principal y más variada forma de financiamiento para una empresa es por medio del financiamiento externo, pues en él, la empresa encuentra lo que desea, lo que quiere en ese instante, sus ventas, sus descuentos, sus riesgos, sus beneficios, etc.,etc.,.

En otras palabras son todos los recursos financieros que se obtengan fuera de la entidad. Es conveniente mencionar que para obtener los fondos necesarios, se puede recurrir al mercado de dinero o al mercado de capitales de acuerdo a las características de cada necesidad; el primero únicamente cubre las formas impersonales o estandarizadas de crédito a corto plazo, es decir el mercado de dinero es el mercado activo para el dinero en el cual las instituciones financieras y otras descansan para obtener la liquidez necesaria en el curso normal de las operaciones de la entidad, el segundo normalmente trata con obligaciones a largo plazo tanto del pasivo como del capital, ya que al ser a largo plazo implica un fuerte desembolso.

Así entonces entre las Fuentes Externas encontramos:

3.1.2.1 EL CREDITO

Es una fuente que en la actualidad surge de transacciones comerciales ordinarias de una entidad y que entre tales fuentes forma parte del mercado de dinero, encontrando así:

- 1.- **Crédito Comercial:** Es un crédito a corto plazo concedido por un proveedor a la entidad, relacionado con la compra de artículos para su reventa final o para la prestación de un servicio.
- 2.- **Crédito Bancario:** Es una forma más generalizada del crédito mismo y que precisamente manejan como actividad fundamental las Instituciones Bancarias.
- 3.- **Fideicomiso:** Es un negocio jurídico mediante el cual una persona llamada fideicomitente entrega a otra llamada fiduciaria ciertos bienes que destina a un fin lícito determinado, cuya realización encomienda al propio fiduciario, y los beneficios que obtenga de dicha operación se aplicarán a terceras personas llamadas fideicomisarios.
- 4.- **Documentos comerciales o pagarés de empresas de gran reputación crediticia.**

Otra fuente de financiamiento externo es:

Los Valores:

Esta fuente de financiamiento se obtiene a través de la venta de valores en un mercado, éste se concibe como un conjunto de mecanismos financieros que facilitan el intercambio de valores, los

cuales son documentos representativos que permiten la movilización de un derecho de propiedad sobre bienes muebles o inmuebles de diferentes personas; los demandantes o adquirientes de valores colaboran en el financiamiento de la entidad y los oferentes, que están conformados por las entidades necesitadas de financiamiento que lo logran a través de la emisión de valores.

A los valores los podemos clasificar en valores de renta fija y valores de renta variable que se detallan a continuación:

"Los valores de renta fija son títulos-valor emitidos por una entidad, que representan una fracción de crédito con cargo al emisor, tiene intereses fijos y están sujetos a amortización, entre los que se encuentran:

- Obligaciones hipotecarias
- Obligaciones quirográficas
- Obligaciones convertibles

Los valores de renta variable son títulos-valor que representan una parte del capital social de la entidad, lo que significa que el poseedor de un título-valor (Acción) es socio de la empresa.

Entre los valores de renta variable se encuentran:

- Acciones comunes
- Acciones preferentes
- Petrobonos
- Certificados de la tesorería de la Federación

3.1.2.2 EMISION DE OBLIGACIONES

Las obligaciones con títulos de crédito que representan en forma proporcional, el pasivo contraído por una empresa constituida como Sociedad Anónima, por el crédito obtenido a través de los desembolsos hechos por sus acreedores.

Los intereses son calculados sobre el monto del capital indicando en los títulos y su liquidación es efectuada mediante pagos periódicos preestablecidos.

Esta fuente de financiamiento se usa frecuentemente para incrementar el capital de trabajo, así como financiar inversiones permanentes adicionales que se requieran para la expansión y desarrollo de la empresa.

Las obligaciones tienen la característica de que pueden convertirse en acciones, debiéndose para ello, señalar en la emisión, la fecha en que deberá ejercitarse el derecho de conversión.

Las obligaciones se pueden convertir en acciones preferentes o comunes, lo cual a menudo aumenta la comercialización de una emisión.

Sus requisitos se encuentran en el artículo 210 de la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito, que contiene refiriéndose a una sociedad emisora:

- a) Denominación, objeto y domicilio de la empresa.
- b) El importe del capital pagado de la sociedad emisora y el de su

activo y pasivo, según el balance se practique para efectuar la emisión.

Otros que se refieren a la emisión misma y son:

- a) El importe de la emisión.
- b) La indicación del número y valor nominal de las obligaciones emitidas.
- c) El tipo de interés pactado.
- d) El término señalado para el pago de interés y capital.
- e) Los plazos, condiciones y manera en que las obligaciones han de ser amortizadas.
- f) El lugar de pago.
- g) En su caso, la especificación de las garantías especiales que se constituyen para la emisión.
- h) El lugar y fecha de emisión debiendo indicarse la fecha y el número de la inscripción del Registro de Comercio.

3.1.2.3. ARRENDAMIENTO FINANCIERO

El arrendamiento contempla el uso de activos fijos, sin recibir realmente la propiedad sobre ellos, en el cual el arrendatario realiza pagos periódicos por el uso de dicho activo, normalmente este pago se realizan por adelantado, este pago es deducible de impuestos por parte del arrendatario.

Existen dos tipos de arrendamiento que son:

1) Arrendamiento Financiero:

Consiste en contratos que normalmente se firman a plazos largos y en los cuales el arrendatario tiene la opción de adquirir el bien arrendado.

2) Arrendamiento Operativo:

Consiste en plazos por lo regular reducidos aunque renovables, en este caso el arrendador, no tiene la intención de transmitir el bien, en consecuencia, no concede a éste la opción de compra.

El arrendamiento es una fuente de financiamiento ya que pone a la empresa en condiciones de recibir el uso de un activo fijo, sin incurrir directamente en ninguna obligación por pasivo fijo.

Es la obligación financiera fija del arrendatario, para con el arrendador, lo que nos obliga a considerar un arrendamiento, como financiamiento.

Existen tres elementos básicos que intervienen en la operación de Arrendamiento Financiero, que son:

- a) La arrendadora o arrendador, quien es el propietario del bien sujeto a arrendamiento.
- b) El arrendatario o cliente persona física o moral quien goza del beneficio del usufructo del bien arrendado durante un período específico.
- c) El bien tangible objeto de la operación del arrendamiento financiero.

Los bienes que pueden ser arrendados bajo el sistema de Arrendamiento Financiero son practicamente todos los que se clasifican dentro del activo fijo.

Existen diversas situaciones en la que es conveniente y recomendable el arrendamiento, sobresaliendo las siguientes:

- a) Se busca optimizar los recursos financieros disponibles y no suficientes para la empresa.
- b) La demanda es mayor que la capacidad productiva haciéndose necesaria la expansión de la empresa para satisfacer el mercado.
- c) Es necesario ampliar o modernizar los equipos de distribución o venta.
- d) Se requiere implantar, mejorar o actualizar los sistemas de información y control interno a través de equipos electrónicos de altos costos de inversión.
- e) Por tener un alto costo de oportunidad de dinero disponible, puede obtener un menor costo financiero por este conducto.
- f) Para la obtención de los estímulos fiscales que la Ley de Impuestos sobre la Renta otorga en los artículos 48, 49 y 50.

3.1.2.4 CREDITO COMERCIAL

Es la fuente más importante y utilizada, porque constituye la categoría más importante de financiamiento a corto plazo ya que surge de operaciones comerciales ordinarias y representan 40 por % del pasivo corriente de corporaciones no financieras; este porcentaje es algo mayor en las empresas más pequeñas.

Su uso está supeditado al excedente o escasez en la oferta de bienes servicios o se genera esta fuente de financiamiento por la adquisición de materia prima, bienes o servicios que la entidad económica requiere para llevar a cabo sus operaciones, incluyendo transacciones en las que se compra mercancía, pero no se firma un documento formal para dejar constancia de la obligación del comprador con el vendedor.

Al conceder el crédito los proveedores fijan las condiciones de pago, las cuales se encuentran en la factura de compra.

Existen cuatro factores determinantes para el establecimiento de las condiciones de crédito y son:

- 1) Naturaleza y demanda del producto**
- 2) Circunstancias del vendedor**
- 3) Circunstancias del empleador**
- 4) Descuentos por pronto pago**

Las condiciones de pago establecen, el período de crédito, el monto del descuento por pago de contado, el periodo de descuento

por pronto pago y la fecha en que se inicia el periodo.

Costo de Crédito Comercial. La empresa que concede el crédito incurre en un costo en el sentido de que su dinero está comprometido en el lapso intermedio, evitando así obtener posibles beneficios.

3.1.2.5 DOCUMENTOS NEGOCIABLES.

Son notas promisorias sin garantía a corto plazo que emiten empresas de alta reputación crediticia, sólo empresas muy grandes de incuestionable solidez financiera pueden emitir las; la mayoría tiene un vencimiento hasta de nueve meses como máximo.

El documento negociable se considera como una inversión bastante segura ya que sus emisiones son las operaciones más dignas de crédito.

El interés que paga el emisor de documentos negociables se determina por el volumen de descuentos y el plazo hasta el vencimiento.

3.1.2.6 ANTICIPOS DE CLIENTES.

Esta forma de financiamiento es cuando los clientes pueden pagar antes de recibir la totalidad o parte de lo que tienen intención de comprar.

También se da cuando se está fabricando sobre pedido un artículo grande y costoso, en este caso el cliente puede dar un adelanto, para financiar los costos de producción.

3.2 CREDITO HIPOTECARIO

Definición: Es la operación o financiamiento a largo plazo mediante, el cual una institución crediticia proporciona al acreditado una suma de dinero que se destinará a la adquisición y construcción de bienes inmuebles, así como a obras o mejoras de los mismos, que apoyen el objeto social de la empresa.

En esta operación el acreditante celebra un contrato con el acreditado en el que se estipulan las características del crédito y se constituyen legalmente las garantías pactadas. Dicho documento se inscribe en el registro correspondiente.

El acreditante exige que las construcciones y los bienes depositados como garantía estén asegurados contra incendios por lo menos en un 85% del valor destructible de la garantía dada. El acreditado proporcionará el certificado de libertad de gravamen de los inmuebles ofrecidos en garantía expedido por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, según sea el caso, con una antigüedad no mayor de 30 días naturales a la firma del contrato.

Los costos de avalúos, certificados de libertad de gravamen, seguros, gastos materiales, gastos de inscripción y cancelación de los contratos serán cubiertos por el acreditado. En este tipo de crédito, el acreditante concede el 50% de capital contable ajustado del acreditado, salvo en determinados casos en los cuales este porcentaje será mayor, dependiendo de las garantías, del proyecto de inversión y de la capacidad de pago del acreditado.

Para este tipo de operaciones, el plazo máximo que otorga el acreditante es de 15 años. La amortización del capital generalmente se realiza mediante pagos mensuales, pudiendo pactarse que la primera amortización se difiera hasta el tercer año, sin que la última exceda del vencimiento del contrato, de acuerdo con sus proyecciones financieras.

Si por exigirlo las circunstancias se prorroga el vencimiento del contrato y/o el de las amortizaciones, el plazo de prórroga quedará sujeto a la capacidad de pago de la empresa.

El crédito sera garantizado con la hipoteca en primer lugar sobre los inmuebles por financiar. Además, pueden pactarse garantías adicionales sobre los activos del negocio del acreditado o sobre inmuebles u otros bienes de terceros otorgantes de garantía. Cabe mencionar que en cualquier caso la vida productiva de la garantía deberá ser cuando menos de una vez y media el plazo de crédito.

Dichas garantías deberán estar libres de todo gravamen. La garantía que solicita el acreditante sera, como mínimo, del 200% del importe del crédito.

Los intereses se calculan sobre saldos insolutos y se pactarán en pagos mensuales apartir de la fecha del otorgamiento del crédito. En el contrato han de quedar claramente estipulados los intereses y comisiones a pagar por el acreditado, así como la moneda, forma de calcularse, fecha, domicilio de pago y ajuste mensual del tipo de interés.

- a) Mejora la presentación de su bien inmueble y/o lo amplía.
- b) Dispone de un crédito a plazo y costo razonables.
- c) En caso de redescontarse con el fondo de fomento, pagará un interés menor.

Es conveniente no llevar a cabo renovaciones parciales ni totales por la mala imagen que el acreditado adquiere de inmediato.

CAPITULO IV

DESARROLLO DEL PROYECTO

4.1 IDENTIFICACION DEL PROYECTO

El proyecto de inversión se identifica al detectar la necesidad en el almacén de mejorar los servicios actuales, debido a que en la actualidad existe una gran demanda por el almacenaje de refrigeración, con lo que el propio almacén lograría aprovechar a su vez espacios disponibles que actualmente no utiliza y no le reporta ningún beneficio.

4.2. JUSTIFICACION SOCIAL DEL PROYECTO

Debido a que en la actualidad existe una gran cantidad de almacenadoras de las cuales la mayoría de éstas sólo ofrece servicios de almacenaje en seco y la mínima parte presta servicios completos en donde se incluye la refrigeración, con lo cual no se logra satisfacer la demanda actual del mercado.

La finalidad del proyecto de inversión, es la de ofrecer no sólo la capacidad de resguardo, sino también almacenaje a las mercancías en forma integral, es decir con servicios de refrigeración y conservación, lo que traería consigo que este tipo de servicios logre atraer mayores clientes que reditúen beneficios a ambas partes, es decir, a la empresa y a los propios clientes.

Otros factores que justifican al proyecto es que generará nuevas fuentes de empleo e incrementará la calidad de los servicios de resguardo.

Por último se estaría en posibilidades de que los clientes que hagan uso de los nuevos servicios recomienden los mismos, con lo que la empresa ocupe un mejor lugar dentro del mercado.

4.3 CARACTERISTICAS GENERALES DE LA AMPLIACION

Tendrá como su nombre lo indica, la característica de servir, por una parte como aprovechamiento de espacio y por la otra brindar un mejor servicio con base a los conocimientos que se tienen de acuerdo a la mercancía respectiva.

Las áreas en que se dividirá son tres, una de conservación en seco y dos de refrigeración con 396 mts².

Así como un muro divisorio de isopanel que es un elemento estructural aislante con las siguientes características: espuma de polystireno, recubierto por ambos lados de aluminio delgado, con un espesor de 15 cm. cada uno de estos muros para soportar las temperatura, además cuenta con una barra protectora de concreto dentro de cada cámara de refrigeración con una altura máxima de 50 cm.

4.4. VENTAJAS Y USOS DE LA AMPLIACION

Dada su característica de expansión, ofrecerá las siguientes ventajas y usos:

- 1) Diversificar la producción de la almacenadora al lograr conjugar los servicios existentes con los nuevos.
- 2) Lograr el equipamiento de cámaras frigoríficas y de conservación elevando así la calidad del almacén.
- 3) Contar con una estructura básica y organizada en cada una de las áreas a instalar.
- 4) Prestar mayores y mejores servicios a los clientes que requieran en sus mercancías un almacenaje especial.
- 5) Promover el almacenaje de conservación y refrigeración en el mercado.
- 6) Brindar a los clientes la oportunidad de nuevos y mejores mercados para sus productos.
- 7) Lograr en un plazo determinado la expansión antes mencionada impulsando el desarrollo económico y la autosuficiencia del almacén general.
- 8) Se propiciará el crecimiento de mejores servicios así como el aprovechamiento de la superficie disponible.

4.5

ESTIMACION DEL TIEMPO PARA LA AMPLIACION

De acuerdo al cuadro N° 1 se puede ver que el tiempo que se pretende es de 30 días ó un mes este se divide en 4 semanas y estas a su vez en días.

Ahora bien se tiene un tiempo especificado para cada maniobra o movimiento que se necesita para llevar a cabo dicha ampliación como se detalla en seguida:

Para trazo y excavación son dos días aproximados, para albañilería se tiene estimado 12 días, para estructura metálica 6 días conjuntando 4 días con albañilería, para el techado 2 días conjuntando 1 día con estructura metálica, para instalación eléctrica son 6 días relacionando 3 días con el techado y la estructura metálica, para cortinas y herrería se tienen 6 días conjuntándose con, estructura, techado e instalación eléctrica, para la instalación de cámaras frigoríficas 14 días conjuntando 10 días con instalación eléctrica, cortina y herrería, para la instalación de compresores son 10 días relacionados con la instalación de las cámaras frigoríficas, para la instalación de base de ventiladores son 8 días conjuntando 4 con instalación de compresores y cámaras frigoríficas y por último se tienen 6 días para detalles y/o imprevistos.

ESTIMACION DEL TIEMPO PARA LA AMPLIACION

PARTIDAS	SEMANA		1							2							3							4							COSTO	
	DIAS		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28		29
TRAZO Y EXCAVACION			■	■																												700.00
ALBAÑILERIA			■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■													13,620.00
ESTRUCTURA METALICA											■	■	■	■	■	■	■	■													1,000.00	
TECHADO																■	■	■													3,750.00	
INSTALACION ELECTRICA																■	■	■						■	■	■					3,000.00	
CORTINA Y HERRERIA											■	■	■	■	■	■	■													7,000.00		
INSTALACION CAMARAS FRIGORIFICAS											■	■	■	■	■	■	■						■	■	■	■	■	■	■	608,500.00		
INSTALACION COMPRESORES											■	■	■	■	■	■	■						■	■	■	■	■	■	■	93,000.00		
INSTALACION BASE DE VENTILADORES																							■	■	■	■	■	■	■	20,000.00		
DETALLE Y/O IMPREVISTO																							■	■	■	■	■	■	■	2,000.00		
																														752,570.00		

CUADRO Nº 1

4.6 OBTENCION DEL CREDITO

Documentación necesaria:

- 1.- Solicitud de crédito**
- 2.- Hoja de datos generales**
- 3.- Copia del acta de nacimiento (solicitantes y coacreditado)**
- 4.- Planos arquitectónicos del inmueble**
- 5.- Comprobantes de ingresos (solicitante)**
- 6.- Copia de la escritura propiedad del inmueble**
- 7.- Copia del acta constitutiva**
- 8.- Presupuesto, especificaciones y programa de obra**



Banamex
Banco Nacional de México
Depositos y Ahorro

SOLICITUD DE CREDITO HIPOTECARIO

No SOLICITUD	SUCUREAL
--------------	----------

SOLORZANO GONZALEZ ULISES _____ SOGU-451105 PI-3
 APELLIDO PATERNO (MATERNO) Y NOMBRE DEL ACREDITADO R.F.E.
SR. JHC SOTO RICARDO _____ AFSR-401103 AA-7
 APELLIDO PATERNO (MATERNO) Y NOMBRE DEL ACREDITADO R.F.E.
 APLICACIÓN (FINANCIA) Y NOMBRE DEL CREDITO SOLICITADO A SU CARGO R.F.E.
 SOLICITAN EN ESTA INSTITUCION UN PRESTAMO HIPOTECARIO POR \$ 950,000,000.00 M/N _____ QUE DESTINARA A LA:
 COMPRA: CONSTRUCCION, PAGO PASIVO OTROS AMPLIACION DE EL INMUEBLE _____
 EMPLEO/EST.

ALTERNATIVAS DE PAGO

PAGOS MENSUALES CON CREDITO ADICIONAL : PAGOS MENSUALES Y ANUALES CON CREDITO ADICIONAL
 PAGOS MENSUALES Y SEMESTRALES CON CREDITO ADICIONAL : PAGOS MENSUALES CON RECURSOS PROPIOS A PLAZO DE _____ AÑOS

GARANTIA

CASA INDEPENDIENTE, DEPTO O CASA EN CONDOMINIO OTROS AUTOTRANSPORTES SOLORZANO S. A.
 UBICACION EN TRES ANEGAS NO 108-A COL. NVA. VALLEJO MEXICO D. F. C.P. 07700
 VALOR ESTIMADO \$ 302,000,000 EDAD DEL INMUEBLE 04 AÑOS SUP. DEL TERRENO 10,000 M2 AREA CONST. 5,000 M2
 PROPIEDAD DE SOLORZANO GONZALEZ ULISES

GRAVAMENES Y/O ADEUDOS (ESPECIFICAR)

CON _____ POR \$ _____
 CON _____ POR \$ _____

DATOS DEL SOLICITANTE

AV. DE LAS TORRES 1245 LOMAS DE CHAPULTEPEC MEXICO D. F. 08800 386-11-13
 CALLE NO. COLONIA PUEBLA RAYON C.P. CREADO O ESTADO TEL.
 C.I.C. EN CONTADORIA MEXICANA SOLTERO
 NOMBRE Y APELLIDO NOMBRE Y APELLIDO EDO CIVIL
 ALMACEN GENERAL DE DEPOSITO ACCIONISTA III \$ 50,000.00 30 AÑOS
 TIPO DE ACTIVIDAD PROFESION/OCUPACION INGRESOS ANTIGUEDAD
 TRES ANEGAS 108-B NVA. VALLEJO MEXICO D.F. 07700 567-20-49
 CALLE NO. COLONIA POBLACION CIUDAD O ESTADO C.P. TEL.
 EMPLEO ANUAL (SI TIENE MENOS DE 3 AÑOS EN EL ACTUAL) PUESTO
 CALLE NO. COLONIA POBLACION CIUDAD O ESTADO C.P. TEL.
 EMPRESA O INSTITUCION O INICIATIVAS CALLE NO. COLONIA POBLACION CIUDAD O ESTADO C.P. TEL.

OTROS INGRESOS

JUJEESS SOLORZANO AV. GIRASOLES III CONDESA MEXICO 06000 D.F. 771-54-13
 NOMBRE Y APELLIDO DOMICILIO CALLE NO. COLONIA POBLACION C.P. CREADO O ESTADO TEL.
 INGRESOS \$ TOTAL DE INGRESOS GASTO MENSUAL

DATOS DEL COACREDITADO Y/O DEUDOR SOLIDARIO

AV. DE LAZARKE 10 POLANCO MEXICO D.F. 07000 391-12-18
 CALLE NO. COLONIA PUEBLA RAYON C.P. CREADO O ESTADO TEL.
 C.I.C. EN CONTADORIA CONTADOR
 NOMBRE Y APELLIDO NOMBRE Y APELLIDO EDO CIVIL
 ALMACEN GENERAL DE DEPOSITO ACCIONISTA III \$ 50,000.00 30 AÑOS
 TIPO DE ACTIVIDAD PROFESION/OCUPACION INGRESOS ANTIGUEDAD
 JEESS SOLORZANO AV. GIRASOLES III CONDESA MEXICO D.F. 06000 771-54-13
 CALLE NO. COLONIA POBLACION CIUDAD O ESTADO C.P. TEL.
 CONTRAER \$ 21,000,000 7 AÑOS
 APLICACION/ESTADO PROPOSITO MENSUAL ANTIGUEDAD
 EMPLEO ANUAL (SI TIENE MENOS DE 3 AÑOS EN EL ACTUAL) PUESTO
 CALLE NO. COLONIA POBLACION CIUDAD O ESTADO C.P. TEL.

SOLO PARA USO DE LA INSTITUCION

ULISES SOLORZANO GONZALEZ IRINEO GONZALEZ E. ALBERTO CID G.
 NOMBRE Y APELLIDO APELLIDO APELLIDO
CAROLINA GARCIA MUNGUIA _____
 NOMBRE Y APELLIDO
 _____ 02 DE DICIEMBRE DE 1992
 FECHA

COMITE DE CREDITO

GARANTIA POR \$ 950,000,000.00 M/N AUTORIZADO POR \$ 950,000,000.00 M/N
 NOMBRE Y APELLIDO NOMBRE Y APELLIDO NOMBRE Y APELLIDO
ALBERTO GARCIA HERNANDEZ GULMAPO PACHECO S. MATEO JUAREZ
 NOMBRE Y APELLIDO NOMBRE Y APELLIDO NOMBRE Y APELLIDO

DATOS GENERALES

SR. ULISES SOLORIZANO GONZALES

NOMBRE:	SOLOZARNO GONZALEZ ULISES
EDAD:	48 AÑOS
FECHA DE NACIMIENTO:	11 DE MAYO DE 1945
R.F.C. :	SOGU-451105-PL3
DOMICILIO:	Av. de las Torres No. 1245 Col. Lomas de Chapultepec, México, .D.F
ESTADO CIVIL:	Soltero
RELIGION:	Catolica
PROFESION:	Contador Público

México, D.F., a 30 de Octubre de 1992.

RELACIONES PATRIMONIALES

Casa Habitación

Ubicada en Avenida de las Palmas No. 1425, con registro público de la propiedad en folio real 00202612 en México, D.F., con un valor aproximado de ---\$1,071,300,000

Almacenadora Solorzano S.A. DE C.V.

Con un valor aproximado de ---\$4,374,910,000

Inmuebles Solorzano S.A.

Con un valor aproximado de ---\$374,944,000

Asesores en Servicios Financieros Corporativos S.A. de C.V. (Facotorig Aserfinco)

Con un valor aproximado de ---\$406,756,540

México, D.F., a 30 de Octubre de 1992.



No 0165265

En nombre de los Estados Unidos Mexicanos y como Jefe del Registro Civil en el Distrito Federal, certifico que en el archivo de este Juzgado se encuentra un acta del tenor siguiente:

ACTA DE NACIMIENTO

En Atzacapotzalco, Distrito Federal, a las 8.00 del día treinta de junio de mil novecientos sesenta y cinco, ante mí José María Avalos Núñez Juez del Registro Civil, comparecieron Mateo Solorzano y Juana Alicia González de Solorzano y presentó vivo a 1 niño o 0 niñas Ulises Solorzano González que nació a las ocho horas del día once de mayo de mil novecientos cuarenta y cinco en Gabriel Mancera 222 Ciudad de México

PADRES

Nombres: <u>Mateo Solorzano</u>	Juana Alicia González de Solorzano
Edad: <u>veintisiete años</u>	<u>veintidos años</u>
Ocupación: <u>obrero</u>	<u>su hogar</u>
Nacionalidad: <u>mexicana</u>	
Domicilio: <u>Ticomán 4</u>	

ABUELOS PATERNOS

Nombres: <u>Antonio Solorzano</u>	Hilaria Guzmán
Domicilio: <u>San Felipe</u>	<u>Guanajuato</u>

ABUELOS MATERNOS

Nombres: <u>Ascensión González</u>	Teresa Ortiz
Domicilio: <u>Las Choapas</u>	<u>Veracruz</u>

TESTIGOS

Nombres: <u>Saúl Meneses</u>	Esther Carrasco
Edad: <u>cuarenta años</u>	<u>treinta años</u>
Ocupación: <u>empleado</u>	<u>su hogar</u>
Domicilio: <u>La Ronsa 16</u>	<u>Carmen 116</u>

Los testigos declaran que los padres de 1 niño presentada 0.500 de Nacionalidad mexicana y los comparecientes 3 que tiene 0 su domicilio en el lugar citado

Leída la presente acta la ratificaron y firman los que soban: Doy fe. - José María A. Albero - José María A. Albero - cuatro firmas ilegibles. - rúbricas. -

Marginales: Partida con. - 210. - doscientos diez. - Ibarra Salgado Albero. - huella digital.

19 DIAS

ES COPIA FIEL Y EXACTA DE SU ORIGINAL QUE EXPIRO EN MEXICO, DISTRITO FEDERAL A LOS 19 DIAS DEL MES DE DECEMBRE DE MIL NOVECIENTOS OCIENTA Y CINCO EL JUEZ DEL REGISTRO CIVIL EL JUEZ DEL REGISTRO CIVIL LIC. JOSÉ ALFONSO GARCÍA SANDOVAL



ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
REGISTRARISMO
DEL
DISTRITO FEDERAL
DEL
DISTRITO FEDERAL

N° 0165265

En nombre de los Estados Unidos Mexicanos y como Juez del Registro Civil en el Distrito Federal, certifico que en el archivo de este Juzgado se encuentra un acta del tenor siguiente:

ACTA DE NACIMIENTO

En <u>Atzacotalco</u> , Distrito Federal, a las <u>8.00</u> del día <u>veintiseis</u> de <u>junio</u> de mil novecientos <u>sesenta y cinco</u> , ante mí <u>José María Avalos Méndez</u> Juez del Registro Civil, comparecieron <u>Miguel Arellano y María Alicia Soto de Arellano</u> y presentó <u>Ricardo Arellano Soto</u> que nació a las <u>ocho horas</u> del día <u>primero</u> de <u>junio</u> de <u>mil novecientos cuarenta y cinco</u> en <u>Gabriel Mancera 222 Ciudad de México</u>	
PADRES	
Nombre: <u>Miguel Arellano</u>	<u>María Alicia Soto de Arellano</u>
Edad: <u>veintisiete años</u>	<u>veintidos años</u>
Ocupación: <u>obrero</u>	<u>su hogar</u>
Nacionalidad: <u>mexicana</u>	
Domicilio: <u>Ticomán 4</u>	
ABUELOS PATERNOS	
Nombre: <u>Pedro Arellano</u>	<u>María Soto</u>
Domicilio: <u>San Felipe Guanajuato</u>	
ABUELOS MATERNOS	
Nombre: <u>Ricardo Soto</u>	<u>José María</u>
Domicilio: <u>Las Chapas Veracruz</u>	
TESTIGOS	
Nombre: <u>Saúl Meneses</u>	<u>Esther Carrasco</u>
Edad: <u>cuarenta años</u>	<u>treinta años</u>
Ocupación: <u>empleado</u>	<u>su hogar</u>
Domicilio: <u>La Ronsa 16</u>	<u>Carner 116</u>
Los testigos declaran que <u>los padres</u> de <u>1</u> niño presentada <u>2.590</u> de Nacionalidad <u>mexicana</u> y <u>los</u> compareciente <u>3</u> que tiene <u>n</u> su domicilio en <u>el lugar citado</u>	
Leída la presente acta la ratificaron y firman los que saben: <u>Doy F.G. - José María A.</u>	
<u>R. - José María A.R. - cuatro firmas ilegibles - rúbricas -</u>	
Marginales. Partida n.º <u>210</u> - docecientos diez - <u>Ibarra Salgado</u>	
<u>Alberca - nulla distal.</u>	

PARA COPIAS/ RATIFICADAS DE ACTAS DEL REGISTRO CIVIL

DECRETOS 5 100 00

Atención de Fracción Los Angeles, en el Juzgado del Registrario del Distrito Federal

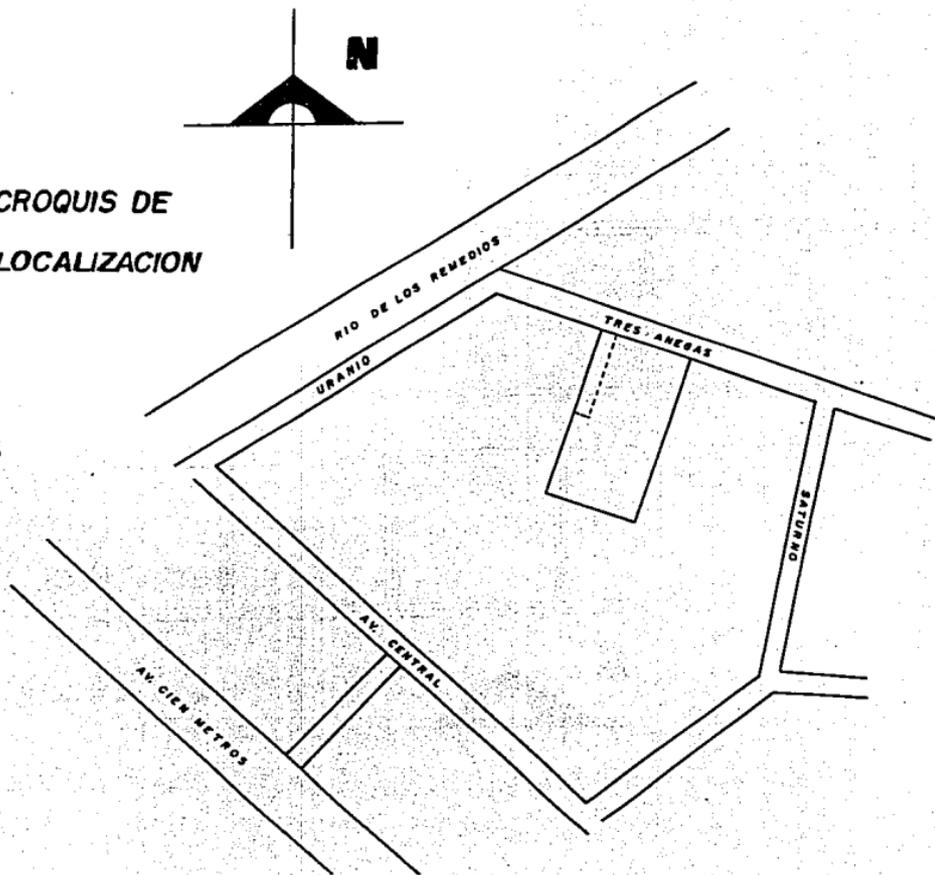
RECORADO 19
EL PROSIBO DE
MEXICO, D.

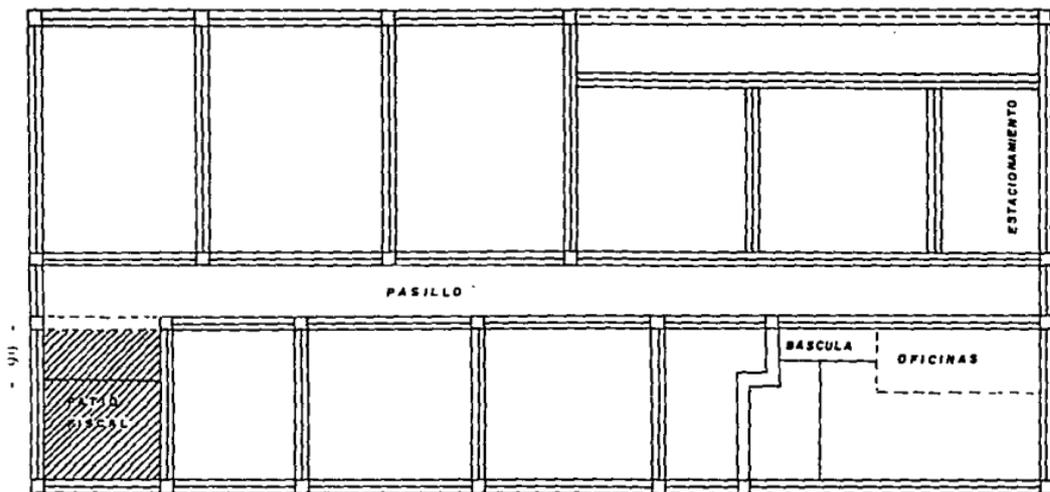
ES COPIA FIEL Y EXACTA DE SU ORIGINAL QUE EXPIRO EN MEXICO, DISTRITO FEDERAL, A LOS 19 DIAS DEL MES DE DICIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y CINCO

EL JUEZ DEL REGISTRO CIVIL
LIC. JOSÉ ALFONSO SOTO SANCHEZ

VUELTA

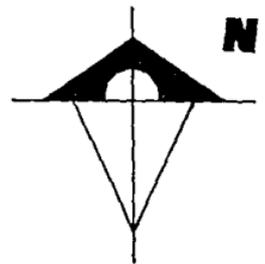
**CROQUIS DE
LOCALIZACION**

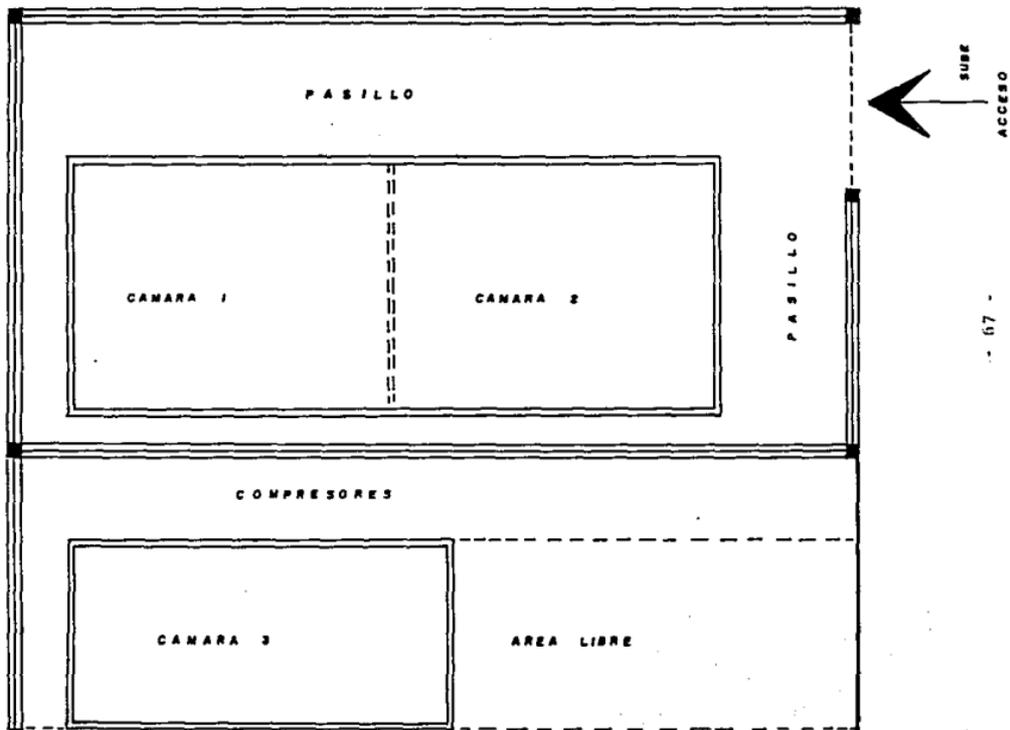




9/1

 AREA DE REFRIGERACION





México, D.F., a 30 de Octubre de 1992.

A QUIEN CORRESPONDA:

Por medio de la presente hago de su conocimiento que el Sr. Solorzano Gonzalez Ulises con R.F.C. SOGO 451105 PL3, es cliente de este despacho y es propietario de un negocio con giro de: ALMACEN GENERAL DE DEPOSITO ubicado en calle Tres Anegas No. 108, Col. Nueva Industrial Vallejo, C.P. 07700, México, D.F.

Del control documental contable se obtiene que dicha persona tiene una utilidad anual de 1765 millones de pesos, esto en el año de 1992, y para el año de 1993 se espera tener una utilidad de 2422 millones según proyecto de inversión. Dicha información puede ser corroborada en este despacho ubicado en la calle de Rosales No. 150, Depto. 30 Tercer piso, Col. San Jose, Edo. de México. Tel. 5-69-09-90.

Sin más por el momento y esperando que dicha información le sea de utilidad al interado quedo de usted para cualquier aclaración.

Atentamente.

C.P. RICARDO IBARRA SOTO

CED.PROF. 5226506



Lia. Carolina Garcia Munguia
 NOTARIO PUBLICO INTERINO NO. 28
 BOULEVARD M. AVILA CAMACHO NO. 95 - 403
 NAUCALPAN DE JUAREZ, ESTADO DE MEXICO

1961
 INMOBILIAR
 Oct 22 1 49 PM '61

VOLUMEN VEINTIESTE NUMERO DIEZ Y OCHO CIENTOS VEINTIETE

----- EN LA CIUDAD DE

los catorce dias del mes de septiembre de mil novecientos ochenta y uno, Yo, la Licenciada CAROLINA GARCIA MUNGUIA, Notaria Pública Interina Número Veinticinco del Distrito de Tlalnequil, en ejercicio y con residencia en esta Ciudad, hago constar: -----

----- EL CONTRATO DE COMPRAVENTA, que celebró de una parte como VENDEDORA, "LA COMISION PARA LA REGULARIZACION DE LA TENENCIA DE LA TIERRA", en lo sucesivo "CORETT", representada en este acto por su Apoderado Licenciado GUILLERMO PERABELES GARZA y como comprador (o) JULISES SOLORZANO GONZALEZ ----- a quien en lo sucesivo se le denominará "LA PARTE COMPRADORA" al tenor de los siguientes antecedentes y cláusulas: -----

----- ANTECEDENTES -----

----- I.- Por Decreto Presidencial de fecha treinta de agosto de mil novecientos setenta y seis, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día treinta y uno de agosto de mil novecientos setenta y seis, se expropió del Ejido denominada Vallejo -----, una superficie de ciento noventa y tres hectáreas, setenta y seis áreas, setenta y siete centímetros, autorizándose a "CORETT", a realizar la venta en lotes del terreno expropiado, tanto a los avencindados que constituyen el asentamiento irregular, como a terceros. -----

----- II.- El Decreto mencionado se inscribió en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, en el Tomo ciento cuarenta y nueve, Cláusula Primera, a fojas ciento cincuenta y cinco y bajo el número ciento ochenta y seis, de la Sección Primera, Serie "C", con fecha cuatro de agosto de mil novecientos sesenta y ocho. -----

----- III.- La lotificación del terreno en donde se localiza el lote que en este acto se formaliza su venta, se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, en el Tomo Doscientos Veintiocho, Volumen Décimo de la Serie "A", a fojas de la uno a los cuatrocientos setenta y cuatro y bajo los números del uno a los dos mil trescientos veintinueve y en el Tomo doscientos veintinueve, Volumen Primera de la Serie "A", a fojas de la uno a los cuatro

cientos cincuenta y nueve y bajo los números del dos mil trescientos veintidós, el cuatro mil quinientos cuarenta y tres, ambas de la Sección Primera. -----

----- IV.- El Certificado de Libertad de Gravámenes correspondiente al inmueble materia de esta compraventa, se aneja con la letra "A", al apéndice de esta escritura. Asimismo, manifiesta el adquirente bajo protesta de decir verdad, que el predio objeto de la presente compraventa no colinda con otro predio por él adquirido con anterioridad, comprometiéndose a cubrir cualquier adeudo fiscal que reporte el lote de terreno materia de este contrato, ya sea Federal o Local. -----

----- V.- Cálculo del Impuesto Sobre Adquisición del Inmueble: -----

----- El valor del inmueble, (precio de venta) es la cantidad de CINCO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS CERO CENTAVOS ----- Moneda Nacional, a dicha cantidad se reduce la suma de setecientos cincuenta y seis mil pesos cero centavos, en Moneda Nacional (diez veces el salario mínimo general elevado al año). No resulta base gravable, por lo tanto no hay impuesto a enterar por la presente operación. -----

----- VI.- En cumplimiento a las disposiciones legales correspondientes, la Comisión Nacional de Avalúos de Bienes Nacionales de la Secretaría del Patrimonio Nacional, practicó el avalúo durante el presente año que su valor es el que se precisa en la segunda de esta escritura de compraventa. -----

----- EN VIRTUD DE LO ANTERIOR, las partes otorgan las siguientes: -----

----- CLAUSULAS -----

----- PRIMERA.- "CORETT", por medio de su Adopderada da en venta, libre de todo gravamen y sin limitación alguna a HILITES SOLÓRZANO GONZALEZ -----

----- el lote de terreno marcada con el número 108 ----- de la calle Tres Anegas ----- Nvo. Ind. Vallejo ----- con superficie de: 21.652 M2. -----

----- y las siguientes medidas y colindancias: -----

AL NOROCCIDENTE 90.00 M. CON CALLE TRES ANEGAS -----

AL SUROCCIDENTE 222.75 M. CON PROP. PARTICULAR -----

AL SUROCCIDENTE 101.07 M. CON PROP. PARTICULAR -----

AL SURESTE 113.52 M. CON PROP. PARTICULAR -----

3

3

comprendiéndose en esta enajenación todo cuanto de hecho y por derecho le correspon-
da de acuerdo con la Ley. -----

----- SEGUNDA. - El precio de esta operación de compraventa es el de CINCO
MIL DICCIENTOS PESOS, OCHO CENTAVOS, -----
Moneda Nacional que la "CORETT", reconoce le fué pagada con anterioridad a este
acto. -----

----- TERCERA. - Que el precio fijado es el justo y legal que en su fijación no
existe dolo, error, ni lesión de ningún género, en consecuencia, renuncia a la ac-
ción de nulidad de este contrato por las causas indicadas y el plazo para ejercitarla;
al derecho de indemnización por empobrecimiento de alguna de las partes contratantes
y las prescripciones legales relativas del Código Civil en vigor. -----

----- CUARTA. - Las partes se someten a las Leyes y Tribunales de la Ciudad de
México, Distrito Federal, para todo lo que se relacione con la interpretación y cum-
plimiento del presente Instrumento, renunciando al fuero que pudiera corresponderles
en razón de su domicilio presente o futuro. -----

----- QUINTA. - La parte compradora, es sabedora que el pago de los impuestos
de TRASLADO DE DOMINIO e IMPUESTO SOBRE LA RENTA, están sujetos a revisión
por las autoridades Fiscales, por lo que si existiera alguna diferencia a su cargo se
obliga a cubrirla tan pronto como sea notificado, inclusive con los recargos y multas
que se impongan por falta de pago oportuna, liberando a la suscrita Notario de cual-
quier responsabilidad por tales conceptos. -----

----- SEXTA. - Los gastos, impuestos, derechos y honorarios que se causen por
la presente escritura, expedición de testimonios y derechos de registro, serán cubier-
tos por la parte compradora. -----

----- PERSONALIDAD. - La acredita el Apoderado de la "CORETT", Licencio-
da GUILLERMO PERADELES GARZA, mediante el poder que le fué otorgado por el DI-
rector General señor Ingeniero FEDERICO AMAYA RODRIGUEZ, según consta en es-
critura pública número treinta y tres mil cuatrocientos sesenta, de fecha siete de mar-
zo de mil novecientos ochenta y uno, pasada en el Protocolo a cargo del señor Licen-
ciado Alfredo González Serrano, Notario Público Número Dos, de la Ciudad de Mé-

xico, Distrito Federal, manifestando que las facultades que ejercita en este acto le han sido revocados ni en forma alguna modificados, que está vigente y que su testada es persona capaz para el otorgamiento. -----

----- G E N E R A L E S -----

----- Los comparecientes declaran bajo protesta de decir verdad, ser mexicanos por nacimiento, el apoderado de la "CORETT", señor Licenciado GUILLERMO PERBELES GARZA, originario de Monterrey, Nuevo León, donde nació el día ocho de julio de mil novecientos cuarenta y ocho, casado, Funcionario Público, con domicilio en Río Sena número cuarenta y nueve, Colonia Cuauhtémoc, México, Distrito Federal. -----

----- El señor (a) ULISES SOLÓRZANO GONZÁLEZ, originario de México, Distrito Federal, --an donde nació el once de mayo de mil novecientos cuarenta y cinco, soltero, ----- con domicilio en calle ----- Av. de las Torres, No. 1245, Lomas de Chapultepec, México, D. F. -----

----- Por lo que hace el Impuesto Sobre la Renta, las partes manifestaron estar al corriente sin acreditarlo. -----

----- Yo, la Notario, Doy Fé: I.- Del conocimiento y capacidad legal de los otorgantes; II.- De que lo inserto y relacionado concuerda fielmente con sus originales a que me remito y tuve a la vista; III.- De que la escritura, expliqué su valor y consecuencias legales a quien fué necesario estando conformes y con ella y ante mí la firman el día de su fecha. ----- Doy Fé. -----

----- FIRMAS: GUILLERMO PERABELES GARZA. - ULISES SOLÓRZANO GONZÁLEZ. -----

----- ANTE MÍ: CAROLINA GARCÍA MUNGUÍA. - RUBRICA. - EL SELLO DE AUTORIZAR. -----

----- AUTORIZO DEFINITIVAMENTE la anterior escritura cubierta que tuvo los requisitos legales. ----- a los -----

días del mes de septiembre de mil novecientos sesenta y uno. - Doy Fé. - CAR-

LINA GARCÍA MUNGUÍA. - RUBRICA. - EL SELLO DE AUTORIZAR. -----

ES PRIMER TESTIMONIO QUE SE SACA DEL PROTOCOLO A MI CARGO Y APENDECE RELATIVO. - VA EN TRES FOJAS ÚTILES, DEBIDAMENTE COITEJADAS Y CORR

GIDAS Y SE EXPIDE PARA EL COMPRADOR (A) PARA QUE LE SIRVA DE TITULO DE O
PROPIEDAD.

----- NAUCALPAN DE JUAREZ, ESTADO DE MEXICO A LOS VEINTITRERO.

----- DIAS DEL MES DE SEPTIEMBRE ----- DE MIL NOVECIENTOS SESENTA

Y UNO. -- DOY FE. -----

Carolina Garcia



**INSCRITO EN EL REGISTRO
PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL
FOLIO REAL NUMERO 10234269
MEXICO, D. F. A 23 DE SEPTIEMBRE DE 1961.**

EL Q. REGISTRADOR

[Signature]

ING. GUILLERMO COLIN SANCHEZ
SOLICITADO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD
Y DEL COMERCIO DEL D.F.





[Handwritten signature]



blea serán válidas si son tomadas en términos de las cláusulas
Décima Sexta y Décima Novena de las bases constitutivas.-----

Art. 24º.- La Asamblea será presidida por el Presidente y en su
defecto por el Tesorero y en ausencia de ambos, por la persona
que indique la Asamblea.-----

Art. 25º.- Solo por el acuerdo del porcentaje especificado en --
las cláusulas respectivas a Asambleas en la escritura social se
podrán tomar las siguientes resoluciones: I.- Disolución anti --
cipada de la sociedad. II.- Prórroga de su duración.- III.- Refor
ma a los estatutos sociales.- IV.- Renovación del Consejo antes
de concluir su término.-----

C A P I T U L O V

----- De las Utilidades y de las Pérdidas -----

Art. 26º.- Tanto las utilidades como las pérdidas de la sociedad
se distribuirán en los términos indicados en las cláusulas vigé-
sima Primera y Vigésima Cuarta de las bases Constitutivas.-----

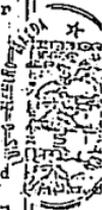
C A P I T U L O VI

----- De la Liquidación de la Sociedad -----

Art. 27º.- La sociedad se disolverá: I.- Por el consentimiento de
los accionistas y en los términos indicados en las bases consti-
tutivas.- II.- Por quiebra de la sociedad legalmente declara. -
III.- Por la pérdida de las dos terceras partes del capital so-
cial.-----

Art. 28º.- Al declararse la liquidación de la sociedad, lo que se
indicará en la razón social, dejará de funcionar el Consejo ---
de Administración el que entregará los bienes al liquidador el -
que procederá de acuerdo con las bases fijadas en la escritura -
constitutiva para la liquidación.-----

Art.- 29º.- La asamblea tendrá las mismas facultades que le conce-
den las bases constitutivas, ésta reglamentación y la Ley duran-
te el periodo de la liquidación que durante el ejercicio de la



COTEJADO

S



sociedad para la aprobacion, reforma e impugnacion
tas del liquidador, así como para la celebracion de toda clase
de convenios y actos relativos o necesarios a la terminacion de
la sociedad.

Art. 30º.- Todos los puntos no previstos en esta reglamentacion
o sus bases constitutivas, se resolveran con arreglo a lo que
dispone la Ley General de Sociedades Mercantiles en cuanto la
Ley General de Instituciones de Credito nada establezca sobre el
particular o en defecto de ambas, conforme a las leyes comunes.

México, D.P., a veintinueve de octubre de mil novecientos sesen-
ta y uno.- U. Solorzano Gonzalez.- R. Arellano Soto.- S. Medraño
Garza.- Róbricas.- Al margen de cada una de las fojas obran ad-
quiridos y cancelando timbres por valor en junto de dos pesos
veinte centavos.

COTIZADO

ARTICULO 55

... JOAQUIN I. GONZALEZ...
... 44550 ...
... México, D. F. a 1º de Febrero de 1925 ...
JIC JOAQUIN I. GONZALEZ
BOJUAN: 20 71



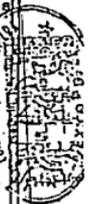
drá la representación legal de la sociedad a cuyo efecto se le -
estimará como mandatario con poder general amplísimo para pleitos
y cobranzas, con todas las facultades generales y las especiales
que conforme a la Ley requieran cláusula especial, para admini-
tración de bienes y para retos de dominio, de acuerdo con lo
prevenido por el artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro
del Código Civil en vigor, así como para otorgar y sugerir toda
clase de documentos de crédito en términos del artículo noveno
de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. V.-E-----
jercer todas las facultades que le haya concedido el Consejo.-----
VI. Propagar todos los negocios que la sociedad deba celebrar.---
VII. Delegar toda clase de poderes previa indicación del Conse-
jo.-----

Art. 15º.- Son facultades del Tesorero: I.- Atender la continui-
dad de la sociedad. II. Suplir al Presidente con las mismas atri-
buciones que a éste le son inherentes y en los casos de ausencia
deberá autorizar los documentos y contar con el voto del Secreta-
rio.- III.- Autorizar con su firma los títulos que amparen las -
acciones.-----

Art. 16º.- Son facultades del Secretario: I.- Autorizar los ac-
tos tanto del Consejo cuanto las de las Asambleas. II.- Atender
la correspondencia de la Sociedad.-----

Art. 17º.- Son facultades del Comisario: I.- Atender la vigilan-
cia de la sociedad.- II.- Transmitir al Consejo de Administra-
ción las peticiones de los accionistas.-----

Art. 18º.- Los miembros del Consejo de Administración y Comisa-
rio deberán caucionar su manejo mientras duren en su encargo en
la siguiente forma: el Presidente depositará en la Tesorería de
la Sociedad cinco acciones, el Tesorero, el Secretario y el Co-
misario deberán depositar dos acciones. En defecto del depósito
de acciones podrán garantizar su manejo con depósito en la Teso-
rería de la sociedad por valor de dichas acciones o con la fian-
za respectiva.- Dicha garantía no será devuelta al administrador



COTEJADO



[Handwritten signature]



y comisario sino hasta que hayan sido aprobados las cuentas respectivas.- El Consejo de Administración nombrado en la escritura ha garantizado ya su manejo mediante el depósito correspondiente. -----

C A P I T U L O I V

De las Asambleas -----

Art. 19º.- Las asambleas Generales De Accionistas tienen las mas amplias facultades para acordar y resolver sobre todos los negocios de la sociedad. -----

Art. 20º.- Las Asambleas Generales podrán ser Ordinarias y Extraordinarias. Las Asambleas Ordinarias se verificarán durante los tres primeros meses del año y en la fecha que indique el Consejo y las Extraordinarias en cualquier tiempo que sean convocadas por el Presidente, Comisario o grupo de accionistas que lo estimen necesario en términos del artículo ciento cuarenta y cuatro de la Ley General de Sociedades Mercantiles. -----

Art. 21º.- Las Asambleas Ordinarias tendrán por objeto: I.-La lectura de los informes del Consejo y Comisario.- II.-Examen; votación y aprobación de las cuentas que presente el Consejo. --- III.- En los casos que corresponda elección de los miembros del Consejo de Administración.- IV.- Resolución de los demás puntos contenidos en la Orden del Día; -----

Art. 22º.- La citación para Asambleas se hará por convocatoria en el Diario Oficial de esta Ciudad, debiendo mediar cuando menos cinco días entre su publicación y la fecha en que deba celebrarse la Asamblea, fijándose en dicha convocatoria el lugar; hora y fecha de la reunión, así como el lugar en que deban depositarse las acciones. -----

Art. 23 Si a la primera citación no se reuniere la representación necesario para la celebración de la Asamblea, se volverá a hacer una nueva citación y las resoluciones de ésta Asam--



COTEJADO



8



NUMERO: 10474.- EL JEFE DE LA OFICINA FEBRAL DE HACIENDA NUMERO
 DOS, EN MEXICO, D.F., CERTIFICA: que con esta fecha se pagaron -
 sesenta y dos pesos setenta centavos, valor de estampillas fija-
 das y canceladas en esta nota, conforme a la liquidación anterior
 formada bajo la responsabilidad del Notario que la suscribe.-
 México, a 11 de noviembre de 1961.- Por orden del jefe de la Ofi-
 cina.- El Subjefe.- A. Pérez.- Alberto Pérez Estrada. P-c-311.
 El sello de la Oficina.-----



LETRA "C"

ESTATUTOS POR REGIRAN A LA SOCIEDAD DENOMINADA "ALMACENADORA SO-
LORZANO SOCIEDAD ANONIMA".-----

CAPITULO I

De la Sociedad -----

Art. 1º.- La sociedad que se denominará "almacenadora Solorzano"
 Sociedad Anónima, quedó constituida por escritura nueve mil tres
 cientos ochenta y uno de veintinueve de octubre de mil novecientos
 sesenta y uno, pasada ante la fe del señor Licenciado don Cipria-
 no Ruiz B. Titular de la Notaría número diecisiete de esta -----
 Capital.-----

Art. 2º.- El domicilio de la sociedad será esta Ciudad de México,
 pero podrán establecerse sucursales o agencias en cualquier Esta-
 do de la República previo el acuerdo del Consejo de Administra-
 ción y con la expresa autorización de la Secretaría de Hacienda
 y Crédito Público, en términos del artículo treinta y uno de la -
 Ley General de Instituciones de Crédito.-----

Art. 3º.- El objeto de la sociedad es el especificado en la Clau-
 sula Tercera de las bases constitutivas.-----

Art. 4º.- La duración de la sociedad será de tiempo indefinido.-----

C A P I T U L O II

Del Capital Social y de las Acciones -----

Art. 5º.- El capital social será de cincuenta mil pesos moneda na-
 cional, dividido en quinientas acciones con valor de cien pesos.
 cada una íntegra y totalmente pagadas y todas al portador.-----

COTEJADO



Art. 6º.- Los Títulos de las acciones podrán amparar una o varias acciones . - - - - -

Art. 7º.- Todas las acciones deberán llenar los requisitos exigidos por el artículo ciento veinticinco de la Ley General de Sociedades Mercantiles en vigor y la cláusula Séptima de las bases constitutivas, debiendo estar autorizadas por el Presidente y el Tesorero de la sociedad con Firmas autógrafas, todas con idéntica redacción y numeradas progresivamente, - - - - -

Art. 8º.- La transmisión de las acciones o títulos que las amparen se hará por la simple entrega de dichos títulos.- - - - -

Art. 9º.- En caso de extravío del Título que ampare una acción, se le expedirá un duplicado por resolución judicial, - - - - -

Art. 10º.- Solamente el comisario podrá dar a los accionistas los datos que deseen sobre la contabilidad o funcionamiento interno de la sociedad. - - - - -

C A P I T U L O I I I

Del Consejo de Administración

Art. 11º.- El funcionamiento de la sociedad quedará confiado a un Consejo de Administración que estará compuesto de tres miembros con las designaciones de Presidente, Tesorero y Secretario. - - - - -

Art. 12º.- El uso exclusivo de la firma social estará a cargo del Presidente, quien será substituido en caso de ausencia o si el volumen de los negocios de la sociedad lo exigiere, será auxiliado por el Tesorero. - - - - -

Art. 13º.- El Consejo de Administración tendrá las facultades que se concedieron en la cláusula Décima Segunda de las bases constitutivas. - - - - -

Art. 14º.- Son facultades del Presidente: I.- Supervisar todos los negocios que deba celebrar la sociedad. II. Autorizar con su firma los títulos de las acciones. III. Presidir las juntas del Consejo de Administración y las de las Asambleas Generales de Accionistas y en caso de empate tendrá voto de calidad. IV. Ten-



COTEJADO



[Handwritten signature]



Capital.-----

TRIGESIMA QUINTA

La reunión que tienen los otorgantes para la firma de la presente escritura constitutiva se considerará como Asamblea General en la que se aprueban los Estatutos que exhiben y se agregan al respectivo legajo del apéndice de esta acta para su protocolización y compulsión en los testimonios que de la misma se expidan.

YO, EL SUSCRITO NOTARIO, DOY FE: de la verdad del acto, de haber tenido a la vista los documentos de que se ha tomado razón, de que lo inserto y relacionado concuerda con sus originales a que me remito, de que los comparecientes me son personalmente conocidos, tienen la capacidad legal necesaria para esta otorgamiento y manifestaron por sus generales ser: el señor Arellano Soto, mexicano, originario de la Ciudad de México, de cuarenta y cuatro años de edad, casado, empleado, con domicilio en la casa número cuatro de la calle de Ticoman de esta Ciudad y al corriente en el pago del Impuesto sobre la Renta; el señor Medrano Garza, mexicano, originario de Tepexpan, Estado de México de treinta y cinco años de edad, casado, Ingeniero, con domicilio en la casa número noventa y nueve de las calles de la Estrella, de esta Ciudad y al corriente en el pago del Impuesto sobre la Renta; el señor Solorzano Gonzalez, originario de la Ciudad de México, de treinta y dos años de edad, casado, empleado, con domicilio en la casa número doscientos cuarenta y nueve letra "A" de las calles de Zaragoza de esta Ciudad, y al corriente en el pago del Impuesto sobre la Renta, de lo que se tomará razón en nota Original. LEIDA que fue esta acta a los comparecientes y habiéndose explicado por el suscrito Notario al valor, fuerza y alcance legales de su contenido, manifestaron su conformidad y estar dispuestos a firmarla, de todo lo cual doy fe y de que firmen en cinco del siguiente mes de noviembre.- R. ARRELLANO SOTO.- S. MEDRANO GARZA.- U. SOLORZANO GONZALEZ.- Ante mí: CIPRIANO RUIZ B. RUBI CAJ.- El sello de autorizar.-----



COTEJADO

J

44550



AUTORIZO EN MEXICO, el once de noviembre de mil novecientos sesenta y uno. Doy fe. CIPRIANO RUIZ B.- RUBRICA.- El sello de autorizar.-----

NOTAS MARGINALES

NOTA PRIMERA

En cinco de noviembre de mil novecientos sesenta y uno el suscriptor notario hace constar: que se pago el Impuesto del Timbre, según nota número diez mil cuatrocientos treinta y cuatro la que marcada con la letra "D" agrago al legajo correspondiente a esta escritura. Doy fe.- Ruiz B. Rubrica.-----

LETRA " B "

El 29 de octubre ante mí quedó redactada hoy la escritura número 9381, que contiene: CONSTITUCION DE SOCIEDAD, que bajo la denominación de "ALMACENADORA SOLORZANO," SOCIEDAD ANONIMA y cuyo objeto será: a). El depósito especial para semillas en forma de graneros y demás frutos o productos agrícolas industrializados o no. b).- La adquisición de bienes inmuebles que sean estrictamente indispensables para los usos y servicios de la sociedad. c).- La expedición de certificados de depósitos y bonos de prenda.-d).- La transformación de las mercancías depositadas a fin de aumentar el valor de estas sin variar esencialmente su naturaleza. -- e).- La celebración de toda clase de actos de comercio que tengan relación en los objetos indicados, que formalizaron los señores don Ulises Solorzano Gonzalez, don Ricardo Arellano Soto, ingeniero don Sergio Medrano Garza, PODER GENERAL y PODER ESPECIAL.- Fundado en el artículo 6º, fracción 5ª inciso I y fracción 42, - inciso I. de la Tarifa de la Ley del Timbre vigente, la cuota que debe causar es la siguiente:- 1.00 por \$1.000.00 o frac. sobre \$ 50.000.00.-----
\$ 50.00.- Cuota fija.- " 5000.- Cuota fija " 2.00.- S U M A -----
\$ 57.00.- Diez por ciento adicional " 5.70.- Importa esta nota -
\$ 62.70.- Cipriano Ruiz B. Rubrica.- El sello de autorizar.-



COTEJADO



nistas. -----

VIGESIMA QUINTA

Para la modificación del presente convenio se necesita el consentimiento del ochenta por ciento de la totalidad de la representación del capital social. -----

VIGESIMA SEXTA

La sociedad podrá disolverse en los siguientes casos : a).- Por acuerdo de los socios que representen cuando menos al ochenta por ciento del capital social. b).- Por resolución judicial. -----

VIGESIMA SEPTIMA

La disolución anticipada de la sociedad podrá ser: a).- Por consentimiento de los accionistas que representen cuando menos el sesenta y cinco por ciento del capital social. b).- Por imposibilidad de seguir realizando el objeto de la sociedad o quedar se este consumado. c).- Por la pérdida de las dos terceras partes del capital social. d).- Porque el número de accionistas lleguen a ser inferior al minium que la Ley establece. -----

VIGESIMA OCTAVA

Las resoluciones relativas a la disolución de la Compañía cambio de objeto, aumento o reducción del capital social y cualquier otra reforma a la escritura constitutiva a sus estatutos deberá tomarse cuando menos con una mayoría del ochenta por ciento del capital pagado. -----

VIGESIMA NOVENA /

Al disolverse la sociedad se pondrá en estado de liquidación, lo que se expresará así en la razón social. -----

TRIGESIMA

La Asamblea que determine la disolución de la sociedad nombrará liquidador, el que se sujetará a las siguientes reglas: a).- Formará el balance de la sociedad.- b).- Cubrirá el pasivo.- c).- Firmará el importe de las acciones.- d).- Repartirá las utilida-



COTEJADO

44550



des proporcionalmente al número de las acciones.-

TRIGESIMA PRIMERA

En caso de que el haber social no alcance a cubrir el el importe de las acciones, la diferencia se tendrá como y se repartirá proporcionalmente a las mismas.

TRIGESIMA SEGUNDA

Todos los puntos no previstos en esta escritura o en sus estatutos se resolverán con arreglo a lo que dispone la Ley General de Sociedades Mercantiles en cuango la Ley General de Instituciones de Crédito nada establezca sobre el particular, y en defecto de ambas por las Leyes comunes.-

TRIGESIMA TERCERA

La sociedad que se organice seguirá siempre considerándose como mexicana, aun cuando alguno o algunos de sus miembros ó accionistas sean extranjeros y se sujetarán una y otros exclusivamente a los Tribunales Federales de la República en todos los negocios cuya causa y acción tenga lugar dentro de su Territorio. La sociedad misma y los extranjeros y los sucesores de estos que tomen parte en sus negocios, sea como miembros o accionistas o con cualquier otro carácter, serán considerados como mexicanos en cuanto a la sociedad se refiera; nunca podrán alegar respecto de los títulos o negocios relacionados con la sociedad, derechos de extranjería bajo ningún pretexto, solo tendrán los derechos y medios de hacerlos valer que las Leyes de la República conceden a los mexicanos; y por consiguiente, no podrán tener inferencia alguna los Agentes Diplomáticos Extranjeros en algo que se refiere a la Sociedad.

TRIGESIMA CUARTA

queda autorizado el señor Ricardo Arellano Soto para solicitar de la autoridad competente la inscripción de esta sociedad en la Sección de Comercio del Registro Público de la Propiedad de esta



COPIA
DE
LIBRO
DE
ACTAS
DE
LA
SOCIEDAD

COTEJADO



CP

deberá ser electo en la Asamblea General de Accionistas y durará en su cargo un año pudiendo ser reelecto una o más veces la persona que sea designada con este cargo.

DECIMA CUARTA

Los miembros del Consejo de Administración durarán en su encargo un año con excepción de los que se nombren en esta escritura que durarán hasta mientras no estén electos o se presenten a ejercer su cargo los que han de reemplazarlos y los que estén en funciones continuarán en el ejercicio hasta que se haga la elección y los electos tomen posesión de su cargo. Para los efectos de esta cláusula quedan designados los señores Ulises Solorzano Gonzalez para presidente, Ricardo Arellano Soto para tesorero, Ingeniero Sergio Medrano Garza, para comisario.

DECIMA QUINTA

El primer balance de la sociedad se verificará el treinta y uno de diciembre de mil novecientos treinta y siete y los siguientes se harán cada año en las mismas fechas en que se practique el primero.

DECIMA SEXTA

Anualmente durante los tres primeros meses del año se celebrará una Asamblea General de Accionistas que se convocará por el Día Oficial de esta Ciudad y funcionará válidamente con el cincuenta y uno por ciento de la representación del capital social.

DECIMA SEPTIMA

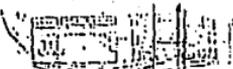
Quando el Consejo de Administración lo estime conveniente podrá convocar a Asamblea Extraordinaria en la forma indicada en la cláusula anterior y podrá celebrarse dicha Asamblea a la primera citación si a ella concurre el ochenta por ciento de la representación de la totalidad del capital social y sus decisiones serán obligatorias a todos los accionistas si son tomadas por este mismo porcentaje.

DECIMA OCTAVA

Las Asambleas Extraordinarias serán aquellas que se reúnan para tratar los asuntos especificados en el artículo ciento ochenta y dos de la Ley General de Sociedades Mercantiles en vigor, en re-

COTEJADO
MAY 15 1937
SECRETARIA DE ECONOMIA

44550



lación con la fracción VII del artículo diecisiete
ral de Instituciones de Crédito.-----

DECIMA NOVENA

Quando se haya citado a Asa, blea ya sea ordinaria o extra-
ria y no concurra a la primera citación el porcentaje indicado--
para cada una de ellas, se convocará a una nueva Asamblea en la-
misma forma que para la primera y será válida cualquiera que sea
el número de acciones que concurra y sus decisiones serán obliga-
torias a todos los accionistas si son tomadas por acuerdo del --
cincuenta y uno por ciento del capital social. -----

VIGESIMA

Quando el treinta y tres por ciento de la representación del capi-
tal social desee celebrar asamblea, lo solicitará así por escri-
to al Consejo de Administración o al Comisario y si estos se rehu-
saron a convocar dentro del término de quince días, la convoca-
ria podrá ser hecha por la autoridad judicial del domicilio de la
sociedad a solicitud de dicha minoría para tratar los asuntos que
se indiquen en la petición. -----

VIGESIMA PRIMERA

Los accionistas podrán ceder sus derechos en relación con la so-
ciedad, por la simple transmisión del título que las ampare. ---

VIGESIMA SEGUNDA

Las utilidades que tenga la sociedad se repartirán en la siguien-
te forma: a).- Se separará un diez por ciento por lo menos para-
la constitución del fondo de reserva hasta que este fondo alcance
un valor por lo menos igual al capital social suscrito.- b).-El
resto se repartirá proporcionalmente al número de las acciones.-
No se decretará dividendo alguno si no existen los fondos disponi-
bles para hacer su pago inmediato. -----

VIGESIMA TERCERA

Los socios fundadores no se reservan participación alguna por est

COTEJADO



10

Señor Ingeniero Sergio Medrano Garza diez acciones con valor de un mil pesos.- Total de acciones quinientas, con valor de ochenta y cinco mil pesos.- El tesorero de la sociedad se da por recibido de la cantidad de cincuenta mil pesos que importa el capital social ya que todas las acciones han sido íntegramente suscritas y están totalmente pagadas.-

SEPTIMA

Todo extranjero que en el acto de la constitución o en cualquier tiempo ulterior adquiere un interés o participación social en la sociedad, se considerará por ese simple hecho como mexicano respecto de uno y otra y se entenderá que conviene en no invocar la protección de su Gobierno, bajo la pena, en caso de faltar a su convenio, de perder dicho interés o participación en beneficio de la Nación Mexicana.-

OCTAVA

Los títulos de las acciones ampararán una acción y contendrán los requisitos fijados por el artículo ciento veinticinco de la Ley General de Sociedades Mercantiles y demás llevarán insertada la cláusula que procede.-

NOVENA

La Asamblea General de Accionistas nombrará el Consejo respectivo para la administración de la sociedad y estará compuesto de tres miembros con las designaciones de Presidente, Tesorero y Secretario y durarán en su encargo un año, pudiendo ser reelectos una o mas veces las personas que integran el Consejo.-

DECIMA

Para los actos del artículo ciento cuarenta y cuatro de la Ley General de Sociedades Mercantiles, la minoría que representa un veinte por ciento del capital social nombrará un consejero.-

DÉCIMA PRIMERA

El Consejo de Administración funcionará válidamente por mayoría de sus miembros y sus resoluciones serán válidas cuando hayan to

COTEJADO

44550



mados por mayoría de votos de los presentes.-----

DECIMA SEGUNDA

El Consejo de Administración tendrá la obligación de administrar los negocios de la Sociedad, y a tal fin disfrutará de las amplias facultades para llevar a cabo y ejecutar todos los actos que se relacionen directamente o tengan conexión con el objeto de la sociedad. Al efecto, el Consejo se reputará mandatario de la sociedad en términos del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil en vigor con todas las facultades generales y las especiales que conforme a la Ley requieran cláusula especial, para administración de bienes y para actos de dominio, teniendo además las facultades de suscribir y otorgar toda clase de documentos de crédito, en términos del artículo nueve de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, además las siguientes: I.- Preparar, aprobar, y someter a la decisión final de los accionistas las cuentas, informes y balances anuales en la forma requerida por la Ley, informando y proponiendo a los accionistas, las resoluciones que estimen pertinentes respecto de los ingresos, rentas, utilidades o pérdidas de la sociedad. II.- Contratar y despedir agentes, fijándoles sus sueldos y compensaciones.- III.- Ejecutar la distribución de dividendos procedentes de las utilidades netas que obtenga la sociedad, de acuerdo con las resoluciones de la Asamblea General.- IV.- Celebrar juntas extraordinarias en cualquier tiempo en que sean convocadas por el Presidente, Comisario o grupo de accionistas que lo estimen necesario.- V.- En general, ejercerán todos los actos que puedan considerarse benéficos o necesarios para los intereses de la sociedad, a cuyo efecto, las anteriores facultades, deberán tenerse como enunciativas y no como limitativas.-----

DECIMA TERCERA

La vigilancia de la sociedad queda confiada a un Comisario quien

SECRETARÍA DE ECONOMÍA

COTEJADO



M



Tribunales Federales, con excepción de las que se refieren a las leyes, deban resolverse administrativamente.- ARTICULO SEXTO.- Es base y condición esencial de esta concesión, de conformidad con lo dispuesto por el C. Presidente de la República en sus Acuerdos de 30 de abril y 28 de julio de 1926, girados a la Secretaría de Relaciones Exteriores, la siguiente clausula: "La Sociedad que se organice seguirá siempre considerandose como mexicana aun cuando alguno o algunos de sus miembros o accionistas sean extranjeros, y se sujetarán una y otros exclusivamente a los Tribunales Federales de la República en todos los negocios cuya causa y acción tengan lugar dentro de su Territorio. La sociedad misma y los extranjeros y los sucesores de estos que tomen parte en sus negocios, sea como miembros o accionistas o con cualquier otro carácter, serán considerados como mexicanos en cuanto a la sociedad se refiera; nunca podrán alegar, respecto de los títulos ó negocios relacionados con la sociedad, derechos de extranjería bajo ningun pretexto; solo tendrán los derechos y medios de hacerlos valer que las leyes de la República concedan a los mexicanos; y, por consiguiente, no podrán tener ingerencia alguna los Agentes Diplomáticos Extranjeros en algo que se refiera a la sociedad".- ARTICULO SEPTIMO.- Los timbres de esta concesión son a cargo del beneficiario y se adhieren conforme al inciso III, fracción 20 de la Tarifa de la Ley General del Timbre.- ARTICULO OCTAVO.- El señor Ulises Solorzano acepta la concesión y se obliga conforme a las condiciones y términos en que aparece redactada.- México, Distrito Federal, a los veintinueve días del mes de septiembre de mil novecientos sesenta y uno.- Eduardo Suárez.- V. Yañez.- Rúbricas.- Al margen de cada una de las fojas obran adheridas y canceladas dos matrices de estampillas por valor en junto de cinco pesos cincuenta centavos.- Hechas las anteriores inserciones, los comparecientes formalizan los pactos que tienen concertados en las siguientes: -----

CLAUSULAS

PRIMERA

Los señores Ulises Solorzano Gonzalez, Ricardo Arellano Soto, -



COTEJADO



4550

Ingeniero Sergio Medrano Garza, todos por su propio derecho constituyen una sociedad anónima que se denominará "Almacenadora Solorzano," Sociedad Anónima.



SEGUNDA

El domicilio de la sociedad será esta Ciudad de México, pero podrán establecerse sucursales o agencias en cualquier Estado de la República, previo el acuerdo del Consejo de Administración y con la expresa autorización de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público en términos del artículo treinta y uno de la Ley General de Instituciones de Crédito.

TERCERA

El objeto de la sociedad será: a).- El depósito especial para semillas en forma de graneros y demás frutos o productos agrícolas industrializados o no. b).- La adquisición de bienes inmuebles que sean estrictamente indispensables, para los usos y servicios de la sociedad. c).- La expedición de certificados de depósito y bonos de prenda.- d).- La transformación de las mercancías depositadas a fin de aumentar el valor de estas sin variar esencialmente su naturaleza.- e).- La celebración de toda clase de actos de comercio que tengan relación directa con los objetos indicados.

CUARTA

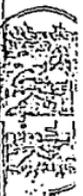
La duración de la sociedad será de tiempo indefinido.

QUINTA

El capital social será de CINCUENTA MIL PESOS moneda nacional dividido en quinientas acciones con valor de cien pesos cada una - dichas acciones serán (al portador y conferirán a sus tenedores - igual en derechos y obligaciones.-

SEXTA

El capital social ha quedado enteramente suscrito en la siguiente forma: a).- Señor Ulises Solorzano ⁴⁶⁰ cuatrocientos sesenta acciones con valor de cuarenta y seis mil pesos.- b) Señor Ricardo Arellano Soto, ¹⁰ diez acciones con valor de un mil pesos.- c).-



COTEJADO



JJ

cional, solicita de esta Secretaría el permiso relativo para ---
 consignar en la escritura constitutiva de la Sociedad la siguiente
 cláusula de acuerdo con lo proveniente en dicho artículo: "Todo
 extranjero que, en el acto de la constitución o en cualquier ---
 tiempo ulterior, adquiriera un interés o participación social en ---
 la sociedad, se considerará por ese simple hecho como mexicano, ---
 respecto de uno y otro, y se entenderá que conviene en no invo---
 car la protección de su Gobierno, bajo la pena, en caso de fal---
 tar a su convenio, de perder dicho interés o participación en be---
 neficio de la Nación Mexicana" y en los títulos o certificados ---
 de acciones, además de las enunciaciones que exige el artículo ---
 125 de la Ley General de Sociedades Mercantiles impresa o graba---
 da la repetida cláusula, de conformidad con lo estipulado en el
 artículo 4o. del propio Reglamento para que puedan ser válida---
 mente adquiridos por extranjeros, por lo que esta Secretaría a ---
 cordó se conceda, como en efecto se concede al señor Ulises ---
 Solorzano, la autorización necesaria para que en la escritura cons---
 titutiva de la sociedad y en los títulos o certificados deocio---
 nes se hagan las inserciones de que se ha hecho mérito y con las
 salvedades y restricciones establecidas por los artículos 1o. y
 3o. de la mencionada Ley Orgánica de la fracción I. del artículo
 27 Constitucional, 7o. de su citado Reglamento fracción IV. del
 repetido artículo 27 Constitucional y demás disposiciones relati---
 vas, en la inteligencia de que en cada caso de adquisición de ---
 bienes raíces, deberá solicitar de esta Secretaría el previo per---
 miso.- Este certificado deberá insertarse a la letra en la escri---
 tura constitutiva de la sociedad, en cumplimiento de lo dispues---
 to por el artículo 3o. del Reglamento mencionado.- A solicitud ---
 del interesado, se expide el presente en la Ciudad de México, a
los diecisiete días del mes de octubre de mil novecientos sesen-
ta y uno. EL OFICIAL MAYOR.- A. Desantis.- Rúbrica.- Lic. A---
 dolfo Desantis.- Al margen timbres por valor de un peso diez cen---
 tavos debidamente cancelados". - - - - -



COTEJADO

II.- que la secretaría de Hacienda y Crédito Público por con-

Las especiales que requieran cláusula con la lo para que no entiendan conferidos sin limitación alguna.- En los poderes generales para administrar bienes, bastará expresar que se dan con ese carácter, para que el apoderado tenga toda clase de facultades administrativas.- En los poderes generales, para ejercer actos de dominio, bastará que se den con ese carácter para que el apoderado tenga todas las facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes, como para hacer toda clase de gestiones a fin de defenderlos.- Cuando se quieran limitar, en los tres casos antes mencionados, las facultades de los apoderados, se consignarán las limitaciones y los poderes serán especiales.- Los notarios insertarán este artículo en los testimonios de los poderes que otorgan. -----

PRIMER TESTIMONIO QUE EXPIDO PARA "ALMACENADORA SOLORZANO Y SOCIEDAD ANONIMA, COMO INTERESARIA.- VA EN DIEZ FOJAS UTILES, DEBIDAMENTE COTEJADO, CORREGIDO Y COPIADO EN PRENSA.- DOY FE.- MEXICO, A OCHO DE NOVIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y UNO.

CHOS D'VENGADOS
ESTE TESTIMONIO
\$ 24.00.

[Handwritten signature]

SECCION DE

REGISTRADO BAJO EL NUM *290 A* : *179* DEL VOLUMEN *10*
LIBRO *3* . DERECHOS PAGADOS *38.00* : *5%*
FEDERAL, SEGUN GOLETA NUM *10099*
MEXICO A *5* DE *abril* 19*07*

[Handwritten signature] *[Handwritten signature]*

Yo, el Licenciado Luis Gonzalo Zermeño Maeda Titular, de la No. 9, el Número Nueve del Distrito Federal, Certifico: Que la pre- de copia fotostática en veintidós fojas escritas solo poreda- nte, y que rubrico y sello, concuerda fielmente con su ori- nal que tuve a la vista. Para constancia levanté hoy, en el- ptocolo del Licenciado Manuel Zermeño y Pérez, Titular de- Notaría Sesenta y Cuatro, con quien estoy asociado, el acta- de mil Veinticuatro mil cuatrocientos cincuenta y nueve.- Hé- ce a Distrito Federal, a cinco de Julio de mil novecientos- y siete. DOY FE.

[Handwritten signature]

COTEJADO





44550



 - HUBO CINCO Y OCHO MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y UNO
 EN LA CIUDAD DE MEXICO, a los veintinueve días del mes de octu-
 bre de mil novecientos sesenta y uno, yo el Licenciado CIPRIAN-
 NO RUIZ B., Titular de la notaría número diecisiete de esta Ca-
 pitul, hago constar que ante mí comparecieron los señores -----
 ULISES SOLORZANO GONZALEZ, RICARDO ARRIJANO SOTO, Ingeniero SER-
 GIO PEDRANO GARZA, todos por su propio derecho y dijeron: que --
 vienen a formalizar el contrato de sociedad en la forma anónima.

ANTECEDENTES

El señor Ulises Solorzano González declara: -----

I.- que ha obtenido de la Secretaría de Relaciones Exteriores
 el permiso necesario para la constitución de la presente socie-
 dad, cuyo documento a la letra dice: "Al margen un sello que di-
 ce: Estados Unidos Mexicanos.- Poder Ejecutivo Federal. México, -
 D.F.- Secretaría de Relaciones Exteriores. DEPARTAMENTO JURIDI-
 CO.- Número 1781. Al centro: EL OFICIAL MAYOR DE RELACIONES EX-
 TERIORES CERTIFICA: que se recibió un escrito del señor Ulises -
 Solorzano, en el que manifiesta que va a constituir una sociedad
 anónima de acuerdo con las leyes del país y que tendrá su domici-
 lio legal en él; que sedenominação será "Almacenadora Solorzano
S.A.", que tendrá por objeto: el depósito especial para semi-
 llas en formas de arañeros y demás frutos o productos agrícolas
 industrializados o no; la adquisición de bienes inmuebles que --
 sean estrictamente indispensables para los usos y servicios de -
 la Sociedad; la expedición de certificados de depósito y bonos -
 de prenda; la transformación de las mercancías depositadas a fin
 de aumentar el valor de estas sin variar esencialmente su natura-
 leza; la celebración de toda clase de actos de comercio que ten-
 gan relación directa con los objetos indicados; y que cumpliendo
 con lo prevenido en la parte final del artículo 2º, del Reglamen-
 to de la Ley Orgánica de la fracción I del artículo 27 Constitu-



COTEJADO

ESPECIFICACIONES DEL PROGRAMA DE OBRA

ALBAÑILERIA:

- 1.- Muro de tabique Exterior aparente
- 2.- Cadena de remate
- 3.- Trabe de cimentación (colado)
- 4.- Colado de castillo de refuerzo
- 5.- Detalle de albañilería (acceso)
- 6.- Detalle de albañilería (soportes para cámara)
- 7.- Colocación de escalerilla de refuerzo en el muro de tabique
- 8.- Acero estructural de 3/8" y 1/2"

ESTRUCTURA METALICA:

- 1.- Colocación de emparrillado de acero estructural
- 2.- Colocación de láminas galvanizadas

HERRERIA:

- 1.- Colocación de marco de solera y cortina de 4m de ancho por 7m de altura.

INSTALACION DE CAMARAS FRIGORIFICAS:

- 1.- Colocación de muros de isopanel con muro divisorio
- 2.- Cámara con mayor capacidad 9m por 6m
- 3.- Cámara con menor capacidad 7m por 6m, en total 396m²

- 4.- Puerta corrediza manual y claro de luz de 2.10 de ancho
2.75 de altura.
- 5.- Barra protectora de concreto interna con una altura de 50cm.
y un ancho de 30 cm.
- 6.- Estructura tubular protectora en la fachada con altura de
1mt.

INSTALACION DE COMPRESORES:

- 1.- Contará con un espacio de 16m de largo para la instalación de 5 motores de 10 H.P.

INSTALACION DE VENTILACION Y SU BASE:

- 1.- 2 ventiladores para la cámara grande y uno para la cámara chica
- 2.- Base de acero en forma de "u" para soporte de los ventiladores, con las siguientes medidas:
la base será de un largo de 1.50 m y de altura 4.50 colocando los ventiladores con una separación de 4.50 uno del otro

INSTALACION ELECTRICA:

- 1.- Instalación de medidor e interruptor principal de corriente trifásica, para alimentación a las cámaras.
- 2.- Instalación de lámparas en las cámaras con apagador e interruptor.

DETALLES Y/O IMPREVISTOS:

- 1.- Elaboración de la barra protectora de concreto con un espesor de 30 cm. y altura de 50 cm, alrededor de las cámaras en la parte interna
- 2.- Estructura metálica al frente de las cámaras de 1mto. para protección de éstas.
- 3.- Limpieza general
- 4.- Instalación de una base que estará recubierta con chapopote.

CAPITULO V

EVALUACION DE LA INVERSION DEL PROYECTO

5.1. ELEMENTOS DE LA EVALUACION

El análisis de los Estados Financieros normalmente se refiere al cálculo de razones para evaluar el funcionamiento pasado, presente y proyectado de la empresa. Ya que el análisis de Razones es la forma más usual porque ofrece las medidas relativas al funcionamiento de la empresa, pese a que se utiliza un buen número de técnicas diferentes para juzgar determinados aspectos del financiamiento corporativo, las Razones Financieras, son las que se citan más a menudo.

Los insumos principales para el análisis financiero son:

__ El Estado de Ingresos

-- El Balance del período (que se considera)

Utilizando los datos que se encuentran en ellos, pueden calcularse diferentes razones que permitan la evaluación de determinados aspectos del funcionamiento de la empresa.

Es por lo anterior que los Estados de la Evaluación que se van a considerar para el proyecto de expansión son: las Razones Financieras Básicas, agregando que serán únicamente las que se consideren de interés para el proyecto.

Cabe señalar también que tales Razones o Elementos son de gran interés especialmente para actuales y probables accionistas,

acreedores y la propia administración de la empresa, ya que les preocupa la situación financiera de ésta, proporcionándoles tales Razones los instrumentos necesarios para verificar el curso del proyecto de modo que sea viable y provechoso a sus intereses como almacenadora.

En seguida se presenta la clasificación de las Razones Financieras Básicas.

RAZONES FINANCIERAS BASICAS

	Capital neto de trabajo Índice de solvencia Razón o Prueba del activo	Pasivo circulante - Activo circulante Activo circulante / Pasivo circulante Activo circulante - Inventario / Pasivo Circulante
Medidas de Liquidez y Actividad	Rotación del inventario Plazo promedio del inventario Rotación de cuentas por cobrar Plazo promedio de ctas. por cobrar	Costo de lo vendido / Inventario promedio 360 / Rotación del inventario Ventas anuales a crédito / Promedio de ctas. por cobrar 360 / Rotación de ctas. por pagar o 360 Promedio de cuentas por pagar Ventas anuales a crédito
	Rotación de cuentas por pagar Plazo promedio de cuentas por pagar	Compras anuales a crédito / Promedio de ctas. por pagar 360 / Rotación de ctas. por pagar o 360 Promedio de ctas. por pagar
Actividad de cuentas circulantes específicas		Compras anuales a crédito
	razones de estructura	
Medidas de endeudamiento	Razón de endeudamiento Razón pasivo-capital Razón pasivo a capitalización total	Pasivo total / Activo total Pasivo a largo plazo / Capital contable Deuda a largo plazo / Capitalización total
	Margen bruto de utilidades Margen de utilidades en operación Margen neto de utilidades Rotación del activo total Resumen de la inversión Formula DUPONT REI =	Ventas anuales / Activos totales Utilidades netas después de impuestos / Activos totales o Margen utilidades netas. Rotación activo total o
Medidas de rentabilidad	Resumen del capital con su	Utilidad netas después de impuestos / Ventas. Ventas / Activos totales Utilidades Netas después de impuestos - Dividendos preferentes Capital contable - Capital preferente
	Utilidades por acción	Utilidad disponible para acciones ordinarias
	Dividendos por acción	No. de acciones ordinarias en circulación
	Valor en libros por acción	Dividendos pagados / No. acciones ordinarias vigentes Capital total ordinario pagado / No. acciones ordinarias
Medidas de cobertura o reserva	Vacas que se ha ganado el interes Cobertura total del pasivo Razón de cobertura total	Utilidades netas de intereses e impuestos / Exigencia anual. Intereses
Punto crítico de la empresa	Punto de equilibrio	Ingresos en el punto de equilibrio
		Costos fijos / Costos variables

5.2 EL RIESGO DEL PROYECTO EN LA AMPLIACION

De acuerdo a la clasificación anterior se muestran las razones que se utilizan en la evaluación de un proyecto de inversión, señalando que no es recomendable utilizarlas en su totalidad, ya que cada proyecto de inversión tienen sus propios fines y de acuerdo a éste son las razones a utilizar.

De ahí que si se utiliza una razón sin conocer antes el objetivo del proyecto de inversión, puede hacer pensar que este proyecto no es viable.

Así pues las Razones que se creen más convenientes para este proyecto de inversión son las siguientes:

LIQUIDEZ TOTAL DE LA EMPRESA

Índice de Solvencia:

Activo Circulante
Pasivo Circulante

Capital Neto de Trabajo:

Activo circulante - Pasivo circulante =

Rotación de cuentas por cobrar:

Ventas anuales a crédito
Promedio de cuentas por cobrar

$$\text{Promedio de cuentas por cobrar} = \frac{91 + 92}{2}$$

RAZON DE APALANCAMIENTO

Capacidad de absorción de Intereses Impuestos:

Recursos normales antes de impuestos e intereses

Intereses + Impuestos

Rotación del Activo Total:

Ventas netas
Activo total

MEDIDAS DE RENDIMIENTO

Margen de utilidad:

Utilidad neta
Ventas netas

Rendimiento sobre el capital contable:

Utilidad neta
Capital contable

Rendimiento sobre el activo

Utilidad neta después de impuestos
Activo total

Razón de Endeudamiento:

Pasivo total

Activo total

Rendimiento de la Inversión: o Fórmula Dupont

Utilidad neta después de impuestos

Activos Totales

$$\text{REI} = \frac{\text{Utilidad neta después de impuestos}}{\text{Ventas}} \times \frac{\text{Ventas}}{\text{Activo totales}}$$

5.3 LOS BENEFICIOS QUE GENERA EL PROYECTO

En primer lugar otorga más confianza al cliente para el depósito de su mercancía en las cámaras de refrigeración ya mencionadas. Pues para brindar una mejor atención al cliente se cuenta con personal altamente capacitado; obteniendo a su vez un buen lugar en el mercado de los almacenes generales de depósito.

Por otro lado y el punto más importante a nivel organización, de acuerdo a lo anterior se obtiene un incremento en lo que respecta a las ventas en el año de prueba con las cámaras de refrigeración, por consiguiente y de igual manera en los años subsecuentes. El incremento que se da año con año es de vital importancia pues genera a su vez una utilidad cada vez más favorable.

Ahora bien de acuerdo a las razones financieras utilizadas se tiene un beneficio aceptable, muy particular en todas y cada una de estas, que se podrá apreciar mejor en el último punto a tratar de este trabajo pues habla del resultado obtenido del proyecto.

5.4 LA VIDA ECONOMICA ESPERADA DEL PROYECTO

El reto que implica superar la vulnerabilidad de la economía mexicana frente a los cambios de la economía mundial, hacen indispensable desarrollar un sector productivo debidamente integrado y articulado que logre entre otros objetivos aumentar las exportaciones así como las importaciones, a fin de maximizar el impacto de los incentivos y elevar la competitividad en el mercado.

La vida económica esperada del proyecto se deriva de lo siguiente:

En 1992 el crecimiento de México se desaceleró, pese a que la inversión continuó mostrando dinamismo, ello no fué suficiente para compensar los desestímulos derivados de la menor demanda externa, de la política monetaria progresivamente restrictiva y del intenso proceso de ajustes del aparato productivo motivado por la apertura comercial. A ello se sumaron las adversas condiciones climáticas, que determinaron un pobre desempeño del sector agropecuario. El incremento del producto superó al crecimiento de la población por 4o. año consecutivo.

Hubo una expansión importante de la construcción y de los servicios de electricidad, gas y agua. En cambio, la actividad manufacturera acusó el debilitamiento de la demanda externa e interna, y el desplazamiento de la producción causado por las importaciones, lo cual contribuyó a disminuir su ritmo de expansión, después de que en 1991 había crecido.

A su vez, los servicios disminuyeron su ritmo de crecimiento, con excepción de transportes, almacenamiento y comunicaciones.

Así mismo, se observó una contracción significativa del personal ocupado en la industria manufacturera.

En cambio, aumentó el número de empleados en la construcción, actividades comerciales, específicamente en los grandes establecimientos, y la industria maquiladora. En contrapartida, continuó ampliándose la ocupación en el sector informal de la economía.

La finalidad de lo anterior nos dá un panorama de la importancia que tiene la prestación de los servicios de almacenaje, ya que con el propósito de impulsar el comercio el T.L.C. se apoyará en los almacenes, permitiendo así la expansión de las empresas productoras.

Por lo que la vida económica esperada del proyecto a mediano plazo se verá beneficiada al constatar que las almacenadoras en comparación con otros sectores aumentaron los servicios y por ende su ritmo de crecimiento, como se puede apreciar en los Estados Financieros, que en seguida se muestran.

NOTA: Los Estados Financieros así como la Interpretación de las Razones. Son en Miles de Pesos.

ALMACENADORA SOLORZANO S.A. DEC. V.
ESTADO DE RESULTADOS
1992 - 1996
(\$ MILES)

	1.87	1.17	1.11	1.11	
CONCEPTO	1992	1993	1994	1995	
VENTAS	4,249,618.00	7,946,786.00	9,297,740.00	10,320,491.00	11,455,745.00
GASTOS DE OP.					
DE PERSONAL	564,931.00 13.29%	1,033,082.00 12.99%	1,208,706.00 12.99%	1,341,664.00 13%	1,489,247.00 13%
DE ADMON.	990,393.00 23.30%	1,852,035.00 23.30%	2,166,373.00 23.29%	2,404,674.00 23.29%	2,669,188.00 23.29%
GASTOS FINAN.	150,500.00 3.54%	254,297.00 3.19%	288,230.00 3.10%	319,935.00 3.09%	355,128.00 3.09%
OTROS	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL GASTOS	1,705,824.00 40.14%	3,139,414.00 39.50%	3,663,309.00 39.39%	4,066,273.00 39.4%	4,513,563.00 39.4%
UTI. ANT.IMP. E INT.	2,543,794.00	4,807,372.00	5,634,431.00	6,254,218.00	6,942,182.00
INTERESES	77,283.00 1.82%	77,283.00 .97%	77,283.00 .83%	77,283.00 .75%	0.00 0.00
IMPUESTOS	700,934.00 16.49%	2,307,338.00 29.03%	2,704,527.00 29.08%	3,002,025.00 29.08%	3,332,247.00 29.08%
UTILIDAD NETA	1,765,577.00 41.54%	2,422,751.00 30.48%	2,852,621.00 30.68%	3,174,910.00 30.76%	3,609,935.00 31.51%
	100	100	100	100	100

ALMACENADORA SOLORZANO S.A. DEC. V.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
1992 - 1996
(\$ MILES)

	AL.31.12.91	1992	1993	1994	1995	1996
ACTIVO						
CAJA Y BANCOS	81.059.00 60%	537.116.00 4%	1.074.727.00 11%	1.180.947.00 6%	1.542.006.00 7%	1.291.278.00 5%
CUENTAS POR COB.	575.534.00 5%	745.831.00 5%	1.854.466.00 11%	1.187.738.00 6%	2.162.183.00 10%	1.536.326.00 6%
ACTIVO FIJO	11.057.624.00 94.40%	12.686.877.00 91%	13.910.942.00 83%	17.188.721.00 88%	18.859.397.00 83%	23.194.546.00 89%
SUMA EL ACTIVO	11.714.217.00 100%	13.969.884.00 100%	16.840.135.00 100%	19.557.406.00 100%	22.563.586.00 100%	26.022.150.00 100%
PASIVO Y CAPITAL PASIVO						
PREST. CORT. PLAZO	200.000.00 11.489%	100.000.00 7.704%	100.000.00 9.43%	100.000.00 12.15%	100.000.00 17.08%	100.000.00 28.73%
PREST. LARG. PLAZO	547.800.00 31.468%	950.000.00 73.19%	712.500.00 67.166%	475.000.00 57.72%	237.500.00 40.56%	0.00 0.00%
RESERVAS Y OBLIG.	975.000.00 56.01%	225.000.00 17.334%	225.000.00 21.22%	225.000.00 27.34%	225.000.00 21.35%	225.000.00 84.66%
PROV. P.I.S. R.Y P.T.U.	18.000.00 1.034%	23.000.00 1.772%	23.000.00 2.17%	23.000.00 2.79%	23.000.00 3.93%	23.000.00 6.61%
SUMA EL PASIVO	1.740.800.00 100%	1.298.000.00 100%	1.060.500.00 100%	823.000.00 100%	585.500.00 100%	348.000.00 100%
CAPITAL CONTABLE						
CAPITAL SOCIAL	5.923.000.00 59.388%	5.735.700.00 45.26%	6.352.200.00 40.26%	6.352.200.00 33.91%	6.352.200.00 28.90%	6.352.200.00 24.74%
RESERVA LEGAL	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
SUPERAVII POR REV	3.802.092.00 38.123%	4.922.282.00 38.84%	4.990.782.00 31.63%	5.092.932.00 27.18%	5.161.702.00 23.49%	5.247.831.00 20.44%
UTILEJ. ANT.	0.00	248.325.00 1.96%	2.013.902.00 12.76%	4.436.653.00 23.68%	7.289.274.00 33.17%	10.464.184.00 40.76%
UTIL. DEL EJER.	248.325.00 2.89%	1.765.577.00 13.93%	2.422.751.00 15.33%	2.632.621.00 15.23%	3.174.910.00 14.45%	3.609.935.00 14.06%
SUMA EL CAPITAL	9.973.417.00 100%	12.671.884.00 100%	15.779.635.00 100%	18.734.406.00 100%	21.978.086.00 100%	25.674.150.00 100%
SUMA PAS. Y CAP. ACT. - (PAS+CAP)=	11.714.217.00 0.00	13.969.884.00 0.00	16.840.135.00 0.00	19.557.406.00 0.00	22.563.586.00 0.00	26.022.150.00 0.00

ALMACENADORA SOLORZANO S.A. DE C.V.
FLUJO DE FONDO DE EFECTIVO
1992 - 1996
(\$ MILES)

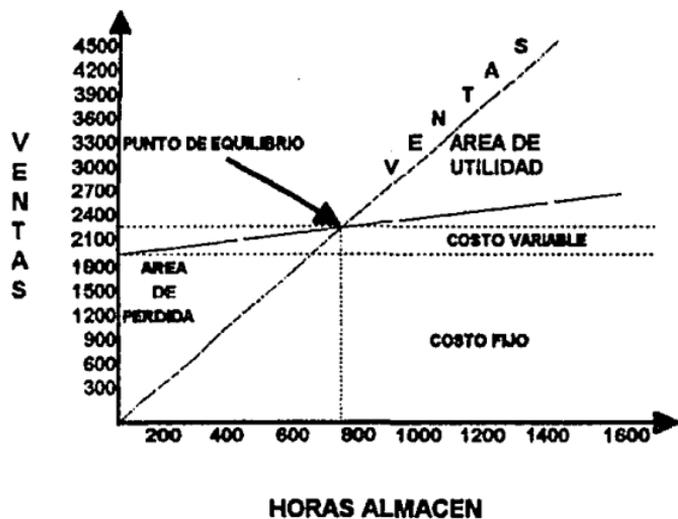
	AL 31 12 91	1992	1993	1994	1995	1996
SALDO INICIAL	81,059.00	537,176.00	1,276,117.00	1,826,002.00	2,915,988.00	3,711,678.00
INGRESOS						
COBRANZA	2,181,522.00	3,045,699.00	5,896,637.00	7,357,822.00	7,763,988.00	10,517,661.00
PRESTAMOS	200,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00
TOTAL ING.	<u>2,381,522.00</u>	<u>3,145,699.00</u>	<u>5,996,637.00</u>	<u>7,457,822.00</u>	<u>7,863,988.00</u>	<u>10,617,661.00</u>
GAST.DE PERSONAL	451,944.00	564,931.00	1,033,082.00	1,208,706.00	1,341,664.00	1,489,247.00
GAST.DE ADMON.	792,314.00	990,393.00	1,852,035.00	2,166,373.00	2,404,674.00	2,669,188.00
GAST.FINANCIEROS	120,400.00	150,500.00	254,297.00	288,230.00	319,935.00	355,128.00
TOTAL GAST.OP.	<u>1,364,658.00</u>	<u>1,705,824.00</u>	<u>3,139,414.00</u>	<u>3,663,309.00</u>	<u>4,066,273.00</u>	<u>4,513,563.00</u>
IMPUESTOS	560,747.00	700,934.00	2,307,338.00	2,704,527.00	3,002,025.00	3,332,247.00
TOTAL EGRESOS	<u>1,925,405.00</u>	<u>2,406,758.00</u>	<u>5,446,752.00</u>	<u>6,367,836.00</u>	<u>7,068,298.00</u>	<u>7,845,810.00</u>
DISPONIBLE	456,117.00	738,941.00	549,885.00	1,089,986.00	795,690.00	2,771,851.00
SALDO FINAL	<u>537,176.00</u>	<u>1,276,117.00</u>	<u>1,826,002.00</u>	<u>2,915,988.00</u>	<u>3,711,678.00</u>	<u>6,483,529.00</u>

NOTA: El saldo de efectivo es elevado debido a que incluye fondos para inversiones que no estan reflejadas en el estado de situación financiera.

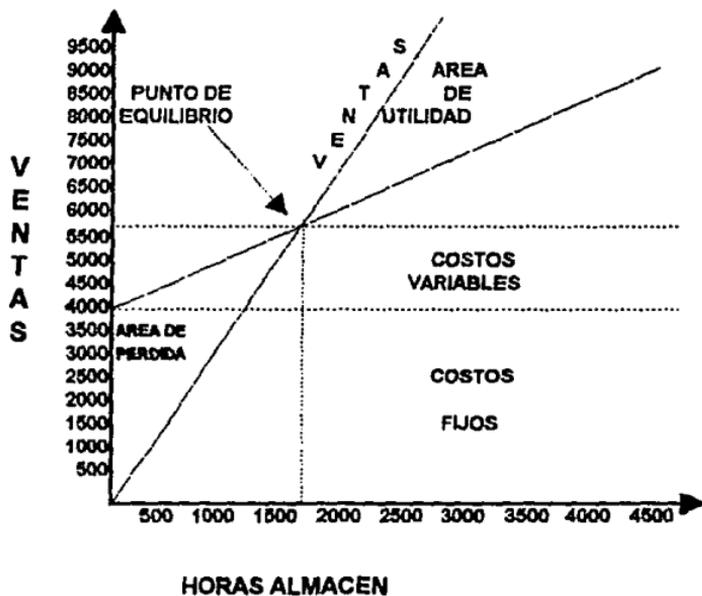
ALMACENADORA SOLORZANO S.A. DE C.V.
APLICACION DEL PUNTO DE EQUILIBRIO
1992 - 1996
(\$ MILES)

	1992	1993	1994	1995	1996
COSTOS FIJOS					
GASTOS ADMON.	990,393.00	1,852,035.00	2,166,373.00	2,404,674.00	2,669,188.00
GASTOS DE PER.	564,931.00	1,033,082.00	1,208,705.00	1,341,664.00	1,489,247.00
GASTOS FINAN.	150,500.00	254,297.00	288,230.00	319,935.00	355,128.00
AMORTIZACIONES.	237,500.00	237,500.00	237,500.00	237,500.00	0.00
	1,943,324.00	3,376,914.00	3,900,808.00	4,303,773.00	4,513,563.00
COSTOS VARIABLES.					
IMPUESTOS	700,934.00	2,307,338.00	2,704,527.00	3,002,025.00	3,332,247.00
INTERESES	77,287.00	77,283.00	77,283.00	77,283.00	0.00
	778,221.00	2,384,621.00	2,781,810.00	3,079,308.00	3,332,247.00
FORMULA P. EQ.					
X =	1,943,324.00	3,376,914.00	3,900,808.00	4,303,773.00	4,513,563.00
COSTOS FIJOS	778,221.00	2,384,621.00	2,781,810.00	3,079,308.00	3,332,247.00
1 - COST. VARIAB.	4,249,618.00	7,946,786.00	9,297,740.00	10,320,491.00	11,455,745.00
VENTAS	1,943,324.00	3,376,914.00	3,900,808.00	4,303,773.00	4,513,563.00
X =	0.82	0.70	0.70	0.70	0.71
X =	2,369,907.32	4,824,162.86	5,572,582.86	6,148,247.14	6,357,130.99
COMPROBACION					
VENTAS NETAS	2,369,907.32	4,824,162.86	5,572,582.86	6,148,247.14	6,357,130.99
MENOS					
COST. VAR. 18%	426,583.32	1,447,248.86	1,671,774.86	1,844,474.14	1,843,567.99
= UTIL. B. MARG.	1,943,324.00	3,376,914.00	3,900,808.00	4,303,773.00	4,513,563.00
MENOS					
COSTOS FIJOS	1,943,324.00	3,376,914.00	3,900,808.00	4,303,773.00	4,513,563.00
= UTIL. O PERD.	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

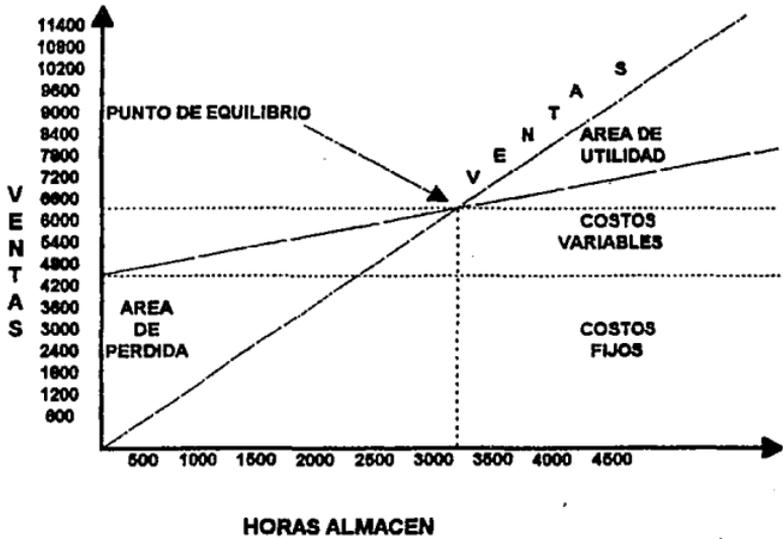
GRAFICA DEL PUNTO CRITICO 1992



GRAFICA DEL PUNTO CRITICO 1994



GRAFICA DEL PUNTO CRITICO 1998



5.5 RESULTADO DEL PROYECTO A TRAVEZ DEL CREDITO FINANCIERO

De acuerdo al proyecto de inversión que se utilizo para la expansión propiamente dicha se tienen los siguientes resultados.

En el año de 1992, se penso en el proyecto para dar inicio en Enero de 1993, de ahí que se toma este año como base. Para tener un panorama más amplio se muestran los Estados de Resultados y a su vez un analisis de las cuentas principales obteniendo lo siguiente.

En 1993 en el renglón de las ventas se tienen \$ 7,946,786.00, mientas que en el año de 1992 en el mismo rubro se obtuvieron menos ventas lo cual quiere decir que con la expansión e instalación de las camaras de refrigeración hubo un aumento en las ventas de 187 % más del que existía en 1992.

Ahora bien dentro del rubro de la Utilidad Neta. En el año de 1993, en comparacion con el año de 1992, las cifras muestran un aumento o diferencia muy favorable ya que en 1993. se obtiene un incremento de 1.37 de más en relación al año de 1992, o sea un aumento del 137%.

De acuerdo al año de 1994, en relación a las ventas del año de 1993, se tiene un incremento y favorable del 1.17 y en el rubro de la utilidad neta también se tiene un incremento del 117 % a favor

del año de 1994, y como en el año base se explotó al máximo los beneficios de la expansión para 1994 se logra un incremento demasiado aceptable para la empresa .

ANALISIS E INTERPRETACION DE LAS RAZONES UTILIZADAS

(\$ MILES)

$$\text{INDICE SOLVENCIA} \quad \frac{\text{ACT. CIRC.}}{\text{PAS. CIRC.}} = \frac{1,283,007.00}{100,000} = 12.83$$

Tenemos un índice de solvencia demasiado aceptable ya que la empresa dispone de \$12.83 para pagar cada \$1.00 de obligación a corto plazo.

CAPITAL NETO DE TRABAJO

ACT. CIRC. - PAS. CIRC.

$$1,283,007.00 \quad - \quad 100,000.00 = \quad 1,183,007.00$$

Esta cifra es muy útil para control interno pues el contrato bajo el cual se incurre en una deuda a largo plazo establece específicamente que la empresa debe mantener un nivel mínimo de capital neto de trabajo. Así pues fuerza a la empresa a mantener liquidez de operación suficiente y contribuye a proteger los préstamos del acreedor.

Rotación de cuentas por cobrar $\frac{\text{Ventas Anuales a crédito}}{\text{Promedio de cuentas por cobrar}}$

$$= \frac{4,249,618.00}{660,682.50} = 6.43 \quad \text{Plazo promedio de cobro } \frac{360}{6.43} = 55.99$$

Las cuentas por cobrar se han recuperado 6.43 veces en el ejercicio a que se refieren las ventas a crédito. Es decir es el

número de veces que se renueva el promedio de clientes de la empresa.

En el plazo promedio de cobro tenemos que la empresa tarda 55.99 días en transformar en efectivo las ventas realizadas, por lo tanto como la empresa tiene establecido un plazo teórico de cobro igual a 60 días entonces tenemos que los cobros son eficientes.

Capacidad de absorción de intereses e impuestos

$$\frac{\text{Recursos normales antes de IMP. e INT.}}{\text{Intereses + Impuestos}} = \frac{2,543,794.00}{778,217.00} = 3.269$$

La utilidad bruta de la Empresa disponible para pagar los cargos es de \$ 2,543,794.00 por lo que el Interés está cubierto 3.26 veces. Por lo tanto la compañía está cubriendo sus cargos por interés con un margen aceptable de seguridad.

ROTACION DEL ACTIVO TOTAL	<u>VENTAS NETAS</u>
$\frac{4,249,618.00}{13,969,884.00} = .304$	ACTIVOS TOTALES

Esta razón indica la eficiencia con que la empresa puede utilizar sus activos para generar ventas. Este resultado indica que los activos de la compañía rotan solamente .304 veces al

año. Este valor es significativo pues al compararse con el funcionamiento de la empresa los resultados son favorables.

MARGEN DE UTILIDAD

$$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Ventas Netas}} = \frac{1,765,577.00}{4,249,618.00} = .415 = 41.5\%$$

El margen neto de utilidad determina que el 41.5% queda de cada venta después de deducir todos los gastos incluyendo impuestos, por lo tanto tenemos un margen neto de utilidad aceptable. Es mejor mientras más alto sea este ahí que se recomienda usarlo para medir los logros con respecto a sus ganancias sobre las ventas.

RAZON DEL INDICE DE RENTABILIDAD

$$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Capital Contable}} = \frac{1,765,577.00}{12,671,884.00} = .139 = 13.9\%$$

Esta razón nos indica el Índice o porcentaje de productividad que produce la empresa a los propietarios de la misma. De acuerdo a lo anterior tenemos que los propietarios de la empresa obtienen 13.9% de utilidad o beneficio por cada \$1.00 de inversión propia.

RENDIMIENTO SOBRE EL ACTIVO

$$\frac{\text{Utilidad Neta desp. de imp.}}{\text{Activo totales}} = \frac{1,765,577.00}{13,969,884.00} = .126 = 12.6\%$$

La utilidad que se ha obtenido es de 12.6%.

Esta tasa es alta y se debe al alto margen de utilidad sobre las ventas y a la alta rotación del activo total.

RAZON DE ENDEUDAMIENTO

$$\frac{\text{Pasivo total}}{\text{Activo total}} = \frac{1,298,000.00}{13,969,884.00} = .093 = 9.3\%$$

Esta razón mide la proporción del total de activos aportados por los acreedores mientras mayor sea este índice mayor es la cantidad de dinero que se utiliza para generar utilidades. Esto indica que la compañía ha financiado el 9.3% de sus activos con deuda.

RENDIMIENTO DE LA INVERSION

$$\frac{\text{Utilidad después de Impuestos}}{\text{Ventas}} \times \frac{\text{ventas}}{\text{Activos totales}} =$$

$$\frac{1,765,577.00}{4,249,618.00} \times \frac{4,249,618.00}{13,969,884.00} = .415 \times .304 = .126 = 12.6\%$$

El rendimiento de la inversión determina la efectividad total de la administración para producir utilidades. Normalmente con un bajo margen de utilidades tiene resultado un rendimiento en la inversión aceptable; por lo tanto se observa que el rendimiento de la empresa es aceptable.

CONCLUSIONES

De acuerdo a la investigación que se llevo a cabo para la realización del presente trabajo, "Proyecto de inversión para la expansión de una empresa almacenadora", se llego a las siguientes conclusiones:

El proyecto de inversión: Es una herramienta de gran ayuda para el empresario para que este se utilice en una forma adecuada, ya que de el depende un éxito rotundo o una pérdida total en la inversión, para esto se consideró algunos aspectos tales como.

- El estudio de mercado: pues por medio de este se puede decidir por una parte si es recomendable ya que se puede caer en el error de querer realizar un proyecto de inversión para la explotación de un producto, mercancía o prestación de servicios que no tiene demanda en el mercado.

- Ubicación geográfica: pues es recomendable tener un panorama amplio para asi verificar si el producto, material, mercancía o prestación de servicios tiene o no las características apropiadas que demanda la zona.

Otro punto es el factor tiempo: habiendo ya contemplado los puntos anteriores se fija el tiempo para el proyecto de inversión, pues si no se considera una fecha determinada, cuando el proyecto se termine ya existirán empresas, no contempladas, desde luego, con operaciones similares, un mercado más competitivo en este aspecto.

Por lo tanto los resultados no serán lo suficientemente favorables, de ahí que existirá la obligación de pensar en otro proyecto de inversión.

Aparte de este estudio es de mucha importancia la aplicación de las razones financieras básicas, de ahí que se realice con especial cuidado la selección de estas, para llevar a cabo este trabajo y obtener los resultados satisfactorios.

Así mismo se concluye que, con el proyecto de inversión utilizado y el adecuado financiamiento de éste, se logra la expansión de la empresa en tan solo treinta días, así como también se logra un notable crecimiento, tanto económico como a nivel de mercado pues la utilidad que se tiene en 1992 no es comparable con la utilidad de 1993.

Esto debido al incremento que se generó en las ventas, como consecuencia de la implantación de las cámaras frigoríficas.

Por último se concluye que el proyecto de inversión via financiamiento es el adecuado para el crecimiento y desarrollo de las empresas, siempre y cuando se tenga en consideración los puntos elementales para llevar a cabo cualquier proyecto de inversión.

BIBLIOGRAFIA

1.- FINANCIAMIENTO TURISTICO

Fuentes externas e internas

David Morales Mejia

Edmundo Vicente Vallejo Terreros

Editorial Trillas

Reimpresión 1991.

2.- PLANEACION Y GESTION DEL CREDITO BANCARIO

Alfonso León Curiel

Hector Pereda Rodriguez

Editorial Trillas

2ª Edición 1990

3.- LAS FINANZAS EN LAS EMPRESAS

Joaquín Moreno Fernandez

Instituto Mexicano de Ejecutivos de Finanzas

A.C. Mexico.

**4.- ANALISIS E INTERPRETACION DE LOS ESTADOS
FINANCIEROS**

Perdomo Moreno

Editorial E.C.A.S.A.

Edición 1992.

5.- FUNDAMENTOS DE FINANZAS

Richard A. Stevenson

Editorial Mc. Graw Hill

Edición 1988.

6.- ADMINISTRACION FINANCIERA

Robert W. Johnson

Editorial C.E.C.S.A.

7.- DICCIONARIO HISPANICO UNIVERSAL

W.M. Jackson Inc.

Editorial Editore

8.- DICCIONARIO DE LA REAL ACADEMIA DE LA LENGUA

**9.- REVISTA: CENTRO NACIONAL DE PRODUCTIVIDAD DE
MEXICO**

FUNCION FINANCIAMIENTO

Tema: XV

10.- REVISTA: EL MERCADO DE VALORES No. 15 (NAFINSA)

11.- APUNTES DE FINANZAS FACULTAD DE CONTADURIA Y
ADMINISTRACION.

U.N.A.M.