

**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA  
DE MEXICO**

---

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES  
"ACATLAN"

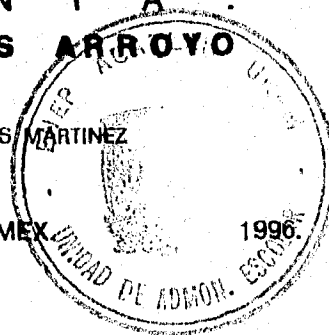


**EVALUACION DE PROYECTOS DE INVERSION  
PARA LA MICRO Y PEQUEÑA EMPRESA**

**MEMORIA DEL DESEMPEÑO  
P R O F E S I O N A L  
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:  
A C T U A R I O  
P R E S E N T A :  
CECILIA CORTES ARROYO**

ASESOR: C.P. LETICIA RIVAS MARTINEZ

NAUCALPAN DE JUAREZ, EDO. DE MEX.



**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

**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 esta 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

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES "ACATLAN"

DIVISION DE MATEMATICAS E INGENIERIA  
PROGRAMA DE ACTUARIA Y M.A.C.

SRITA. CECILIA CORTES ARROYO  
Alumna de la carrera de Actuaría  
Presente.

De acuerdo a su solicitud presentada con fecha 20 de abril de 1995, me complace notificarle que esta Jefatura tuvo a bien asignarle el siguiente tema de Memoria de Desempeño Profesional: "EVALUACION DE PROYECTOS DE INVERSION PARA LA MICRO Y PEQUEÑA EMPRESA", el cual - se desarrollará como sigue:

INTRODUCCION.

- CAP. I Actividades Desarrolladas como Promotor.
- CAP. II Actividades Desarrolladas como Evaluador.
- CAP. III Actividades Desarrolladas como Jefe del Departamento de Evaluación y posteriormente como Coordinador de la Subdirección de Evaluación de Proyectos.
- CAP. IV Presentación y análisis de 10 Proyectos de Inversión evaluados por mí para su financiamiento.

CONCLUSIONES.

BIBLIOGRAFIA.

Asimismo, fué designado como Asesor de Memoria de Desempeño Profesional la C.P. LETICIA RIVAS MARTINEZ.

Ruego a usted tomar nota que en cumplimiento de lo especificado en la Ley de Profesiones, deberá presentar servicio social durante un tiempo mínimo de seis meses como requisito básico para sustentar - examen profesional, así como de la disposición de la Coordinación de la Administración Escolar en el sentido de que se imprima en lugar visible de los ejemplares de la Memoria de Desempeño Profesional el título del trabajo realizado. Esta comunicación deberá imprimirse en el interior de la Memoria.



ATENTAMENTE  
"POR MI RAZA HABLARA EL ESPIRITU"  
Acatlán, Edo. Mex. septiembre 28 de 1996.

ACT. LAURA M. JIMENEZ BECERRA  
Jefe del Programa de Actuaría  
y M.A.C.

cg'

A Dios

Por que a El debo mi existencia, por la oprtunidad que me ha concedido se ser  
quien soy y por los dones y bendiciones de que me ha colmado.

A mis padres

Por el gran amor y cariño que siempre he recibido de su parte, por el apoyo incondicional que me han brindado en todo momento y por que gracias a ellos hoy logro una de las metas más importantes de mi vida. Gracias

Con amor, Cecilia.

A mis hermanas Rosa Ma y Ana Lourdes

Por estar siempre a mi lado en los momentos más difíciles de mi vida, por ser mis compañeras y mejores amigas y porque también gracias a ustedes, hoy culmino una etapa más

Las quiero mucho.

A Ma de Lourdes, mi tia

Por ser una persona que me ha impulsado para realizar muchas cosas pues siempre me ha brindado su cariño y apoyo. También a ti te debo este triunfo.

Con cariño.

A mis compañeros y amigos:

Gracias por brindarme su amistad y apoyo incondicional, quiero que sepan que ésta etapa fue muy importante y muy bella, y eso, en gran parte se los debo a ustedes por los momentos que vivimos juntos.

En especial quiero agradecer a Armando, Arturo, José, Alex y Mony, Yanira, Mónica A. y Lina, por darme la oportunidad de pertenecer a éste grupo maravilloso.



A la Universidad Nacional Autónoma de México

Per ser ella la institución que me proporcionó todos los medios que me hacen acreedor a un título y así realizar uno de mis mayores sueños "ser profesionista" , y por que en ella pasé los momentos más felices de mi vida

A mi asesor de tesis, C. P. Leticia Rivas Martinez.

Por haber dedicado muchas horas de su valioso tiempo al proporcionarme su asesoría para la realización de este trabajo y por brindarme sus conocimientos y consejos que gracias a su experiencia, los considero de primordial importancia para el desempeño de mi profesión.

Gracias profesora

## INDICE

• Introducción.	1
• Capitulo I.- Actividades desarrolladas como Promotor	5
1.1. Entidades de Fomento.	5
1.1.1. Leyes y Reglamentos que rigen a las Entidades de Fomento	5
1.1.2. Partes que intervienen en la formación de una Entidad de Fomento.	6
1.1.3. Requisitos que debe cubrir una Entidad de Fomento para la apertura de una Línea de Crédito.	8
1.1.4. Formación de un Fideicomiso.	9
1.2. Reglas de Operación del Fondo de Desarrollo Económico y Social del Distrito Federal (FONDEDF).	12
1.2.1. Concepto del FONDEDF.	12
1.2.2. Objetivos del FONDEDF.	12
1.2.3. Perfil del Empresario para ser sujeto de Crédito por parte del FONDEDF.	13
1.2.4. Servicios que ofrece el FONDEDF.	14
1.2.5. Tipos de Apoyos Crediticios, Plazos y Montos que se manejan.	16
1.2.6. Garantías con que opera el FONDEDF.	17
1.2.7. Requisitos de Integración de un proyecto en el área de Promoción.	18
1.3. La creación de Centro Nafin como centro de difusión de los apoyos del FONDEDF.	20
• Capitulo II.- Actividades desarrolladas como Evaluador.	21
2.1. Programas de Financiamiento para la Micro y Pequeña Empresa.	21
2.1.1. La obtención de Capital.	21
2.1.2. Créditos de Corto Plazo.	21
2.1.3. Créditos de Largo Plazo.	24
2.1.4. Criterios tomados para el otorgamiento de un crédito.	25
2.1.5. Programa de Descuento de Nacional Financiera en apoyo a la Micro y Pequeña Empresa (PROMYP).	27
2.2. Bases para la Evaluación Económico-Financiera de un Proyecto de Inversión.	34
2.2.1. Marco Teórico de la Evaluación de Proyectos	34
2.2.2. Generación de Proyectos de Inversión.	34

2.2.3. Ciclo de vida de un Proyecto de Inversión	37
2.2.4. Tipos de Proyectos de Inversión.	39
2.2.5. Fases de un Proyecto de Inversión.	39
2.2.6. La importancia de la Evaluación de Proyectos dentro de una Solicitud de Crédito	40
2.3. Metodología para la evaluación económica financiera de un proyecto de inversión.	42
2.3.1. Información requerida para la evaluación económica financiera de un proyecto de inversión.	43
2.4. Criterios para la selección y evaluación de proyectos que plantean requerimientos crediticios al FONDEF.	47
2.4.1. Criterios de selección de proyectos actuales.	47
2.4.2. Procedimientos actuales para la Evaluación del Proyecto	47
• Capítulo III.- Actividades desarrolladas como Jefe del Departamento de Evaluación, así como Coordinador de la Subdirección de Proyectos	49
3.1. Jefatura del Departamento de Evaluación.	49
3.2. Coordinación de la Subdirección de Evaluación de Proyectos.	49
• Capítulo IV.- Proyectos objeto de estudio.	52
• Alimentos Tradicionales de Rancho Viejo, S.A. de C.V.	53
• Hotel Urupín, S.A. de C.V.	64
• Concepto Total, S.A. de C.V.	75
• Impresiones SILROMAR, S.A. de C.V.	85
• Luis Manuel Gálvez Sánchez.	95
• Inmuebles Comerciales, S. A.	105
• Ma. de la Luz Félix Hernández Serrano.	114
• Decoración Técnica, S. A.	124
• Compañía Urbana San Francisco, S. A.	134
• Productos BON-MAR, S. de R.L.M.I.	144
• Conclusiones.	154

## INTRODUCCION

La reforma del Estado permitió sanear las finanzas públicas y liberar recursos para incrementar el financiamiento al sector privado. A continuación se analiza la importancia relativa del crédito de fomento en el crédito bancario total que reciben los agentes privados. Se utilizarán dos medidas clave. La primera, es el acervo de crédito otorgado por la banca de desarrollo entre el acervo otorgado por el sector bancario y permite distinguir la importancia relativa de la participación "histórica" de la banca de fomento en el crédito que tiene contratado el sector privado. La segunda medida, es el nuevo flujo de financiamiento otorgado por la banca de fomento entre el nuevo flujo otorgado por el sector bancario y proporciona una base para determinar el nivel de actividad de la banca de desarrollo y su importancia relativa en el crecimiento del crédito total al sector privado.

Dentro del contexto de las medidas emprendidas con el fin de promover el ahorro interno y la inversión productiva, cada una de las entidades de fomento ha instrumentado una serie de cambios en sus condiciones financieras y operativas.

Con el propósito de cumplir con su objetivo de promover el desarrollo del sector industrial a través del fomento y gestión de proyectos que atiendan a sus necesidades, otorgando apoyo al desarrollo tecnológico, capacitación, asistencia técnica y el incremento de la productividad, Nacional Financiera ha experimentado una transformación en diversos frentes.

Para cumplir con el objetivo de diversificar las fuentes de fondeo institucional y contar con recursos más competitivos, se ha llevado a cabo un proceso de recomposición de la estructura de captación interna. Al inicio de la pasada Administración, la mayor parte de los recursos se obtenían de un sólo instrumento, aceptaciones bancarias a corto plazo.

Al operar como institución de segundo piso, se canaliza casi el 72% de los recursos a través de la red de intermediarios financieros, que actualmente suman más de 560. Del total del crédito canalizado a través de éstos intermediarios, el 65% se realiza por conducto de bancos y el 35% restante a través de intermediarios financieros no bancarios. Conviene mencionar que el acelerado crecimiento de la red y el monto de crédito canalizados a través de intermediarios financieros no bancarios, si bien permitió alcanzar en un lapso relativamente corto a un número importante de empresas, también permitió que la red de intermediarios fuera rebasada en su capacidad de crecer de manera financieramente sana al mismo ritmo que lo hacía su crédito. Ello propició que, a partir del segundo semestre de 1993, las autoridades y Nafin instrumentaran un programa de consolidación de intermediarios financieros no bancarios, el cual busca fortalecer tanto administrativa como financiera y operativamente a estos intermediarios.

Este trabajo muestra las actividades desempeñadas por un Intermediario Financiero no Bancario, refiriéndonos básicamente a una Entidad de Fomento denominada FONDEF (Fondo de Desarrollo Económico y Social del Distrito Federal), en el que se muestran las funciones de una de sus áreas más importantes, la Subdirección de Evaluación, que a su vez se encontraba subdividida en tres partes: Promoción, Evaluación y Asistencia Técnica, de las que relatamos la importancia que tiene cada una de ellas en el desempeño de sus funciones.

Nacional Financiera, en su empeño por incrementar el desarrollo del sector productivo del país, ha creado desde 1992 diversos programas de apoyo crediticio a fin de integrar y desarrollar su actividad, la cual desempeña un papel de gran importancia en la economía del país. Se ha logrado, a través de estos programas de fomento y gracias a la participación de la red de intermediación financiera, beneficiar a más de 366 mil empresas, de las cuales 98% corresponden a los estratos de la micro y pequeña empresa. Para finales de la pasada Administración, se esperaba que el número de empresas apoyadas ascendiera a 450 mil.

El 60% de las empresas se consideran mal preparadas para satisfacer los requerimientos necesarios para la obtención de financiamiento externo, principalmente por el desconocimiento de trámites y requisitos y por la falta de información financiera adecuada.

Los principales problemas a los cuales, estas empresas se enfrentan al tratar de conseguir un financiamiento son la cantidad de trámites necesarios para obtenerlos, la lentitud con la cual avanzan éstos trámites y en ocasiones, que se nieguen los créditos. Estos problemas se refieren básicamente a:

1) El tipo de empresa al que generalmente nos referimos es a empresas familiares que, a medida que progresan se va integrando al grupo de trabajo a la misma familia, confundiendo el concepto de utilidades del negocio como ingreso de la familia

2) La falta de conocimientos que posee el propietario de la empresa (conocimientos gerenciales, administrativos, de organización y dirección, etc.).

3) La situación o motivos por los cuales se crea la microempresa. Existen personas que por visión, habilidad o necesidad tienen la suerte de emprender su propio negocio. Sin embargo, se debe reflexionar sobre las etapas a las que se enfrenta el mismo: es necesario tener la capacidad de distinguir cuando este es únicamente un medio de supervivencia personal y familiar y cuando se llega el momento de analizar su crecimiento, sus compromisos ante proveedores, clientes, empleados, autoridades y ante la sociedad.

#### 4) La falta de estructura y proyección de la microempresa

El sector microempresarial enfrenta problemáticas de liquidez superiores a las de las empresas de tamaño normal en relación a los ingresos que perciben y al mercado que atienden. Por tal motivo, éstas empresas recurren a solicitar apoyos de tipo económico ya sea en entidades bancarias como con otros intermediarios financieros tratando de aprovechar los programas que éstos ofrecen, entre los que podemos mencionar los programas de financiamiento para la Micro y Pequeña empresa que ofrece Nacional Financiera, S. N. C. en los que se cuenta con la ventaja de que las tasas de interés que se cobran son más bajas en relación a las que cobra la banca.

Otra de las problemáticas a las que se enfrenta el sector microempresarial es el nivel de Capacitación con el que cuenta, ya que la mayoría de ellos son empresarios empíricos que se dedican a diversos ramos o actividades por herencia y siempre es necesario poseer conocimientos gerenciales para dirigir una empresa.

Dentro de los programas que se ofrecen, se incluyen cursos de Capacitación Gerencial en los que se proporciona al microempresario instrucción en las áreas Administrativas y Contables para un mejor control de su negocio.

Este trabajo pretende mostrar de manera objetiva los problemas que enfrenta una microempresa para ser sujeto de crédito, visto a través de un Intermediario Financiero no Bancario en conjunto con Nacional Financiera, cuyos objetivos son promover el crecimiento y desarrollo del sector productivo del país.

Al analizar los proyectos que se presentan podemos observar que en muchas ocasiones no se cuenta con la información necesaria, y que los que si poseen esta información no satisfacen los niveles financieros para otorgarles un crédito.

Las evaluaciones realizadas permiten conocer el nivel real de operación de las empresas, así como la situación financiera en la que se encontraban. Los créditos otorgados permitieron a la mayoría de éstas empresas cumplir con sus objetivos de desarrollo y crecimiento obteniendo, además de financiamiento, asesoría y apoyo técnico para el manejo de sus empresas.

Como ya se mencionó, la mayor parte de los microempresarios son empíricos y no poseen conocimientos relacionados con la administración y organización de una empresa, dificultando de ésta manera su desarrollo. Como condicionante para otorgar el crédito a estas empresas, el FONDEDIF sometió a los dirigentes a un esquema de Capacitación Gerencial proporcionando a cada uno los cursos necesarios para reforzar, de manera teórica sus puntos débiles.

Adicionalmente, se creó un apoyo técnico proporcionandoles Asistencia Técnica directamente en la operación de la empresa con el fin de eficientar sus procesos y maximizar el usos de sus recursos de trabajo (materias primas, maquinaria, mano de obra).

A manera de información general se presenta un marco teórico generalizado sobre el significado de un financiamiento, señalando los procedimientos a seguir, las bases legales, los tipos de crédito que se manejan y sus características, los programas de apoyo, etc., a fin de crear un manual de operaciones para las áreas interesadas y que pueda en un futuro servir de guía a las nuevas generaciones dedicadas a esta labor tratando de eliminar los problemas que existen al acceder a un crédito y lograr que el empresario se acerque a una Institución Financiera no sólo ante la necesidad de un crédito, sino también para lograr el desarrollo y óptima operación de su empresa, así como para conocer los apoyos que ofrecen estas instituciones



## CAPITULO I

### ACTIVIDADES DESARROLLADAS COMO PROMOTOR

#### 1.1 Entidades de Fomento

Son Intermediarios Financieros que apoyan técnica y financieramente a los microempresarios que carecen de garantías y que no son sujetos de crédito por parte de los intermediarios financieros bancarios y no bancarios. Para que pueda constituirse una Entidad de Fomento, deberá tener acceso a los fondos de fomento administrativo de Nacional Financiera, S.N.C., las entidades de fomento deberán constituir un fideicomiso, es decir, realizar un contrato por medio del cual una persona entrega a una institución fiduciaria ciertos bienes para un fin lícito

Podrán operar como una Entidad de Fomento, todas aquellas organizaciones con fines no lucrativos cuyo principal objetivo sea apoyar actividades productivas de este sector, así como instituciones educativas y centros de capacitación para el trabajo que ayuden a las organizaciones de las microindustrias productivas que den empleo a egresados y los fideicomisos creados por los gobiernos estatales y municipales para el fomento industrial.

Las Entidades de Fomento pueden ser por constitución de:

- Gobiernos Estatales
- Instituciones de Crédito
- Asociaciones Civiles
- Asociaciones y Sociedades Civiles

##### 1.1.1. Leyes y Reglamentos que rigen a las Entidades de Fomento.

El marco fiscal general del Fideicomiso está regulado por el artículo no. 68 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. Con respecto al Código Fiscal de la Federación, en el Registro Federal de Contribuyentes de conformidad con el artículo no. 346 de la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito en virtud del Fideicomiso, el Fideicomitente destina ciertos bienes a un fin lícito determinado, encomendando la realización de ese fin a una Institución Fiduciaria. De acuerdo a lo indicado, se establece la obligación de cumplir con el carácter fiscal realizando pagos provisionales de Impuesto al Valor Agregado; de conformidad con el artículo 1o. de esta ley, están obligados al pago de dicho impuesto las personas físicas y morales que otorguen el uso o goce temporal de bienes.

La Ley del Impuesto al Activo, en su artículo 7o. menciona que cuando se realicen actividades empresariales a través de un Fideicomiso, el fiduciario efectuará este pago.

Es importante señalar que de conformidad con el artículo 6o. fracciones I y II de la Ley del Impuesto al Activo, no pagan dicho impuesto quienes no sean contribuyentes del Impuesto Sobre la Renta (es decir, entre otros los gobiernos estatales o municipales), así como las empresas que componen el Sistema Financiero Mexicano (Instituciones de Crédito, Casas de Bolsa, Empresas de Factoraje, etc.).

Para determinar la naturaleza de un fideicomiso, es necesario atender a la actividad que le da origen y no confundirlo en función de quien aporta los bienes o recibe los beneficios. De tal manera que la legislación fiscal establece lo que se entiende por actividades empresariales, destacándose y definiéndose aquellas que son comerciales, industriales, agrícolas, ganaderas, de pesca y silvícolas.

Esta disposición sirve de base para ubicar de manera precisa el tratamiento fiscal que corresponda al fideicomiso de acuerdo a su propia naturaleza.

Por lo anterior, en los fideicomisos de fomento, la actividad consiste en captar recursos económicos y colocarlos a los sujetos de apoyo, cobrando por estos algunos puntos arriba de la tasa de la que se captan los recursos. Esta intermediación es de índole mercantil y por lo tanto se considera que realiza una actividad empresarial.

Las Entidades de Fomento pueden ser, por constitución de:

- Fondos Estatales de Fomento.
- Organizaciones con fines no lucrativos cuyo objeto sea de apoyo a la Microindustria.
- Instituciones Educativas
- Gobiernos Estatales.
- Instituciones de Crédito y Asociaciones o Sociedades Civiles que tributan el título II de la LISR.
- Centros de Capacitación.

#### 1.1.2. Partes que intervienen en la formación de una Entidad de Fomento

Primeramente la formación de una Entidad de Fomento será a través de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, artículo no. 346.

En virtud del Fideicomiso, los elementos personales que lo integran son el fideicomitente, el fiduciario y el fideicomisario.

a) El fideicomitente es la persona que por declaración unilateral de voluntad constituye un fideicomiso. La ley de Títulos y Operaciones de Crédito, en su artículo 349 señala que: "solamente serán fideicomitentes las personas físicas o jurídicas que tengan la capacidad necesaria para realizar la afectación de bienes que el fideicomiso implica".

b) El fiduciario es la persona a quien se encomienda la realización del fin establecido en el acto constitutivo del fideicomiso y se atribuye la titularidad de los bienes fideicomitados.

Sólo podrán ser fiduciarias las instituciones autorizadas por la Ley General de Instituciones de Crédito, según lo establecido en el artículo 350 de ésta ley. Asimismo, en el artículo 356 se señala que la institución fiduciaria tendrá los derechos y acciones que se requieran para el cumplimiento del fideicomiso, salvo las normas o limitaciones que se establezcan al efecto; al constituirse el mismo, estará obligada a cumplir dicho fideicomiso conforme al acto constitutivo.

c) El fideicomisario es la persona que tiene derecho a recibir los beneficios del fideicomiso (art. 348 de la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito).

El fideicomitente puede designar varios fideicomisarios para que reciban el sucesivo provecho del fideicomiso. En el artículo 355 de dicha ley, el fideicomisario tendrá los derechos que se le asignan en el acto constitutivo, y además: a pedir cuentas al fiduciario, exigirle el exacto cumplimiento de su función, perseguir los bienes que hayan salido indebidamente del patrimonio fideicomitado, para que vuelvan al mismo y pedir la remoción del fiduciario.

Para la constitución de dicho fideicomiso, se requiere de:

- 1) La celebración del acto constitutivo.
- 2) La elaboración de los formatos de datos.
- 3) Designar a los aportantes.
- 4) Señalar a los representantes (testimonios notariales).
- 5) Indicar el monto de la aportación.
- 6) La integración de un Comité Técnico.
- 7) Proponer el nombre del fideicomiso.

Con lo que respecta a la solicitud para la formación del fideicomiso se requiere proporcionar los siguientes datos:

- a) Datos generales de la Entidad de Fomento:  
nombre, domicilio, teléfono, nombre del Director General de la Entidad, número de personas que laboran en la misma, nombres de los socios, patrimonio inicial y actual.

- b) Línea de Crédito Solicitada:  
tipo de línea solicitada y su desglose, plazo y número de amortizaciones de la línea de crédito, promedio por empresa de los créditos que otorgara (avío o refaccionario).
- c) Diagnóstico de la información presentada:  
diagnóstico de las microempresas identificando oportunidades y amenazas, fuerzas y debilidades de cada una de las ramas en que opera, dando ciertas prioridades productivas a las actividades industriales para ser apoyadas con base a los programas nacionales sectoriales.
- d) Estados Financieros, integrados por el último balance y estado de resultados de la entidad, expresados en nuevos pesos
- e) Experiencia en el Programa, señalando las experiencias que la entidad de fomento haya tenido en el manejo del PROMYP (indicando fecha, importe, montos ejercidos, saldos, así como plazos y aplicaciones de la línea de crédito).
- f) Beneficios, en los que se señalará por un año la derrama que haya tenido la Entidad de Fomento por tipo de crédito, destacándose saldos y plazos de la línea de crédito.
- g) Experiencia en Capacitación y Asistencia Técnica con el Programa:  
número de acciones de Capacitación y Asistencia Técnica realizadas por la Entidad de Fomento, así como número de empresas y personas beneficiadas. Es conveniente anexar la experiencia, si es que la hay, con programas de financiamiento, capacitación y asistencia técnica que haya tenido la Entidad de Fomento y el diagnóstico industrial de la región que ésta atenderá.

El Comité Técnico aprobará y discutirá el programa de trabajo, el presupuesto de ingresos y egresos, la estructura administrativa, la contratación de la línea de crédito con NAFIN así como la asignación del gerente general del Fideicomiso.

#### 1.1.3. Requisitos que debe cumplir la Entidad de Fomento para la apertura de una Línea de Crédito.

La operación crediticia se inicia con la apertura de la línea de crédito, una vez analizada la operación de los recursos en favor de las microindustrias. La recuperación de los créditos otorgados, independientemente del día que se cobre, se entregará a NAFIN los 30 días de cada mes realizando la supervisión de los créditos a las microindustrias apoyadas.

La operación crediticia consiste en lo siguiente

- Apertura de la Línea de Crédito
- Ejercicio y disposición de la Línea de Crédito
- Recuperación
- Pagos a NAFIN
- Supervisión

La Entidad de Fomento dispondrá dentro de la línea de crédito del programa hasta un monto máximo equivalente a 10 veces su patrimonio no comprometido. Al ser operados los recursos del programa, las Entidades de Fomento obtendrán un margen de intermediación en los créditos de habilitación o avío y refaccionario de 5 puntos.

También recibirá reembolsos totales del importe operado como apoyo a los programas de capacitación y asistencia técnica que demuestre haber ejecutado en el período.

#### 1.1.4. Formación de un Fideicomiso.

NAFIN, S. N. C. fungirá como fiduciaria, teniendo a su responsabilidad la función de administrar recursos y otorgar garantías y financiamiento a la micro y pequeña empresa, para lo cual proporciona asistencia técnica, financiera, administrativa, jurídica y capacitación integral para elevar el nivel de gestión empresarial.

El fideicomiso será un contrato por medio del cual, la persona entregará a una institución financiera ciertos bienes para un fin lícito y en beneficio de una tercera persona.

Hay diversos tipos de Fideicomisos tales como:

Fideicomiso con Administración, en el que la fiduciaria no participa en la administración del fideicomiso delegando responsabilidad a una persona ajena a la fiduciaria. Este tipo de fideicomiso deberá contar con un Comité Técnico como su órgano máximo, lo formará por los representantes que designe el fideicomitente, ya sea un organismo empresarial, banca o fiduciaria.

Fideicomiso sin Administración, en el que hay participación de la fiduciaria en la administración.

Las instituciones u organismos que pueden constituirse como Fideicomisos son:

- Instituciones Nacionales de Crédito
- Gobiernos de los Estados

- Municipios
- Organismos Descentralizados
- Empresas de participación Estatal
- Cámaras y Asociaciones empresariales
- Asociaciones creadas con fines no lucrativos
- Organizaciones privadas con fines no lucrativos, cuyo objeto sea apoyar las actividades productivas de la microempresa

Las partes que intervendrán para la formación de un Fideicomiso serán

**FIDEICOMITENTE** Personas o instituciones propietarias de los bienes o recursos.

En el caso específico del FONDEF, la empresa que funge como fideicomitente es PRODESOME, A.C.

**FIDUCIARIA.** Institución de crédito que recibe los bienes o recursos objeto del fideicomiso para su administración, que para este caso es NAFIN, S.N.C.

**FIDEICOMISARIO:** Persona que recibe los bienes para su beneficio, o sea FONDEF.

La reglamentación que regula la constitución de un fideicomiso es a través de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y el Reglamento Orgánico de Nacional Financiera, S.N.C.

El procedimiento para la constitución de un Fideicomiso en la celebración de un contrato será:

1. Determinar los fines o propósitos para los cuales se constituye el fideicomiso y el monto de su patrimonio. El monto mínimo de patrimonio inicial será de N\$600,000 que deberá incrementarse a N\$1'000,000 en 12 meses; aportando no menos de esta cantidad en cada ocasión. Determinar a los delegados fiduciarios, a los responsables de la administración del fideicomiso; la designación de integrantes del Comité Técnico, sus responsabilidades y facultades; las obligaciones o responsabilidades y facultades del fideicomitente y fiduciaria.

2. Elaboración del contrato preliminar y envío a la dirección jurídica de NAFIN, S.N.C.

3. Analizar que el contrato reúna y cumpla con los requisitos legales para la celebración del contrato supervisado por los delegados fiduciarios y representantes del Comité Técnico.

4. Presentar el contrato definitivo a NAFIN, S.N.C.

5. Formalizar el contrato, autorizándolo para operar como intermediario financiero de NAFIN. Los fondos podrán ascender inicialmente a una línea de crédito igual a cinco veces el monto del patrimonio señalado en el contrato

## 1.2. Reglas de Operación del Fondo de Desarrollo Económico y Social del Distrito Federal (FONDEDF)

### 1.2.1. Concepto del FONDEDF

Es un fideicomiso constituido por Promoción del Desarrollo Social de la Cd. de México, el 4 de junio de 1990, actuando como fiduciaria Nacional Financiera, S.N.C., teniendo como significado Fondo de Desarrollo Económico y Social del Distrito Federal del D. F., y cuyo propósito es ayudar en la elevación de las condiciones de bienestar en el D. F., apoyando a las actividades productivas de Capacitación y Asistencia Técnica, generar fuentes de empleo e incrementar los ingresos familiares

### 1.2.2. Objetivos del FONDEDF

En el apoyo a la micro y pequeña empresa sus objetivos centrales, para aquellas empresas que se encuentren ubicadas en el Distrito Federal y municipios conurbados del Estado de México, serán los siguientes:

- Apoyar al fortalecimiento y desarrollo de empresas no contaminantes, que tengan bajo consumo de agua y energía eléctrica.
- Otorgar financiamiento a los sujetos que se apoyarán fijándoles plazos de amortización congruentes a su capacidad de pago.
- Apoyar integralmente al empresario con capacitación, asistencia técnica y crédito.
- Promover el acceso a la micro y pequeña empresa al financiamiento, a través del otorgamiento de garantías, créditos o inversiones mínimas temporales de capital.
- Promover una integración económica, productiva, tecnológica y comercial, con respecto a las actividades empresariales del país, de cada una de las micro y pequeñas empresas.
- Ofrecer asesoría técnica para hacer más sólido el aparato productivo, para que su orientación hacia la producción de bienes permita aprovechar en forma plena y racional los recursos disponibles, ayudando al mejoramiento del medio ambiente.



- Ayudar, por medio de inversiones temporales bajas de capital, a las empresas que se les otorgue apoyo crediticio.
- Controlar créditos o préstamos de fuentes institucionales de financiamiento.
- Difundir la realización de estudios, proyectos productivos, prototipos, congresos y publicaciones que incrementen el conocimiento en el tratamiento de los niveles de contaminación tanto de aire, tierra y agua.
- Promover nuevos esquemas, procesos, mecanismos, instrumentos, materiales y bienes que representen una aportación ya sea cualitativa o cuantitativa al mejoramiento del medio ambiente y aprovechar adecuadamente los recursos naturales de la Cd de México
- Proporcionar un apoyo integral, con base en un adecuado sistema de organización y administración con un enfoque de mejorar los procesos productivos y la utilización de insumos, introducir tecnologías adecuadas para beneficio de los productos y del ambiente, incentivar, innovar y modernizar las empresas y plantas, facilitar el acceso de trabajadores a una capacitación técnica especializada, así como una comercialización e integración económica de la micro y pequeña empresa, ya sea manufacturera, comercial o de servicios.

### 1.2.3. Perfil del Empresario para ser sujeto de Crédito por parte del FONDEDF.

Las empresas que soliciten apoyo crediticio al FONDEDF pueden ser personas físicas o morales, ocupando un máximo de 15 trabajadores, que sus ventas netas en el ejercicio anterior no sean mayores a N\$900,000 y que tengan por lo menos 9 meses de operación.

El microempresario que sea sujeto de apoyo deberá presentar ciertas características:

- Tener un lugar fijo de trabajo.
- Mostrar seriedad absoluta y ser competente en el ramo de la actividad desarrollada.
- Ser dueño de los activos y participar directamente en las actividades productivas.
- Mostrar garantías inmobiliarias.
- Que represente su principal fuente de ingresos la actividad productiva que mantiene.
- Tener la autorización del Permiso de Uso de Suelo.
- Llenar los formatos de información básica del FONDEDF, para su evaluación.

#### 1.2.4. Servicios que ofrece el FONDEDF

Con su propósito de ayudar en la elevación de las condiciones de bienestar en el Distrito Federal, apoyando a las actividades productivas, el FONDEDF desarrolló un mecanismo para preservar y generar fuentes de empleo e incrementar empresas familiares en la Cd. de México.

Por lo tanto, FONDEDF proporcionará apoyo en Capacitación, Asistencia Técnica y Financiamiento a las Micro y Pequeñas empresas para que se integren productivamente a la dinámica económica de la ciudad. Así, la microempresa superará sus limitaciones estructurales incrementando su capacidad productiva para alcanzar estratos superiores de operación y gestión empresarial.

En cuanto a la ASISTENCIA TECNICA, ésta esta orientada a mejorar la producción, comercialización y administración de la microempresa. se fomenta la instrumentación y el desarrollo de tecnología que optimice los procesos productivos de cada empresa, a través de expertos que desarrollarán diagnósticos, analizando y evaluando a la microempresa, proponiendo sugerencias útiles y realmente efectivas que la llevarán paso a paso al logro de los objetivos.

La CAPACITACION se orienta hacia el mejoramiento del proceso operativo y administrativo de las microempresas, así como proporcionar a los empresarios mayores elementos para la toma de decisiones mediante un proceso gradual y dinámico de capacitación. Este proceso inicia con un curso Básico Gerencial que será obligatorio para los empresarios apoyados por FONDEDF, proporcionándoles métodos, técnicas e ideas funcionales y seguras. Posteriormente vendrán cursos intermedios y avanzados con aspectos como: Recursos Humanos, Control de Calidad, Obligaciones Fiscales, Costos, Evaluación de Créditos de Inversión, entre otros, teniendo por objeto permitir el sano desarrollo de cada microempresa

Conjuntamente, el FONDEDF ofrece cursos de capacitación con base en las aptitudes de los empresarios y el nivel de operaciones de las empresas, a efecto de apoyar la administración del negocio.

Los cursos que se imparten son los siguientes:

##### NIVEL BASICO

- Curso Básico de Capacitación Gerencial.

Objetivos: proporcionar a los empresarios los conocimientos básicos que permitan sustentar la toma de decisiones de la empresa.

## NIVEL INTERMEDIO

- Contabilidad

Objetivo: impartir los criterios de la técnica contable necesarios en la formulación de los estados financieros

- Aspectos Fiscales.

Objetivo: impartir los aspectos básicos de las disposiciones fiscales que regulan la actividad de las empresas.

- Calidad Total.

Objetivo: proporcionar los conocimientos básicos sobre Calidad Total, como los procesos de industrialización moderna, a fin de incrementar la productividad y competitividad de la empresa, con base en la total aceptación del consumidor.

- Presupuestos.

Objetivo: exponer técnicas de formulación moderna, a fin de incrementar la productividad y competitividad de la empresa, para la total satisfacción del consumidor.

- Promoción a Exportaciones.

Objetivo: Proporcionar los conocimientos mínimos que permitan entender el entorno del comercio exterior, así como los procedimientos operativos de las importaciones y/o exportaciones.

- Régimen Fiscal Simplificado.

Objetivo: Proporcionar los elementos que permitan conocer los procedimientos que se deben efectuar para incorporarse al Régimen Fiscal Simplificado, la modalidad de inscripción fiscal, así como las obligaciones que se asumen.

Para el FINANCIAMIENTO el FONDEF, con base en los proyectos elaborados por el microempresario, ofrece apoyo crediticio para que ayude a superar sus limitaciones estructurales, a través de la adquisición de maquinaria, remodelación o adquisición de instalaciones físicas o de capital de trabajo, complementando de esta manera, la asistencia técnica y la capacitación administrativa necesaria en la consolidación y crecimiento de la microempresa.

En este sentido, el FONDEF ha establecido contactos con instituciones y entidades involucradas e interesadas en los mecanismos y procedimientos de fomento constituidos, ya sea en los aspectos de la promoción, el ejercicio o la recuperación de los recursos que presta. Es necesario destacar que la intención y la filosofía del trabajo de FONDEF es de generar esquemas y procedimientos novedosos de atención y tratamiento a los sectores que se encuentren dentro de su campo de acción, así como la de invitar a participar en los mismos a entidades e instituciones adecuadas e interesadas en ellos.

#### 1.2.5. Tipos de Apoyos Crediticios, Plazos y Montos que se manejan

Los tipos de apoyos para la industria son:

- **Habilitación o avío** - Con un plazo máximo de 5 años y 6 meses de gracia. Este crédito se destina principalmente para la adquisición de materias primas, pago de mano de obra así como los gastos de operación de la empresa.
- **Refaccionario** - Con un plazo máximo 12 años incluyendo 18 meses de gracia. Dicho crédito es empleado para la adquisición de inmuebles, maquinaria y otros activos, así como su instalación.

Para las empresas de las áreas comercial y de servicios los apoyos que se ofrecen son:

- **Capital de Trabajo** - Plazo máximo de 5 años y 12 meses de gracia. La aplicación de este crédito es básicamente la misma a la que se destina el crédito de habilitación o avío para la industria.
- **Simple** - Plazo máximo de 12 años con 18 meses de gracia. Su aplicación es destinada a la adquisición de mobiliario y equipo de oficina y diversos activos.

El monto de financiamiento para ambas ramas es de N\$500,000 como máximo, no hay mínimos.

Existe además un Crédito Revolvente con un plazo de 1 año, este tipo de crédito es para financiar capital de trabajo, ya sea en la industria, comercio o servicio; es a un corto plazo con disposiciones en efectivo de 60 y 90 días. El monto máximo del financiamiento es de \$500,000. El apoyo no será mayor al 50% del valor de los recursos propios del solicitante, pueden ser activos fijos o en efectivo.

La tasa de interés se considera en función del costo porcentual promedio más cuatro puntos, aplicables mensualmente sobre saldos insolutos

#### 1.2.6 Garantías con que opera el FONDEDF

Son básicamente "Bienes Inmuebles" con una proporción de 1 a 1, es decir, si se proporciona un crédito de N\$ 100,000, la garantía propuesta debe ser lo equivalente al monto solicitado, 90% a través del bien inmueble y el 10% restante por un depósito por adelantado en garantía, mismo que será aplicado a las últimas amortizaciones; (el depósito en garantía del 10% del crédito sólo se aplica para montos mayores a N\$ 150,000)

La documentación legal que deberá integrar será:

- Identificación del solicitante con foto y firma.
- Comprobante del domicilio particular.
- Acta de nacimiento.
- Acta de matrimonio (si es casado por sociedad conyugal, anexar la identificación con foto y firma del cónyuge).
- Permiso de uso de suelo o cédula de la microempresa.
- Registro Federal de Causantes (Alta en Hacienda).
- Copia de la escritura del Bien Inmueble que se propone como garantía, con el sello respectivo del Registro Público de la Propiedad.
- Última boleta predial del Bien Inmueble.
- Si la persona que propone el bien inmueble como garantía es obligado solidario, deberá proporcionar los siguientes documentos:
  - Identificación con foto y firma.
  - Comprobante de domicilio.
  - Acta de nacimiento.
  - Acta de matrimonio (en su caso si es que lo está, anexar el acta de nacimiento, e identificación con foto y firma del cónyuge).
- Cuando la empresa es una sociedad, es decir, está constituida como persona moral se anexará el Acta Constitutiva de la Sociedad que deberá contener: tipo de sociedad, aportaciones totales, aportaciones adicionales. Las aportaciones estarán protocolizadas ante un notario.

Aunque el FONDEDF, ya no opera con garantía con Fianza cabe mencionar en qué consiste este sistema, ofrece ciertas ventajas a la micro y pequeña empresa que no tienen las garantías tradicionales suficientes requeridas por los intermediarios financieros, este a su vez analizará la viabilidad del proyecto. Por lo tanto, la afianzadora calificará las garantías e integrará la documentación solicitada.

#### 1.2.7. Requisitos de Integración de un proyecto en el área de Promoción

Primeramente es necesario que el Promotor integre la Ficha de Registro, misma que le permitirá identificar el tipo de proyecto además de verificar que el empresario cubra con los requisitos para ser sujeto de crédito; ésta ficha contiene básicamente la siguiente información:

- Teléfono
- Fecha de entrevista
- Fecha de comunicación
- Tipo de Proyecto
- Datos Generales de la empresa:
  - Razón Social o Denominación Comercial
  - Representante Legal
  - Institución que lo canaliza
  - Domicilio del establecimiento
  - Fecha de Constitución
  - Fecha de inicio de Operaciones
  - Actividad Económica
- Información Contable:
  - Activos totales
  - Pasivos totales
  - Capital Social
  - Ventas netas del ejercicio anterior
  - Ventas netas del ejercicio en curso
  - Utilidad neta del ejercicio anterior
  - Utilidad neta del ejercicio en curso
  - Rotación de cartera
  - Rotación de proveedores
  - Rotación de inventarios
  - Personal ocupado
  - Créditos recibidos con anterioridad

- Capacitación requerida
- Requerimientos Crediticios
  - Habilitación o Avío, y/o Capital de Trabajo
  - Refaccionario o Simple
  - Viabilidad, si es que la hay o no.
  - Observaciones.
- Nombre del consultor.

En ésta entrevista, el Promotor determinará si la empresa puede o no ser sujeto de apoyo crediticio; si la opción es viable, deberá entregar un Formato de Información Básica a la microempresa solicitante

El Formato de Información Básica fungirá como documento que ampare la solicitud de crédito ante la Entidad de Fomento, en el, el microempresario proporcionará información General sobre la historia y antecedentes de la Microempresa en cuestión y entregará de manera detallada la información contable que se solicita en el mismo.

Cabe mencionar que éste formato permite darnos cuenta de la situación en la que se encuentra la empresa; una vez integrado el proyecto con la documentación solicitada, el Promotor lo trasladará al área de Evaluación en donde se analizará su viabilidad financiera.

En el desempeño de mis funciones en el área de Promoción, puedo comentar que la parte de captación de clientes es muy importante, pues es en ella donde se obtendrá una cartera, analizando desde la primera entrevista si la empresa que solicita apoyo puede o no ser sujeta de financiamiento. Los procedimientos aquí descritos reflejan los pasos que se siguen para desarrollar las funciones de Promotor.

Cabe mencionar que el Promotor debe conocer cierta información, como qué es y lo que significa una Entidad de Fomento, cómo está constituida, el tipo de créditos que otorga, las garantías con las que opera, así como los beneficios que ofrece; información que le proporcionará las bases suficientes para aclarar todas las dudas que puedan surgirle a los microempresarios.

### 1.3 La creación de Centro Nafin como centro de difusión de los apoyos del FONDEDF.

El cambio estructural de Nacional Financiera sentó las bases para hacer de esta institución la casa del empresario mexicano, es así que en coordinación con las autoridades se emprendió el proyecto de construir una red de Centros Nafin para la atención y desarrollo de la micro y pequeña empresa, el objetivo de estos centros, en donde el empresario es la estrella del escenario, es reunir en un solo lugar, a las entidades del sector público, del sector financiero, agrupaciones empresariales, centros de investigación, información y documentación, integrantes de la red de capacitación y asistencia técnica y despachos de consultoría.

El Centro Nafin, para el desarrollo de la Micro y Pequeña empresa brinda en un sólo domicilio, servicios integrales especializados con los que el empresario podrá encontrar:

- Orientación e información sobre los apoyos integrales de Nacional Financiera.
- Oficinas de Intermediarios Financieros especializados en la atención de la micro y pequeña empresa.
- Orientación, asesoría y gestión de trámites gubernamentales con el objeto de agilizar y simplificar el establecimiento, operación y regularización de la empresa a través del Centro de Gestión y Fomento Económico del D.D.F.
- Otorgamiento de Asistencia Técnica.
- Capacitación.
- Asesoría en contabilidad, finanzas, informática, aspectos jurídicos, de diseño y de mercado, recursos humanos y producción, entre otros.
- Servicios de apoyo para la competitividad empresarial (dictámenes técnicos, identificación de proveedores, información técnica, gestión tecnológica, asociacionismo empresarial, bancos de datos, proyectos, etc.).

En agosto de 1992 se estableció en la Ciudad de México el primer Centro Nafin para el desarrollo de la micro y pequeña empresa, en las antiguas oficinas de Nacional Financiera. Sus resultados fueron alentadores, se atendieron 39 mil empresas, de las cuales el 85% correspondió a los estratos de la microempresa.

El FONDEDF, como Entidad de Fomento desarrolló actividades de Promoción en éste centro para lograr una mayor captación de proyectos del sector microempresarial, así como la difusión de sus actividades.



## CAPÍTULO II

### ACTIVIDADES DESARROLLADAS COMO EVALUADOR

#### 2.1. Programas de Financiamiento para la Micro y pequeña Empresa

##### 2.1.1. La obtención de Capital.

La empresa en un momento dado necesitará de capital adicional para desarrollarse y se deberá obtener dicho capital precisamente de la fuente que lo proporcione a los plazos que están de acuerdo con la capacidad de pago del negocio; para lo cual la mejor herramienta para determinar esto, será el manejo de flujos de caja periódicos, indicando todas las entradas y salidas de efectivo y así prever el pago del capital requerido.

Estas necesidades de capital se deberán clasificar de acuerdo con la temporalidad de su ciclo dentro del negocio y así se determinará la fuente del mismo.

Desde luego, el capital natural de un negocio lo deberán aportar los dueños o accionistas. Cuando por alguna razón los socios no están en posibilidades de aportar el capital que el negocio requiere, se tendrá que recurrir al capital externo, el cual puede darse vía efectivo o crédito de bienes y servicios.

La empresa que tenga un nivel adecuado de endeudamiento será la única que crezca sanamente, y este nivel de endeudamiento se dará por la capacidad del mismo de generar efectivo. Podemos considerar, que la capacidad de pago adicional para contraer pasivos futuros será la suma de las utilidades netas más la depreciación del año.

##### 2.1.2. Créditos de Corto Plazo

Se entiende como una necesidad de corto plazo a aquella que tiene menos de 90 días de recuperación en el ciclo económico del negocio.

Entre estos créditos podemos mencionar:

a. Préstamo directo o quirografario

Consiste en prestar dinero a una persona física o moral, mediante su firma en un pagaré en el que se obliga a devolver, en una fecha determinada (no mayor a 90 días) la cantidad recibida con los intereses correspondientes, para necesidades temporales o urgentes de capital de trabajo

Se paga mediante su operación normal comprar, producir, vender y cobrar, por lo que es necesario conocer el ciclo de operación de la empresa (determinar días-proveedores, días clientes, días-inventario) Así sabremos el tiempo que tarda en recuperar los recursos invertidos y el plazo que requerirá para pagar el crédito. Se obtiene a plazos de 30 a 90 días y tienen como garantía únicamente la firma del negocio o del dueño del negocio, suelen otorgarse con aval de los principales y también suelen ser los más caros, ya que normalmente se cobra una comisión de apertura, los intereses se cobran por adelantado, lo que incrementa sensiblemente su costo. En caso de no liquidarse al vencimiento, su renovación tiene otra comisión global

b. Descuento de documentos.

Se realiza mediante la cesión, con responsabilidad de documentos (títulos de crédito), para obtener en forma anticipada la cobranza pendiente. Este tipo de crédito ha caído en desuso en los últimos años, sustituyéndose por créditos de corto plazo para capital de trabajo permanente o el factoraje financiero.

c. Préstamo prendario

Consiste en proporcionar recursos a una persona, equivalente a un porcentaje de valor comercial del bien que se entrega en garantía. Se utiliza para comprar materias primas o vender productos terminados.

Para ello, es necesario la participación de una almacenadora en donde estén las existencias, ésta expide Certificados de Depósito y Bonos de Prenda con un valor determinado. Estos certificados se negocian en la institución de crédito donde se toman al 70% de su valor para darte el préstamo.

La capacidad de pago está en función al ciclo de operación y específicamente al momento de la utilización de la prenda, por lo que es importante determinar si la operación normal de la empresa está generando recursos para cubrir el servicio de la deuda.

d. Factoraje Financiero.

Se realiza mediante la cesión de documentos sin responsabilidad o con responsabilidad, el cual en la terminología financiera se denomina factoraje y se obtiene de este tipo de empresas. La ventaja de este tipo de financiamiento es que el análisis que se hace por parte de la empresa de factoraje, atenderá más a la calidad del papel que se le cede y no necesariamente al tamaño o antigüedad de la empresa que lo solicita, por lo que las empresas medianas y pequeñas pueden obtener este tipo de créditos sin tener que proporcionar garantías.

e. Crédito de habilitación o avío.

Operación de crédito con destino y garantía específica para la adquisición de activos circulantes, con lo que se apoya el ciclo productivo de las personas dedicadas a la industria, ganadería o agricultura, y por consecuencia no se aplica a actividades comerciales.

Se destina principalmente para la adquisición de materias primas y materiales y en el pago de los jornales, salarios y gastos directos de explotación, indispensables para los fines de la empresa.

Gastos de producción agropecuaria como fertilizante, abono, animales de engorda, semilla para siembra, alimento para ganado y en general del capital de trabajo permanente; se puede contratar desde seis hasta dieciocho meses e incluso veinticuatro. Se pueden manejar revoluciones cíclicas para que facilite su liquidación y aprovechamiento del crédito para los ciclos productivos.

Este tipo de créditos normalmente se contratan con garantías de las propias materias primas que se adquieren, mediante un margen de cobertura, en ocasiones puede negociarse con avales o bien con garantías hipotecarias según la situación del negocio.

En cuanto a la amortización de este tipo de créditos, deberá considerarse que una parte del mismo se paga con la recuperación de su activo circulante, y otra, con la generación de utilidades de la empresa. Se deberá tomar en cuenta la capacidad que tiene el negocio para generar recursos al servicio de la deuda, así como para el pago principal, que se basará en las utilidades.

f. Papel comercial y Pagaré bursátil.

Una de las ventajas que tienen las empresas organizadas y bien administradas, que cuentan con políticas contables adecuadas y que inclusive dictaminen sus balances, es la posibilidad de obtener financiamiento por medio de la colocación de su "papel" (pagaré) ante el público en general en la bolsa de valores.

El papel comercial se emite de 28 a 91 días y puede ser reempleado creando esto la posibilidad de contar con un crédito a un plazo más largo.

El pagaré bursátil se emite a plazos más largos, pudiéndose emitir hasta por tres años. Se requerirá para la emisión de este tipo de papeles, entregar a la casa de bolsa

intermediaria que se escoja, balances dictaminados, proyecciones financieras por el plazo de la emisión, así como toda la documentación por contratar, es decir, escrituras, poderes, etc

### 2.1.3 Créditos de Largo Plazo

Para financiar la adquisición de los activos fijos, es conveniente definir algunos aspectos, tales como su rentabilidad en el negocio, permanencia en la empresa, obsolescencia tecnológica entre otros, ya que con esto podemos definir su forma de pago y por ende la forma de financiarlos.

Será ideal buscar que el equipo o maquinaria se puedan pagar por sí mismos, es decir, que produzcan los ingresos adicionales necesarios para autofinanciarse, adecuándonos pues, con este criterio al tipo de financiamiento a elegir

#### a. Arrendamiento puro.

Mediante el contrato de arrendamiento puro la arrendadora otorga el uso o goce temporal de un bien (vehículo de transporte, computadoras, montacargas, equipos) por un plazo a la arrendataria, la cual paga una renta periódica que podrá reducir, de acuerdo al bien que se trate, según la Ley de Impuesto sobre la Renta, siendo generalmente del 100% y como una excepción de los vehículos no utilitarios que no son deducibles.

Al término del contrato de arrendamiento, la arrendataria devuelve el bien a la arrendadora y ésta procede a venderlo a un tercero o a la propia arrendataria a un precio que normalmente se pacta desde el inicio de la operación.

#### b. Créditos Refaccionarios

Este tipo de créditos se utiliza para la compra de maquinaria y equipo, matrices y moldes, construcción, ampliación y modificaciones de naves industriales

Deben amortizarse con la generación de recursos de la empresa (utilidades) y es mediante pagos mensuales de capital o intereses.

Las garantías pueden ser los bienes que se adquieran con el crédito y en su caso garantías adicionales a satisfacción de la institución, pudiéndose hipotecar sobre unidades industriales, hipoteca sobre bienes inmuebles

Para llevar a cabo este crédito, se deberá entregar un programa de inversión detallado, acompañado de una copia de las cotizaciones respectivas. También entregarán estados financieros proyectados donde conste la nueva inversión con el beneficio del crédito

El plazo varía desde 5 a 13 años

c. Créditos hipotecarios industriales o comerciales.

Es un crédito a largo plazo destinado a conceptos no contemplados en los préstamos de habitación o avío y refaccionarios, como pueden ser consolidación de pasivos.

La forma de pago es mediante pagos mensuales de capital e intereses, y las garantías que se solicitan son hipotecarias sobre unidades industriales y sobre bienes inmuebles.

d. Arrendamiento financiero

Es un financiamiento que se utiliza para la adquisición de equipo industrial, de transporte, de cómputo, de construcción y equipo de oficina principalmente. Actualmente se ha empezado a financiar también la adquisición de bienes inmuebles (bodegas, plantas industriales, etc.).

Se celebra un contrato mediante el cual se le otorga al arrendatario el uso o goce temporal del equipo arrendado mediante el pago de una renta y al término del contrato se le concede la opción de compra de dicho equipo en un valor simbólico. De este modo, en realidad está adquiriendo un bien que está pagando a plazos.

La forma de pago se realiza con la generación de utilidades de la empresa, que incrementa con el uso del equipo financiado o con los ahorros que obtiene al contar con el mismo equipo. Generalmente se realizan pagos mensuales como renta, que incluyen capital e intereses.

Generalmente, el propio equipo financiado que está a nombre de la compañía arrendadora constituye suficiente garantía de la operación, sin embargo dependiendo del riesgo del proyecto, se podrán requerir avales, fianzas o hasta garantías hipotecarias sobre inmuebles.

No obstante que el propietario del equipo es la arrendadora, la arrendataria lo registra dentro de su activo, pagando el impuesto correspondiente y lo deprecia de acuerdo con los porcentajes que autoriza la Ley del Impuesto sobre la Renta. Consecuentemente, la arrendataria deberá registrar también el pasivo correspondiente en su balance. Para el estudio y aprobación en su caso, del arrendamiento financiero, se requiere prácticamente la misma documentación que para los financiamientos bancarios a largo plazo.

El plazo que se establece es dependiendo del proyecto a financiar, pero los plazos más comunes son de 1 a 5 años como máximo.

2.1.4. Criterios tomados para el otorgamiento de un crédito.

La institución financiera no puede tomar riesgos similares a los de un empresario, ya que el dinero que aporta no es su dinero sino de sus depositantes, de antemano la rentabilidad que obtendrá será determinada y pequeña en cuanto a su intermediación, ya que si se cobra una tasa del 20%, por fijar una tasa, y se paga al

inversionista el 15%, el margen es tan sólo del 5% que si de ahí se reducen los costos y los gastos administrativos, posiblemente el margen disminuya al 3%. ahora, si el negocio es fracaso puede ser que no recupere ni su capital, mas sin embargo, si el negocio es sumamente productivo, el empresario tendrá altas utilidades, pero el financiero solo tendrá el margen financiero preestablecido

**Criterios de análisis para el otorgamiento de un crédito**

**a. Capacidad de pago**

Se determina según el tipo de crédito a corto o largo plazo y existen ciertas razones financieras simples que permiten a primera vista determinar la situación de un negocio a saber:

**b. Liquidez**

Se determinara mediante la llamada prueba del ácido, dando como resultado la capacidad de endeudamiento a corto plazo en la empresa.

**c. Rotaciones.**

Existen otros índices que pueden auxiliar para observar las tendencias de los negocios, estas son las rotaciones tanto de la cartera, de las cuentas por cobrar o de los inventarios; estas rotaciones se refieren al tiempo que tarda en recuperarse en promedio cada cuenta, teniendo que si la recuperación de la cartera o de las cuentas por cobrar se eleva, los costos se incrementan y la necesidad de capital de trabajo aumenta.

**d. Generación de efectivo.**

Se determina idealmente en el análisis del flujo periódico que se tenga de los mismos, tomando en cuenta todos los ingresos y egresos del negocio. Otra forma para determinar la generación de efectivo en el mediano plazo, es mediante la suma de las utilidades netas más la depreciación, la cual proyectada nos da la capacidad de pago a mediano y largo plazo.

**e. Seguridad.**

Una vez que el negocio tiene las posibilidades de pagar, el financiero deberá asegurar que si por alguna razón las condiciones o situaciones del negocio cambian adversamente, él pueda recuperar la inversión mediante garantías adicionales; a saber:

- Avaluos personales o de otros negocios.
- Fianza contractual o mediante compañía alianzadora
- Prendas de bienes inmuebles.
- Hipoteca de bienes inmuebles.
- Fideicomiso de garantía ya sea prendario o hipotecario

## 2.1.5 Programa de Descuento de Nacional Financiera en apoyo a la Micro y Pequeña Empresa (PROMYP)

El PROMYP responde a uno de los principales objetivos de la misión que le ha sido encomendada a Nacional Financiera: la micro y pequeña empresa.

La definición de este tipo de establecimientos según su tamaño, se basa en los parámetros marcados por la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial, que consideran el número de personal ocupado y el ingreso anual por ventas netas con base en el salario mínimo vigente.

### I. Objetivos

Promover la creación y apoyar el desarrollo de la micro y pequeña empresa, buscando su incorporación a los procesos de la economía formal y su integración a las cadenas productivas y comerciales.

### II. Características:

Los apoyos del PROMYP se otorgan para capital de trabajo, incluyendo la modalidad de líneas revolventes; para la compra de maquinaria y equipo e instalaciones físicas, así como la reestructuración de pasivos con el crédito hipotecario industrial. Este programa cuenta con instrumentos, como el Fideicomiso Especializado en el apoyo a la Microempresa, las Entidades de Fomento y la Tarjeta Empresarial para agilizar la aplicación de los recursos al sistema empresarial.

### III. Sujetos de Apoyo del PROMYP:

- Las personas físicas o morales que clasifiquen como micro o pequeñas empresas con participación patrimonial mayoritaria mexicana, que desarrollen actividades industriales, comerciales o de servicios y cuyos giros se encuentren incluidos en el Catálogo de Actividades Empresariales que al efecto publique Nacional Financiera, S.N.C.
- Las uniones de crédito que requieran de financiamiento para satisfacer necesidades comunes de sus asociados, cuando éstos se dediquen a actividades industriales, comerciales o de servicios.

### IV. Acceso a los recursos del PROMYP:

Las micro y pequeñas empresas podrán tener apoyos financieros del PROMYP, mediante la solicitud a una institución intermediana autorizada y reconocida por Nafin.

Se identifican como intermediarios financieros a los diferentes tipos de instituciones, con autorización para descontar créditos al amparo de los programas crediticios de Nacional Financiera, en este caso del Promyp.

Las instituciones intermediarias se obligan invariablemente a reembolsar a Nacional Financiera los recursos de los diversos créditos que hayan descontado, así como sus accesorios, conforme a los plazos, vencimientos y condiciones que al efecto se hayan pactado. Asimismo, a obtener conforme a una política crediticia sana, las garantías suficientes y necesarias que amparen el importe de los financiamientos otorgados.

#### V. Apoyos Financieros que ofrece el PROMYP:

Financiamientos a la micro y pequeña empresa, mediante el descuento de créditos que les hayan otorgado los intermediarios financieros reconocidos y autorizados por Nafin, con el fin de que constituyan y/o fortalezcan su capital de trabajo; adquieran maquinaria, equipo y mobiliario; adquieran, construyan, adapten o amplíen sus instalaciones industriales y locales comerciales o de servicios; y reestructuren pasivos onerosos en tasa de interés o en plazo de amortización que afecten su liquidez. Todo ello, con la finalidad de eficientar su operación y alcanzar niveles óptimos de competitividad.

Adicionalmente, financia el capital de trabajo de micro y pequeñas empresas mediante el Sistema de Factoraje Financiero e inversiones en activos fijos a través de operaciones de arrendamiento financiero.

Los apoyos financieros del PROMYP deberán atender, cuando menos, algunas de las siguientes prioridades de fomento: la creación de fuentes de empleo, principalmente entre la población de menores ingresos; el aumento de la oferta de bienes de consumo básico; el desarrollo regional y la desconcentración de la actividad económica; el mejoramiento del medio ambiente a través de la disminución de efectos contaminantes, así como la reducción en el consumo de agua y energía eléctrica; el incremento de la capacidad competitiva; y la generación y/o ahorro de divisas.

El PROMYP otorgará el descuento de créditos en moneda extranjera para micro y pequeñas empresas, cuyos productos, artículos o servicios coticen en los mercados externos; sean empresas generadoras netas de divisas y se comprometan a reembolsar a Nafin el principal del crédito y sus accesorios en la divisa contratada.

#### VI. Créditos susceptibles de descuento en Nacional Financiera a través del PROMYP:

- a) Créditos destinados a la constitución o fortalecimiento del capital de trabajo:
  - Habilitación o avío
  - Avío revolvente
  - Simple o en cuenta corriente



Estos financiamientos atenderán los siguientes lineamientos

- Se utilizan para satisfacer necesidades de financiamiento, originadas en el ciclo operativo-económico de las empresas, tales como adquisición de materias primas, materiales de producción, productos terminados, mercancías, pago de sueldos y salarios, así como gastos de fabricación y operación
- Financian compras de materias primas nacionales y/o extranjeras, así como la adquisición de productos terminados o mercancías de origen nacional; siempre y cuando la antigüedad de estas operaciones, considerando la fecha de presentación de esta solicitud en Nacional Financiera, no exceda de seis meses. Si al recibir el financiamiento, la empresa no ha adquirido las materias primas, materiales o mercancías, objeto del crédito, ésta contará con un plazo de 30 días para tal fin.
- Coadyuvan a que las empresas solicitantes optimicen la administración de su capital de trabajo, en función de su ciclo operativo y financiero, así como de su capacidad instalada, procurando su crecimiento y mayor productividad.

La utilización de este tipo de créditos tendrá como objetivo evitar en lo posible, sobreinversiones así como las inversiones en bienes, materiales y servicios ajenos a la actividad que desarrollan.

Adicionalmente, para la operación de las líneas de crédito en sus modalidades de avío revolvente y simple o en cuenta corriente se establece que:

- Se destinan a empresas que por sus características de operación, ciclicidad, generación interna de recursos o por pedidos imprevisibles requieren de financiamiento revolvente a corto plazo.
- La vigencia de la línea podrá ser de hasta dos años.
- La utilización de las líneas de crédito revolvente es mediante el número de disposiciones que requieran las empresas acreditadas, atendiendo a las características de su operación y a las de su ciclo financiero.
- El plazo de vencimiento de cada disposición puede ser bimestral o trimestral.

b) Créditos destinados a la adquisición de maquinaria, equipo y mobiliario.

Las modalidades de créditos susceptibles de descuento del programa PROMYP para tal fin, son:

Refaccionario.

Simple con garantía prendaria o hipotecaria.

El PROMYP descuenta a los intermediarios financieros este tipo de créditos de conformidad con los siguientes lineamientos:

- Se utilizan en la adquisición de maquinaria, equipo y mobiliario que requieren las micro y pequeñas empresas que desarrollen actividades industriales, comerciales y

de servicio, para construir, ampliar, mejorar o modernizar su capacidad instalada, con el fin de estar en posibilidades de ofrecer a los mercados en que operan productos, artículos y/o servicios competitivos en cantidad, calidad, precio y oportunidad; evitando en todo momento que estos recursos sean canalizados a inversiones distintas a las señaladas en el programa de inversión o en activos improductivos.

- Son susceptibles de financiarse los gastos de importación, transportación e instalación, así como los derechos necesarios de operar estos activos
- Se financiará el importe de la maquinaria, equipo y mobiliario de origen nacional y/o extranjero ya adquirido, siempre y cuando la antigüedad de esas operaciones, considerando la fecha de presentación de la solicitud en Nacional Financiera, no exceda de 12 meses.
- A partir de la fecha de operación del crédito, la empresa acreditada cuenta con tres meses para realizar la inversión objeto de este financiamiento, así como para recabar la documentación comprobatoria correspondiente.

c)Créditos destinados a la adquisición, construcción, instalación o modificación de unidades industriales, locales comerciales o de servicios.

Para tal fin, el PROMYP puede descontar los siguientes tipos de créditos.

Refaccionario

Simple o con garantía prendaria o hipotecaria.

Su descuento procede conforme a los siguientes lineamientos:

- Los recursos se destinan a la adquisición, construcción o modificación de inmuebles como son naves industriales, bodegas, locales comerciales o de servicios que las empresas requieran para llevar a cabo en forma eficiente las actividades propias de su giro, cuidando en todo momento que los recursos del PROMYP no se utilicen en inmuebles que por su tamaño o características impidan el adecuado desarrollo de las operaciones de la empresa solicitante y, evitando se inviertan en activos improductivos y ajenos a la naturaleza de sus actividades.
- En proyectos que impliquen la construcción de inmuebles, se establece que el PROMYP no financia la adquisición de terrenos solos o excesivos a la necesidad operativa de la empresa solicitante.
- Son susceptibles de apoyo, los proyectos para instalar, modificar o ampliar inmuebles que tome en renta la empresa solicitante y que destine a actividades propias de su actividad empresarial, siempre y cuando exista un contrato de carácter irrevocable a su favor, por un plazo igual o mayor al de la vigencia del crédito solicitado.
- Si en el momento de solicitar el descuento de un crédito destinado a la adquisición, modificación o construcción de un inmueble, la empresa solicitante ya realizó la inversión, procede el financiamiento, siempre y cuando, la operación objeto del crédito tenga una antigüedad no mayor a 12 meses.

- En el caso de adquisición de inmuebles, la empresa solicitante tiene un plazo de tres meses para comprobar el destino que dio a los recursos del PROMYP; y en el caso de construcción o modificación de inmuebles dicho plazo es de seis meses a partir de la fecha de terminación de obra establecida en su programa de inversión

d) Créditos destinados a la reestructuración de Pasivos

Conforme a la actividad que desarrollen las micro y pequeñas empresas que deseen reestructurar pasivos, el Promyp les ofrece recursos a través del descuento de los siguientes créditos:

Hipotecario

Simple con garantía hipotecaria

El PROMYP descontará estos créditos conforme a los siguientes lineamientos

- Serán susceptibles de reestructurarse aquellos pasivos cuyas tasas de interés y/o sus plazos de amortización sean desfavorables, respecto con las condiciones que ofrece el Promyp.
- Que los recursos de los créditos a reestructurar se hayan destinado a solventar necesidades o a realizar inversiones propias del giro de la empresa
- La empresa solicitante cuenta con un plazo de 30 días, a partir de la fecha de operación del descuento, para recabar y presentar al intermediario financiero la documentación comprobatoria del destino del crédito.

e) Apoyos a las uniones de crédito para que realicen operaciones en beneficio común de sus servicios:

En esta modalidad, un banco como intermediario financiero solicita a Nacional Financiera a través del PROMYP, el descuento de algún crédito que otorgó a una unión de crédito, quien a su vez destina dichos recursos a realizar operaciones en común beneficio de sus socios que clasifiquen como micro o pequeñas empresas.

Los tipos de créditos que una unión de crédito puede recibir y que son susceptibles de descuento en el PROMYP, son para apoyo al capital de trabajo, para adquisición de maquinaria, mobiliario y equipo y para adquisición, construcción o adaptación de instalaciones físicas. Las tasas de interés, plazos de amortización y periodos de gracia, son los mismos que se aplican en este programa para la pequeña empresa.

Los créditos destinados a satisfacer necesidades de capital de trabajo, así como los utilizados para compras en común en beneficio de sus socios, micro o pequeñas empresas, podrán adoptar la modalidad de revolventes.

En los créditos que una unión de crédito reciba de un banco y que destine a compras en común en beneficio general de sus socios, el Promyp establece un monto máximo de descuento, el que dará a conocer a través de circulares.

Adicional a la información que presentan las pequeñas empresas para el descuento de créditos en el PROMYP, el banco intermediario proporcionará a

Nacional Financiera la relación de socios de la unión de crédito que se pretende beneficiar y el tamaño de empresa al que pertenezcan.

**D) Sistema de tarjeta empresarial.**

Es un sistema de financiamiento automático para las empresas que atiende este programa, cuyas disposiciones no son acumulables para efecto de los límites máximos de financiamiento que hayan obtenido al amparo del resto de los esquemas del PROMYP.

Este sistema se refiere a la apertura de una línea de crédito revolvente y automática, que los intermediarios financieros autorizados, establecen en favor de las empresas acreditadas y que controlan a través de una cuenta de cheques en donde depositan las disposiciones que ejerzan las empresas usuarias. Asimismo, el intermediario financiero establecerá el período de amortización de las disposiciones ejercidas por el acreditado, sin que éstos excedan de tres años en financiamiento para capital de trabajo, y de cinco años en financiamientos para adquisición de activos fijos; aceptando pagos parciales o totales del saldo vigente, y cobrando intereses, solamente por el período efectivo en que el usuario utilizó los recursos.

Para el ejercicio de esta línea de financiamiento, los acreditados se obligan a utilizar los recursos en la operación normal de la empresa y a conservar la documentación comprobatoria de cada disposición, sin que su antigüedad, con respecto a la fecha de disposición de los recursos, exceda de 30 días.

Las empresas usuarias de este sistema podrán hacer disposiciones para el reembolso de gastos y compras, así como por el descuento de documentos, que en su caso, el intermediario financiero puede obtener en propiedad.

**g) Sistema de factoraje financiero:**

Es un sistema de financiamiento automático y masivo para las empresas que atiende el PROMYP, a través del descuento de títulos y derechos de crédito relacionados con proveeduría de bienes, de servicios o de ambos, que las empresas de factoraje reconocidas por Nafin como intermediarios financieros hayan adquirido de sus micro y pequeñas empresas, clientes que con la finalidad de dotarlas de liquidez fortalezcan su capital de trabajo.

Las disposiciones que realicen las micro y pequeñas empresas a través de este sistema no son acumulables para efecto de los límites máximos de financiamiento que hayan obtenido a través del resto de los esquemas del PROMYP.

Para el ejercicio de este esquema de financiamiento, las empresas de factoraje convendrán específicamente con Nacional Financiera, mediante contrato, las características de la operación, así como las condiciones que se aplicarán a sus empresas, clientes, por los financiamientos a través del Sistema de Factoraje Financiero.

Por el uso de este sistema, las micro y pequeñas empresas se obligan a utilizar los recursos única y exclusivamente para cubrir las necesidades de la operación normal de su empresa, a conservar copias de los títulos de crédito y derechos de

crédito descontados en el sistema y a autorizar a Nacional Financiera o a quien esta designe, para que verifique que las disposiciones realizadas a través de este sistema cumplan con las condiciones estipuladas en el contrato respectivo

h) Arrendamiento financiero:

El PROMYP ofrece a las micro y pequeñas empresas la opción de realizar operaciones vía arrendamiento financiero que les permita el uso de activos fijos que requieran en la operación normal de su empresa.

En este esquema Nacional Financiera reembolsará a la arrendadora financiera que reconozca como intermediaria financiera, la inversión que ésta haya efectuado para adquirir el activo fijo objeto del financiamiento, siempre y cuando la operación se lleve a cabo conforme a las condiciones que se fijan en el contrato que al efecto celebren la arrendadora financiera y Nafin, y de acuerdo con las tasas de interés, plazos de amortización y gracia que establece el programa en los financiamientos para la adquisición de activos fijos.

VII. Condiciones de los financiamientos que ofrece el PROMYP.

Los montos máximos por tipo de crédito y por tamaño de empresa, las tasas de interés, los márgenes de intermediación, los plazos máximos de amortización y gracia y la participación de los intermediarios financieros en los diferentes proyectos, se darán a conocer mediante circulares que emita Nacional Financiera.

## 2.2. Bases para la Evaluación Económico-Financiera de un Proyecto de Inversión

### 2.2.1 Marco Teórico de la Evaluación de Proyectos.

Existen varias acepciones al significado de proyectos de inversión. Considerando las más cercanas a su sentido práctico tenemos que se refiere a un conjunto de antecedentes que permiten estimar las ventajas y desventajas económicas que se derivan de la asignación de recursos de un país para la producción de determinados bienes y servicios.

Un proyecto de inversión deberá conceptualizarse como un esquema integral que nos permita estimar sobre bases firmes, la conveniencia de llevarlo a cabo, ya sea desde el punto de vista económico o de acuerdo a un interés social.

La técnica que nos permite dictaminar la posible conveniencia en la implantación de proyectos de inversión es la Evaluación de Proyectos, la cual se define como: "Toda actividad encaminada a tomar una decisión de inversión, de acuerdo a una base de datos donde se involucren criterios económicos, políticos, sociales y culturales".

En otras palabras, evaluar un proyecto significa evaluar las consecuencias del empleo de ciertos insumos con los cuales se obtendrán determinados productos, que una vez comercializados nos proporcionen un beneficio económico y social.

### 2.2.2. Generación de Proyectos de Inversión.

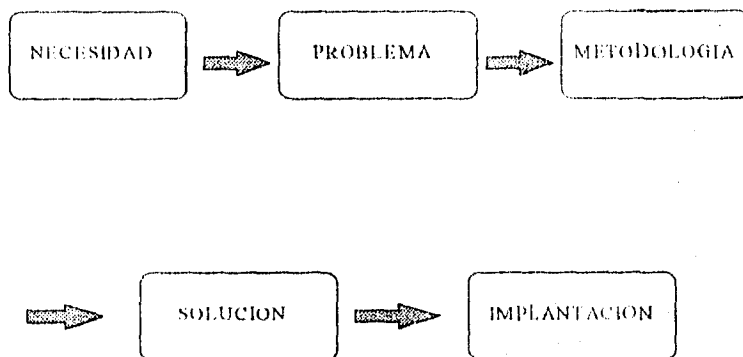
Un proyecto de inversión nace a partir de la determinación de una necesidad, la cual genera un problema que se traducirá en un proyecto, mismo que será evaluado a través de una metodología que nos dará la solución con objeto de implementar la más óptima. (fig. 1)

La detección de estas necesidades es una actividad de suma importancia, la cual se lleva a cabo de manera formal o metodológica a través de una herramienta de la Planeación Estratégica denominada Análisis de la Situación. Este análisis nos ayudará a conocer las fuerzas y debilidades internas de una organización, así como las oportunidades y amenazas producto del medio ambiente que puedan afectar la buena marcha de un negocio. (fig. 2)

La combinación de estos cuatro factores nos permitirá

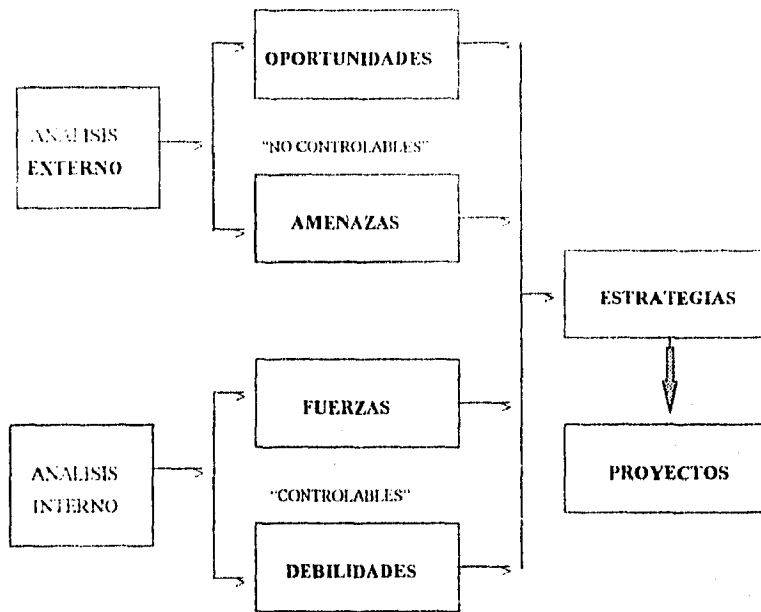
- a) Conocer nuestras fuerzas y utilizarlas en el aprovechamiento de las oportunidades del medio ambiente
- b) Utilizar estas fuerzas a fin de disminuir las debilidades y protegerse de las posibles amenazas del medio ambiente

## Generación de Proyectos



(fig.1)

## Análisis de la situación



(fig. 2)



Por otra parte, el conocimiento de los factores descritos permitirá desarrollar una serie de estrategias, las cuales se convertirán en posibles proyectos de inversión. Una vez realizados estos análisis, pueden ocurrir las siguientes situaciones:

- 1) La creación de una nueva empresa debido a:
  - La existencia de una demanda insatisfecha.
  - La necesidad de fomentar el desarrollo económico de una región.
  - La sustitución de importaciones.
  - La entrada al mercado de exportación.
- 2) Ajustes o cambios a una empresa ya existente debido a:
  - La relocalización de sus actuales instalaciones.
  - La ampliación de su capacidad de producción.
  - La modernización de sus procesos productivos.
  - La implantación de una nueva línea de productos.

### 2.2.3. Ciclo de vida de un Proyecto de Inversión

Un proyecto nace, se evalúa y sólo se llega a implementar en la medida que satisfaga adecuadamente las necesidades que lo generaron.

Su desarrollo se lleva a través de un proceso de aproximaciones sucesivas, donde en cada etapa se van precisando con mayor exactitud los factores determinantes, y por consecuencia se van reduciendo los riesgos inherentes a la realización del mismo. (fig. 3)

#### Sondeo de Mercado.

Es el estudio más importante y se elabora a partir de la información existente, el juicio común y la opinión de gente experta. Las cifras de ingresos y costos que se presentan son estimaciones muy globales.

#### Estudio de Prefactibilidad.

En esta etapa se profundizan más las investigaciones basándose principalmente en fuentes secundarias, con el objeto de definir con cierta aproximación las variables de mercado, técnicas y económicas.

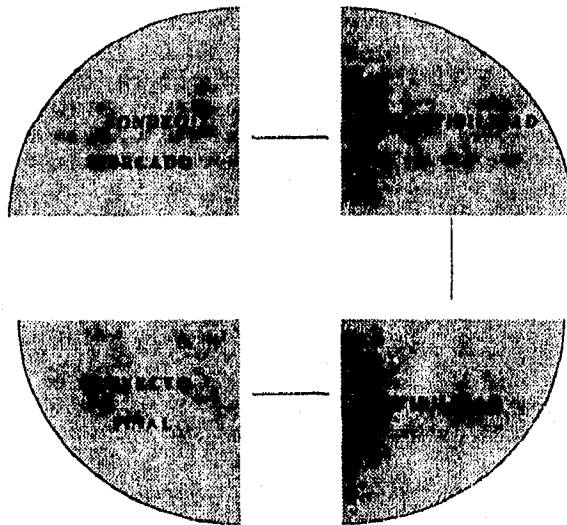
### Estudio de Factibilidad

Dicho estudio se elabora bajo bases precisas obtenidas en fuentes primarias. En esta etapa es donde se toma la decisión de inversión y se establecen los límites de rentabilidad del proyecto bajo condiciones cambiantes de ingresos y costos.

### Proyecto Final

Es la última etapa en donde se materializan los supuestos y estimaciones realizadas en las etapas anteriores y se establece toda la organización necesaria para llevar el proyecto hasta su puesta en marcha.

## Ciclo de vida de un proyecto de inversión



(fig 3)

#### 2.2.4. Tipos de Proyectos de Inversión.

Un proyecto de inversión puede clasificarse de dos maneras:

- De acuerdo a la naturaleza de concepción del mismo
- De acuerdo al sector económico al que está dirigido

Por su naturaleza:

- Implantación de una nueva empresa o línea de productos.
- Ampliación de la capacidad productora de una empresa ya establecida.
- Modernización de un proceso productivo.
- Relocalización de una empresa en operación.

Por su campo de aplicación:

- Sector primario: proyectos agropecuarios.
- Sector secundario: Industria manufacturera o de transformación.
- Sector terciario o de servicios: turísticos, comerciales y de infraestructura.

Independientemente de esta clasificación un proyecto puede ser de carácter público o privado dependiendo del sector que genera su inversión.

En los proyectos de carácter público, por ejemplo la construcción de escuelas, carreteras, etc.; se busca generalmente el beneficio social de una comunidad; por el contrario, en los proyectos de carácter privado, el objetivo primordial es el beneficio económico para las empresas.

Actualmente se ha implementado en México en algunos sectores, los proyectos de inversión mixta en donde participan sector público y privado, respetando cada uno su filosofía de beneficio a través de ciertos mecanismos de concesión.

#### 2.2.5. Fases de un Proyecto de Inversión.

El objetivo de un proyecto de inversión consiste en organizar y presentar los antecedentes necesarios a fin de facilitar su justificación económica y social. La organización de estos antecedentes es denominada comúnmente "Estudio de Factibilidad Técnico-Económica", el cual tiene como objeto simular con la máxima precisión lo que sucederá si el proyecto fuese implementado, a fin de conocer los beneficios y costos que éste ocasionaría.

Un estudio de factibilidad se compone generalmente de cinco fases secuenciales, las cuales pueden variar de acuerdo a la naturaleza o condiciones de alcance del mismo

a) Estudio de mercado.- Consiste en la determinación del mercado potencial que hará posible la venta del producto planeado y generar así un caudal de ingresos que permita recuperar la inversión y obtener un beneficio económico

b) Estudio técnico.- Demostrar que tecnológicamente es factible, producirlo y que no existe problema en el suministro de insumos

c) Evaluación económica-financiera.- Demostrar que es económicamente rentable, desde el punto de vista del inversionista y llevar a cabo su realización

d) Evaluación social.- Determinar los beneficios que aportará a la sociedad la implantación de dicho proyecto.

e) Estudio de organización.- Definir las condiciones administrativas, estructurales y funcionales para garantizar la factibilidad del proyecto

#### 2.2.6 La importancia de la Evaluación de Proyectos dentro de una Solicitud de Crédito.

La evaluación de proyectos es una técnica fundamental para la dictaminación de un crédito, ya que ésta se sustenta básicamente en la aplicación de un recurso financiero para la implantación de un proyecto de tipo productivo en la empresa solicitante.

Una empresa tiene necesidades de crédito cuando requiere ampliar su planta productiva, modernizar sus procesos, fortalecer su capital de trabajo, relocalizar sus instalaciones, etc.

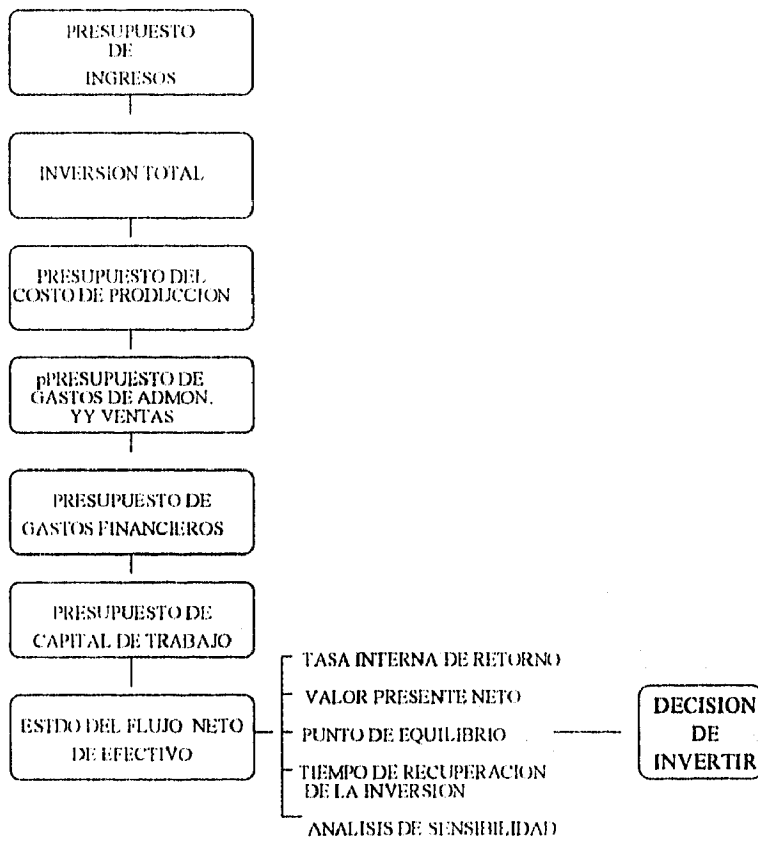
También se puede hablar sobre nuevos proyectos de inversión, es decir empresas de nueva creación que quieren lanzar un nuevo producto o servicio al mercado.

Para cualesquiera de los dos esquemas planteados se hace necesaria la presentación de una serie de datos que una vez integrados nos deberán proporcionar una imagen sobre la manera en que ésta empresa, ya sea en operación o en planeación, se comportará una vez aplicado el crédito correspondiente.

Para que una institución de crédito valide la factibilidad técnico-económica de un proyecto de inversión se hace necesaria la aplicación de técnicas de ingeniería económica y de finanzas a fin de corroborar la recuperación de este crédito y que la empresa solicitante genere el flujo necesario para pagar tanto los intereses como el capital del mismo.

Anteriormente este análisis se realizaba a partir de métodos manuales o de hojas de cálculo rudimentarias lo cual ocasionaba un alto índice de error o una inversión en tiempo muy costosa; actualmente se hace necesaria la rapidez de estos métodos de análisis para lo cual se requiere utilizar hojas de cálculo mejor estructuradas que permitan al analista de crédito el realizar su trabajo con una mayor rapidez y disminuir el margen de error en su interpretación. Esto representa para las Instituciones de Crédito una mejor respuesta al gran cúmulo de solicitudes de crédito que reciben día tras día.

### Metodología para la evaluación económica financiera de un proyecto de inversión



(fig 4)

## 2.3.1. Información requerida para la evaluación económica-financiera de un proyecto de inversión

### Bases para la Evaluación

Las bases para la evaluación económica de un proyecto de inversión, se sustentan en una serie de presupuestos de ingresos y gastos, (fig. 4)

Se puede definir a los presupuestos como la cuantificación de las operaciones a futuro de una empresa; su objetivo principal es mostrar los resultados de operaciones programadas en un lapso de tiempo pre-establecido.

Dentro de las bases de evaluación hay que dejar sustentado el periodo de evaluación del proyecto, en el cual generalmente se utilizan plazos de cinco años, dependiendo del monto de inversión requerida.

Otro dato importante es el de establecer la medida en el tiempo de los precios y costos, es decir, si las unidades monetarias se establecen a pesos constantes o a pesos corrientes.

La medida más común en la evaluación de proyectos son los pesos constantes, es decir, expresados a una fecha determinada. Sin embargo, en ambientes inflacionarios es conveniente expresar las cantidades en pesos corrientes, señalando para cada periodo los supuestos tipos de cambio, inflación y tasas de interés que se adapten.

A continuación se presentan los presupuestos de ingresos y egresos requeridos para la evaluación económica de proyectos de inversión:

- **Presupuesto de Ingresos.**

Tiene como propósito mostrar en cada periodo la cantidad de ingresos por venta del producto que generaría el proyecto de inversión. Como dato auxiliar nos informa sobre la capacidad de producción aprovechada en cada periodo.

- **Estimado de Inversión Total.**

Su propósito es informar sobre la estructura del gasto preoperativo para la instalación y puesta en marcha del proyecto.

La inversión total para el proyecto se desglosará en dos rubros: inversión fija e inversión diferida. La primera comprenderá todos los activos depreciables (a excepción del terreno) y la segunda, todo aquel activo no depreciable cuyo costo de adquisición se recupera a través de la amortización.

- **Presupuesto de Costo de Producción.**

Su objetivo es determinar el costo de inversión necesaria, en materiales, mano de obra y demás recursos para la fabricación en serie de un determinado producto.

El costo de producción se compone de dos grandes rubros: Costo variable y Costo fijo. El primero, como su nombre lo indica, varía directamente con el volumen de producción y está compuesto básicamente del gasto en materia prima y servicios

auxiliares, como agua, energía eléctrica, combustible, etc., cuyo consumo lo determina el número de unidades a producir

El segundo, es un gasto constante en que se incurre a cualquier volumen de producción e incluso en ausencia de ella. Los conceptos más comunes en este rubro son: pago de salarios, mantenimiento, depreciación, seguros de planta, etc.

La suma de costos variables y costos fijos determina el costo de producción

- Presupuesto de gastos de Administración y Ventas

Su propósito es cuantificar todos aquellos gastos en que se incurren para llevar a cabo las labores de administración y ventas de la empresa. De acuerdo a la naturaleza de los gastos, éstos se pueden clasificar como gastos variables y gastos fijos. Un ejemplo tradicional de los primeros son las comisiones por venta y gastos por publicidad cuando ésta se realiza en función directa con las ventas.

Ejemplo de gastos fijos son los salarios del personal administrativo y de ventas. La suma de los gastos variables y los gastos fijos determinan el gasto de administración y ventas.

- Presupuesto de Gastos Financieros.

Su objetivo es el de cuantificar los gastos que realiza una empresa por el uso de créditos. Estos gastos se dividen en pagos al capital o monto del préstamo y las erogaciones por pago de intereses.

- Presupuesto de Capital de Trabajo.

El capital de trabajo se define como aquellas inversiones indispensables para realizar las actividades de producción y venta de una empresa.

Una empresa requiere hacer una serie de inversiones en compra de materia prima y pago de sueldos y salarios a proveedores de servicios. Estos gastos serán financiados por la empresa a través de la venta de sus productos o servicios, la cual se realiza generalmente a plazos establecidos, definiendo lo que se llama cuentas por cobrar.

A fin de programar estos gastos de acuerdo a las necesidades de la empresa, se elabora un calendario para indicar las fechas de asignación de cada partida y ésta es la base para el cálculo del capital de trabajo

De manera contable, el capital de trabajo se define como:

$$\text{Capital de Trabajo} = \text{Activo Circulante} - \text{Pasivo Circulante}$$

De una manera amplia se puede representar como:

- +Efectivo mínimo
  - +Inventario de materias primas
  - +Inventario de productos terminados
  - +Cuentas por cobrar
  - Cuentas por pagar a proveedores
- Capital de Trabajo



• Estado de Flujo Neto de Efectivo

Este estado contable nos indica el saldo positivo o negativo a que llega nuestra empresa una vez que a los ingresos le descontamos todos los gastos. Es la base para el cálculo de la rentabilidad económica de un proyecto.

Información requerida para la evaluación económica financiera de un proyecto de inversión

CONCEPTO	INFORMACION REQUERIDA	FUENTE DE INFORMACION
1. Presupuesto de Ingresos	a) Volumen de ventas b) Precio del producto	Estudio de mercado
2. Estimado de inversión total del proyecto	a) Costo de la materia y equipo de producción b) Costo del material y equipo de oficina y transporte c) Costo del terreno d) Costo de la ingeniería e) Gastos de organización f) Pruebas de arranque y puestas en marcha g) Costos de la obra civil h) Costo de patentes y marcas i) Otros	Estudio Técnico
3. Presupuesto del costo de producción	Costos por concepto de: a) Materia prima b) Mano de obra c) Servicios auxiliares d) Mantenimiento e) Depreciación y amortización f) Seguros g) Empaque h) Otros	Estudio Técnico
4. Presupuesto de gastos de admón. y ventas	Gastos por concepto de: a) Sueldos b) Comisiones por ventas c) Distribución d) Rentas e) Otros	Estudio de mercado y de organización
5. Gastos financieros	a) Monto del principal b) Tasa de interés c) Número de pagos d) Período de gracia	Institución crediticia

CONCEPTO	INFORMACION REQUERIDA	FUENTE DE INFORMACION
6. Capital de Trabajo	Estimación sobre: a) Efectivo mínimo b) Inventario de materias primas c) Inventario de producto terminado d) Cuentas por cobrar e) Cuentas por pagar a proveedores	Estudio de mercado y técnico
7. Estudio por flujo neto de efectivo	Conceptos 1 a 6	Estudio de mercado y técnico

2.4. Criterios para la Selección y Evaluación de Proyectos que plantean requerimientos crediticios al FONDEDF.

#### 2.4.1. Criterios de selección de proyectos actuales

- a) Que sea microempresa
- b) Que manifieste seriedad y competencia.
- c) Que disponga de un lugar fijo de trabajo.
- d) Que la microempresa sea su principal fuente de ingresos.
- e) Que tenga el permiso de uso de suelo.
- f) Que integre su solicitud de crédito.

#### 2.4.2. Procedimientos actuales para la Evaluación del Proyecto

Para iniciar la evaluación y análisis del Proyecto, se le solicita al microempresario la realización de una visita física a la empresa para verificar las condiciones en las que se encuentra, así como la revisión de la documentación legal y contable.

a) Revisión en la microempresa de la información financiera histórica proporcionada para analizar la información de:

- Ventas y su periodicidad
- Costos
- Gastos
- Composición de su cartera
- Compromisos adquiridos
- Ciclos de operación
- Perspectivas del proyecto

b) Inspección ocular de la microempresa para determinar:

- Procesos productivos
- Formalidad de la operación
- Activos Fijos

Posteriormente, se analizará la información corroborada para iniciar la evaluación del proyecto:

a) Evaluación de Gabinete

- Traslado de cifras históricas al modelo de evaluación.
- Verificación de su razonabilidad contra lo expresado por la empresa.

- Determinación de los parámetros de Proyección
- Proyección financiera con base en la información histórica de la empresa
- Analisis de los indicadores financieros resultantes
  - \*Liquidez
  - \*Apalancamiento
  - \*Generación de recursos NAFIN
  - \*Ciclo Financiero
  - \*Costo Financiero.

El modelo de Evaluación arriba citado se refiere a una Hoja de Cálculo que se encuentra diseñada para introducir la información contable de los estados financieros básicos proporcionados en la solicitud de financiamiento, para posteriormente obtener como resultado Estados Financieros Proforma, Flujos de Efectivo, Indicadores Financieros Proforma durante tres años y Generación de Recursos NAFIN para el segundo y tercer ejercicios proforma

b)Calificación del proyecto, en la que se determinará si es o no viable para su presentación al Comité Técnico para su aprobación y posteriormente su descuento.

Una de las principales funciones que un Evaluador tiene a su cargo es la realización del análisis de cada proyecto existente en el área. Es necesario tener contacto con el empresario para conocer, de manera más detallada, la actividad específica de la empresa, la forma de administración del negocio, el mercado donde se desenvuelve; para poder llevar a cabo una evaluación más apegada a la realidad del negocio.

La evaluación consiste en el análisis de la información financiera de la empresa, solicitándole información del ejercicio histórico anterior y del año en curso, lo que nos permitirá conocer la variación de cada una de sus cuentas y analizar si hubo o no incrementos en su productividad. Del análisis realizado se procede a proyectar información para ejercicios posteriores, lo cual denominamos Ejercicios Proforma; generalmente éste procedimiento se calcula por el plazo del crédito solicitado o propuesto por el empresario, tomando en consideración los beneficios que obtendrá al pagar dicho crédito en el plazo establecido. Si los flujos de efectivo y el Estado de Resultados muestran saldos positivos, se puede considerar que existe cierta viabilidad en el negocio, pero si por el contrario éstos son negativos, la empresa correría un riesgo en obtener el financiamiento pues dificultaría el pago del mismo y no obtendría beneficio alguno, en éste caso el procedimiento de evaluación ha terminado y se le notifica al empresario el resultado, tratando de explicar el porqué de la decisión tomada. No hay que olvidar la importancia de realizar el cálculo y el análisis de los indicadores financieros en los que podemos observar el comportamiento que tendrá la empresa con el impacto del crédito. Por último, se analiza la Generación de Recursos, indicador que de ser positivo manifiesta cierta confianza para el Intermediario en proporcionar la ayuda solicitada al empresario, pues señala que la empresa es solvente para cubrir sus necesidades, además de cumplir con una obligación crediticia.

## CAPITULO III

### ACTIVIDADES DESARROLLADAS COMO JEFE DEL DEPARTAMENTO DE EVALUACION ASI COMO COORDINADOR DE LA SUBDIRECCION DE PROYECTOS

#### 3.1. Jefatura del Departamento de Evaluación

La Subdirección de Proyectos del FONDEDI se dividía a su vez en tres departamentos: Promoción, Evaluación y Asistencia Técnica cuyas funciones, a cargo del Lic. Ricardo Narváez Martínez (Subdirector de Proyectos), se encaminaban básicamente a la difusión de los servicios que ofrece el FONDEDI para la captación de Solicitudes de Financiamiento; mismas que posteriormente se evaluarían y se les daría un seguimiento del proyecto.

De septiembre de 1993 a octubre de 1994 dejaron a mi cargo la Jefatura del Departamento de Evaluación la cual operaba con cinco evaluadores quienes salían a campo para la realización de la visita física y eran los encargados de efectuar el análisis de los proyectos para su financiamiento y un contador que era el encargado de realizar la inspección de la documentación contable en la empresa.

Posterior a la evaluación realizada, mi actividad consistía en la revisión de los proyectos próximos a presentarse a Comité Técnico para verificar si cumplían o no con los requisitos para poder ser financiados, y darle seguimiento para llevar a cabo el descuento del recurso ante Nacional Financiera.

#### 3.2. Coordinación de la Subdirección de Evaluación de Proyectos.

Al asignar la tarea de Coordinador, se deben tomar en cuenta varias circunstancias; las cuestiones que hay que resolver son:

- 1) Se debe asignar la responsabilidad a un grupo o a un individuo.
- 2) Los jefes de departamento deben participar, en compañía del Coordinador para la labor asignada.
- 3) El trabajo del Coordinador requiere de mucha habilidad y experiencia.

El asignar a un individuo como Coordinador se hace con el fin de reorganizar el plan necesario para poder capacitar al personal que este a su cargo. Quien encabece el trabajo de reorganización deberá ser una persona cuya experiencia haya sido lo bastante amplia para darle un conocimiento general de las principales funciones administrativas y de sus relaciones recíprocas.

El coordinador debe ser capaz de diferenciar entre funciones importantes y no importantes, y de poner cada una en el lugar que le corresponde. Debe saber las relaciones claves que tiene que buscar, debe tener en cuenta las influencias de personalidad, hacer comprender y aceptar sus ideas y de sobrellevar a los Jefes de Departamento.

Sin embargo, ningún coordinador debe por sí sólo asumir la responsabilidad de fijar políticas y decidir entre alternativas posibles. Esta facultad suele reservarse (y a menudo así debe ser), al jefe ejecutivo.

El coordinador participa en los aspectos de planeación del programa, el comité, da como resultado un reconocimiento mayor del valor de las funciones administrativas, creando conciencia de los procedimientos en los niveles superiores de organización.

El buen éxito de un coordinador dependerá, hasta cierto punto, del apoyo y tiempo que le preste la administración superior, de la cooperación de los jefes en general, de la cantidad de tiempo que puede dedicar a los problemas de organización, así como de su oportunidad y discreción, de su franqueza y adaptabilidad y de su adherencia a lo que él cree que es justo. Es de importancia particular, por supuesto, su sentido de las "relaciones humanas".

El coordinador siempre ejerce una influencia profunda ante sus subordinados para poder llevar a cabo con eficacia su trabajo. La preparación docente y la experiencia del coordinador determinará en parte, las funciones en que se va a concentrar y las que va a delegar.

Las deficiencias encontradas al analizar la distribución del tiempo de trabajo de un coordinador incluyen:

- Demasiado tiempo en actividades exteriores.
- Falta de tiempo para inspeccionar y visitar empresas.
- Falta de tiempo para leer y pensar.
- Excesiva carga total de trabajo.
- Falta de comunicación con los altos funcionarios.
- Acción y formulación de decisiones por el jefe ejecutivo.

El coordinador debe tener a éstas alturas una imagen clara del estado de las cosas en el momento, debe estar al tanto de los problemas importantes de la organización tales como la duplicación de actividades, la comunicación deficiente, la falta de cooperación y otras deficiencias de organización ya expuestas.

Dentro de las características más importantes de un coordinador de área se pueden mencionar

- 1) La asignación de responsabilidades precisas y claras.
- 2) Esta responsabilidad debe llevar siempre aparejada la autoridad correspondiente.
- 3) No se debe efectuar ningún cambio o responsabilidad de un puesto sin que todas las personas a quienes concierne, lo entiendan perfectamente.
- 4) Ningún coordinador que desempeñe un sólo puesto en la organización debe estar sujeto a recibir órdenes definitivas de más de una fuente. (Esto no debe estorbar la dirección funcional ejercida por departamentos de especialistas staff, como contabilidad, personal, compras, etc.).
- 5) Nunca se deben dar órdenes a subalternos salvo el conducto del coordinador.
- 6) Las críticas a los subalternos deben hacerse, siempre que sea posible, en privado y en ningún caso se les debe criticar en presencia de jefes o empleados de igual o menor categoría.
- 7) Ninguna disputa o diferencia entre coordinador y empleados en lo tocante a autoridad o responsabilidad se debe considerar demasiado trivial para no juzgarla con prontitud y atención.
- 8) A ningún coordinador se le debe exigir jamás, o esperar de él, que sea al mismo tiempo ayudante y crítico de otro.
- 9) Al coordinador cuyo trabajo esté sujeto a inspección se le debe dar, siempre que sea posible, la ayuda y facilidades necesarias para que pueda mantener una comprobación independiente de la calidad de su trabajo.

Cada coordinador debe procurar que sus subalternos, a su vez, no sólo tengan la autoridad sino la preparación y el consejo necesarios para reasignar y redelegar éstas responsabilidades.

Del mes de octubre de 1994 a febrero de 1995 ascendieron mi responsabilidad y me nombraron Coordinador General de la Subdirección de Evaluación de Proyectos, en la que tenía la obligación de supervisar y controlar las actividades desarrolladas por los distintos departamentos, principalmente Evaluación.

A esas fechas, y debido a la situación que se vivía en el país, Nacional Financiera cerró su línea de Crédito y por tal motivo no había financiamientos, sin embargo se pretendía llevar a cabo el Programa de Reestructuración de Pasivos de todas aquellas microempresas que lo necesitaran.

## CAPITULO IV

### PROYECTOS OBJETO DE ESTUDIO

- Alimentos Tradicionales de Rancho Viejo, S. A. de C. V.  
Actividad: elaboración de mole y sus derivados.
- Hotel Urupin, S. A. de C. V.  
Actividad: servicio de Hotelería.
- Concepto Total, S. A. de C. V.  
Actividad: prestación de servicios de Diseño Gráfico.
- Impresiones SILROMAR, S. A. de C. V.  
Actividad: imprenta.
- Luis Manuel Gálvez Sánchez.  
Actividad: fabricación de carretes de plástico y estuches para cassettes.
- Inmuebles Comerciales, S. A.  
Actividad: inmobiliaria.
- Ma. de la Luz Félix Hernández.  
Actividad: servicio oftalmológico, compra-venta de armazones y lentes de contacto.
- Decoración Técnica, S. A.  
Actividad: servicio de lavado y planchado industrial de ropa, cortinas y alfombras.
- Compañía Urbana San Francisco, S. A.  
Actividad: inmobiliaria.
- Productos BON-MAR, S. de R. L. M. I.  
Actividad: fabricación de gabinetes de lámina.



FONDO DE DESARROLLO ECONOMICO Y SOCIAL DEL DISTRITO  
FEDERAL.

CARATULA DE RESOLUCION DE CREDITO

SOLICITANTE: ALIMENTOS TRADICIONALES DE RANCHO VIEJO, S.A. DE  
C.V.

ACTIVIDAD: Elaboración de mole y sus derivados.

REGISTRO FEDERAL DE CAUSANTES: BAAG-451026

Nota.- Cabe mencionar que el empresario operaba como persona física hasta enero de  
1993, fecha en que se constituyó como sociedad anónima

EXPERIENCIA: 5 años.

CREDITOS PROPUESTOS

TIPO	PLAZO	GRACIA INCLUIDA	MONTO
Refaccionario	48 meses	3 meses	N\$100,000
Habilitación o Avío.	36 meses	3 meses	N\$ 50,000
		TOTAL	N\$150,000

GARANTIAS PROPUESTAS

TIPO	MONTO
Bien Inmueble	N\$400,000
El microempresario garantiza con un bien inmueble de su propiedad.	

OBSERVACIONES DEL PROYECTO

ORIGEN: Módulo del FONDEF, Delegación Tlalpan.

TIEMPO DE MADURACION DEL PROYECTO: 15 días.

CURSOS DE CAPACITACION: Se plantea que el empresario asista al Curso Básico  
de Capacitación gerencial del FONDEF en la Delegación Tlalpan, programado para  
el mes de agosto.

RESUMEN AL COMITE TECNICO

I DATOS GENERALES DEL SOLICITANTE:

NOMBRE: ALIMENTOS TRADICIONALES DE RANCHO VIEJO, S.A. DE C.V.

REPRESENTANTE: Gustavo E. Baños Alarcón

TIPO DE EMPRESA: Microempresa, GIRO: Industria

LOCALIZACION: Tetiz L-7 Mz. 868, Col. Pedregal de San Nicolás

DELEGACION: Tlalpan.

LOCAL: Propio.

ACTIVIDAD: Elaboración de mole y sus derivados.

FECHA DE CONSTITUCION: enero de 1993.

FECHA DE INICIO DE OPERACIONES: octubre de 1988.

EXPERIENCIA: 5 años.

PERSONAL ACTUAL: 11 empleados.

PERSONAL PROYECTADO: 13 empleados.

II. DESTINO DEL CREDITO

CREDITO REFACCIONARIO	DESCRIPCION	MONTO
	Subestación Eléctrica	N\$ 100,000
CREDITO DE HABILITACION O AVIO	DESCRIPCION	MONTO
	Chile Seco	N\$ 15,000
	Pepita de calabaza	N\$ 10,000
	Especias	N\$ 15,000
	Envases	N\$ 10,000
	Subtotal	N\$ 50,000
	<b>TOTAL</b>	<b>N\$150,000</b>

### III. BENEFICIOS DEL CREDITO

A) Empleos por Generar 2

B) Con el Crédito solicitado, la empresa estará en posibilidad de adquirir una subestación eléctrica que le permitirá operar su maquinaria sin ocasionar problemas de energía eléctrica a los vecinos, además de trabajar al 100% de su capacidad instalada.

C) La empresa dispondrá de liquidez para realizar la compra de la materia prima necesaria a precio competitivo y contar con un stock para los meses en los que haya escasez en el mercado.

### IV. MERCADO

La empresa se dedica a la elaboración y venta de moles, chiles, harinas y sus derivados desde hace 5 años. Dichos productos los ofrece directamente a comerciantes ubicados en la Central de Abastos de la Cd. de México, así como en diferentes mercados sobre ruedas en Toluca y Atizapán de Zaragoza, Estado de México; además de clientes ubicados en Querétaro y Tehuacán, Puebla; lugares a los que acude cada semana a realizar la venta de Cambaseo que consiste en ofrecer el producto directamente al distribuidor o detallista.

#### PRINCIPALES CLIENTES

Divermex, S.A. de C.V.  
Distr. de Abarrotes La Valenciana  
Francisco Alarcón Hernández  
Ma. Guadalupe Morales Ibarra  
Edmundo Bonilla  
Casa Basabe  
Distr. Jorge, S.A. de C.V.  
Ramón Rosas  
Rogelio Sánchez Yeo  
José A. Alcibar Moreno  
Benjamin Sánchez Odrizola  
Herminio Correa

#### PLAZA

Central de Abastos  
Iztapalapa, D.F.  
  
Toluca, Edo. de Méx.  
  
Atizapán de Zaragoza  
Estado de México.  
  
Querétaro, Qro

#### PRINCIPALES COMPETIDORES

Productos Ferez, S.A.  
Cooperativa de Actópan, S.A.

#### PRODUCTO

Mole Ranchero  
Moles Don Pancho

## V EVALUACION FINANCIERA

### SUPUESTOS DE EVALUACION -

A) Para la estimación de ventas en el primer Ejercicio proforma, se consideró la tendencia histórica de la empresa de enero a mayo, así como las perspectivas en función de la demanda mismas que no se han podido satisfacer debido a problemas en la operación que se deriva de la falta de una subestación eléctrica que permita operar horas extra sin afectar a los vecinos de la zona. Para el Segundo y Tercer Ejercicios Proforma se consideró un incremento del 10%.

B) El Costo de Ventas disminuye del 71% que corresponde al año base, a un 62% para los Ejercicios Proforma. De lo anterior se deriva que con el crédito se podrá comprar materia prima a un precio más accesible en virtud de que se adquirirá en temporada, además de que en los Ejercicio Proforma no se consideran una serie de gastos por concepto de reparación de la maquinaria que se efectuaron durante los Ejercicios Históricos.

C) Los Gastos de Administración de la empresa son de 19% para el Ejercicio Histórico y de 21% para los tres Ejercicios Proforma, el incremento se debe a la inclusión del sueldo del empresario que no se contempla para el año base.

### RESULTADOS DE LA EVALUACION FINANCIERA -

- La Rentabilidad sobre ventas de los Ejercicios proforma se considera aceptable al ubicarse en 5%, 3% y 6%. La disminución que se observa para el Segundo Ejercicio proforma se deriva de la aplicación de los gastos financieros, misma que se recupera para el tercer Ejercicio en la medida en que disminuye el saldo insoluto del crédito.
- El sobrante de efectivo de la empresa es positivo, lo cual permite el pago del Principal e Intereses del crédito, además de cubrir las necesidades del Capital de Trabajo Operativo.
- Los Recursos Nuevos generados manifiestan el soporte que tiene la empresa, lo cual asegura la liquidación del crédito.

#### Generación de Recursos Nuevos:

Año 1 N\$38,080    Año 2. N\$60,882    Año 3. N\$65.762

VI. DICTAMEN

A) El empresario cuenta con los conocimientos necesarios para una adecuada administración de la empresa, así como con la experiencia en el giro

B) Considerando los Antecedentes Históricos y las Proyecciones Financieras, se dice que la empresa es sujeta de crédito.

ALIMENTOS TRADICIONALES DE RANCHO VIEJO, S.A. DE C.V.  
Flujo de Efectivo por el Primer Año de Operaciones, Dic.-93

	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEPT	OCT	NOV	DIC	ANUAL
Caja y Bancos	41,268	17,001	36,792	23,879	24,916	31,078	29,006	34,764	41,933	62,924	102,834	55,684	41,268
Capital Social Actual	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital otros													
Intereses Ganados	3	1	3	1	2	2	2	0	3	5	8	4	36
Préstamo Avío								50,000					50,000
Préstamo Refaccionario								100,000					100,000
Préstamo Avío Revolv.													
Cobranza por Venta	43,909	65,097	44,699	76,190	65,930	53,796	65,955	71,067	73,033	74,067	75,967	75,000	784,709
Recuperación otros Acto. Cir.													0
I.S.R. Devuelto													0
Efectivo Disponible	85,180	82,099	83,494	100,070	90,848	84,876	84,964	255,852	114,970	136,995	178,609	130,698	976,013
Pago Proveedores	46,646	23,811	43,118	32,128	29,544	35,823	37,859	78,400	26,500	8,500	28,800	35,600	428,929
Pago de Activos	0	0	0	25,000	10,000	0	0	110,000	0	0	65,000	0	210,000
Mano de Obra	4,899	4,174	3,099	3,099	4,899	4,899	6,500	6,500	6,500	6,500	6,500	7,000	64,569
Pago de Pasivos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastos de operación	14,634	14,400	12,787	13,856	14,400	14,400	14,900	14,900	14,900	14,900	14,900	14,900	173,877
Impuestos	0	521	611	1,071	928	747	921	994	1,021	1,036	1,063	1,515	28,327
Pago Préstamo Avío												1,515	3,030
Pago Préstamo Refacc.												2,222	4,444
Pago Préstamo Av. Revolv.													0
Intereses al 25%								3,125	3,125	3,125	3,125	3,047	16,547
Necesidades de Efectivo	66,179	43,306	59,615	75,154	59,771	55,869	60,180	213,919	52,046	34,161	123,125	83,298	926,624
Sobranza de Efectivo	17,001	36,792	23,879	24,916	31,078	29,006	34,784	41,933	62,924	102,834	55,684	47,369	47,369

ALIMENTOS TRADICIONALES DE RANCHO VIEJO, S.A. DE C.V.  
Flujo de Efectivo por el Segundo Año de operaciones. Dic.-94

	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEPT	OCT	NOV	DIC	ANUAL
Caja y Bancos	47,389	52,994	45,921	21,334	41,347	43,423	33,071	31,090	12,216	18,592	28,213	41,332	47,389
Capital Social Actual	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital otros													0
Intereses Ganados	118	132	115	53	103	109	83	78	31	46	71	517	1,455
Préstamo Avío													0
Préstamo Refaccionario													0
Préstamo Avío Revolv.													0
Cobranza por Venta	74,914	71,606	49,169	83,809	72,523	59,175	72,551	78,173	80,337	81,473	83,563	82,500	669,795
Recuperación otros Acts. Cir.													0
I.S.R.: Devuelto													0
<b>Efectivo Disponible</b>	<b>122,422</b>	<b>124,733</b>	<b>95,204</b>	<b>105,196</b>	<b>113,973</b>	<b>102,707</b>	<b>105,705</b>	<b>109,342</b>	<b>92,583</b>	<b>100,112</b>	<b>111,847</b>	<b>124,349</b>	<b>939,640</b>
Pago Proveedores	41,137	26,669	48,292	35,983	33,089	40,122	42,402	39,698	41,680	39,632	38,266	39,672	466,942
Pago de Activos	0	25,000	0	0	0	0	0	25,000	0	0	0	0	50,000
Mano de Obra	5,487	4,675	3,471	3,471	5,487	5,487	7,280	7,280	7,280	7,280	7,260	7,840	72,317
Pago de Pasivos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastos de operación	16,097	15,840	14,066	15,242	15,840	15,840	16,390	16,390	16,390	16,390	16,350	16,390	191,262
Impuestos	0	0	1,491	2,680	9,740	1,869	2,303	2,486	2,557	2,591	2,661	0	28,378
Pago Préstamo Avío	1,515	1,515	1,515	1,515	1,515	1,515	1,515	1,515	1,515	1,515	1,515	1,515	18,162
Pago Préstamo Refacc.	2,222	2,222	2,222	2,222	2,222	2,222	2,222	2,222	2,222	2,222	2,222	2,222	26,667
Pago Préstamo Av. Revolv.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses al:	2,969	2,891	2,614	2,736	2,658	2,580	2,502	2,424	2,346	2,269	2,191	2,113	30,492
25%													0
<b>Necesidades de Efectivo</b>	<b>69,428</b>	<b>78,612</b>	<b>73,871</b>	<b>63,849</b>	<b>70,551</b>	<b>69,635</b>	<b>74,614</b>	<b>97,126</b>	<b>73,991</b>	<b>71,899</b>	<b>70,515</b>	<b>69,952</b>	<b>684,243</b>
<b>Sobranje de Efectivo</b>	<b>52,994</b>	<b>45,921</b>	<b>21,334</b>	<b>41,347</b>	<b>43,423</b>	<b>33,071</b>	<b>31,090</b>	<b>12,216</b>	<b>18,592</b>	<b>28,213</b>	<b>41,332</b>	<b>54,397</b>	<b>54,397</b>

ALIMENTOS TRADICIONALES DE RANCHO VIEJO, S.A. DE C.V.  
Flujo de Efectivo por el Tercer Año de operaciones. Dic.-95

	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEPT	OCT	NOV	DIC	ANUAL
Caja y Bancos	54,397	62,028	58,354	34,558	16,130	24,589	15,076	15,110	24,210	33,703	46,751	63,746	54,397
Capital Social Actual	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital otros													0
Ingresos Ganados	136	155	146	86	40	61	38	38	61	64	117	159	1,122
Préstamo Avío													0
Préstamo Refaccionario													0
Préstamo Avío Revolv.													0
Cobranza por Venta	82,405	78,767	54,086	92,190	79,775	65,093	79,606	95,991	88,370	89,621	91,920	90,750	972,774
Recuperación otros Act. Cir.													0
I.S.R: Devuelto													0
Efectivo Disponible	136,938	140,951	112,586	126,834	95,945	89,744	94,920	101,139	112,641	123,408	138,788	154,657	1,034,292
Pago Proveedores	45,395	29,335	53,122	39,582	36,398	44,134	46,642	43,789	45,845	43,595	42,082	43,859	513,790
Pago de Activos	0	25,000	0	45,000	0	0	0	0	0	0	0	0	70,000
Mano de Obra	6,036	5,142	3,818	3,818	6,036	6,036	8,008	8,008	9,008	8,008	8,008	8,624	79,549
Pago de Pasivos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastos de operación	17,707	17,424	15,472	16,766	17,424	17,424	18,029	19,029	18,029	18,029	18,029	18,029	210,391
Impuestos	0	0	0	0	8,036	1,691	1,825	1,876	1,903	1,953	1,929	1,623	33,637
Pago Préstamo Avío	1,515	1,515	1,515	1,515	1,515	1,515	1,515	1,515	1,515	1,515	1,515	1,515	18,182
Pago Préstamo Refacc.	2,222	2,222	2,222	2,222	2,222	2,222	2,222	2,222	2,222	2,222	2,222	2,222	26,667
Pago Préstamo Av. Revolv.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos al:	2,035	1,957	1,879	1,801	1,723	1,646	1,568	1,490	1,412	1,334	1,256	1,178	19,290
25%													0
Necesidades de Efectivo	74,910	82,596	78,028	110,704	71,356	74,668	79,909	76,929	76,537	76,657	75,040	91,951	971,486
Sobranza de Efectivo	62,028	58,354	34,558	16,130	24,589	15,076	15,110	24,210	33,703	46,751	63,748	62,806	62,806



ALIMENTOS TRADICIONALES RANCHO VIEJO S.A. DE C.V. Estado de Resultados

En Nuevos pesos

Detalle	Primer	Segundo	Primer	Segundo	Tercer					
	Histórico 01 ene-92 31 dic-92	Histórico 01 ene-93 31 may-93	Año 01 ene-93 31 dic-93	Año 01 ene-94 31 dic-94	Año 01 ene-95 31 dic-95					
Ventas Netas	523,960	100%	368,120	100%	816,495	100%	897,045	100%	386,748	100%
Costo de Ventas	354,626	68%	260,315	71%	503,074	62%	550,391	62%	586,187	59%
Depreciaciones	15,365	3%	15,365	4%	48,563	6%	67,898	8%	70,948	7%
Utilidad Bruta	153,969	29%	92,440	25%	263,558	32%	274,753	31%	329,614	33%
Gbs. Admón. y venta	100,934	15%	77,721	21%	173,877	21%	181,265	21%	210,391	21%
Utilidad de Operación	53,035	10%	14,719	4%	89,681	11%	83,488	9%	119,223	12%
Gastos Financieros	0	0%	0	0%	15,511	2%	29,037	3%	18,159	2%
* Actuales	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
* Nuevos		0%		0%	15,511	2%	29,037	3%	18,159	2%
Otros Gastos	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Utilidad ISR y PTU	53,035	10%	14,719	4%	74,169	9%	54,452	6%	101,064	10%
I.S.R.	0	0%	5,152	1%	25,959	3%	19,058	2%	35,372	4%
P.T.U.	0	0%	1,472	0%	7,416	1%	5,415	1%	10,108	1%
Utilidad Neta	53,035	10%	8,095	2%	40,794	5%	29,949	3%	55,586	6%

Generación de Recursos Nuevos Año 1

Generación de Rec. S.	40,704	+	48,863	+	15,511	=	105,169
Servicio de la Deuda	15,511	+	7,475	+	0	=	22,986
Incrém. K. Trab. Op.	6,279	+	34,400	-	13,424	=	44,103
<b>Generación Neta</b>							<b>38,080</b>

Generación de Recursos Nuevos Año 2

Generación de Rec. S.	29,949	+	87,898	+	29,037	=	126,883
Servicio de la Deuda	29,037	+	44,848	+	0	=	73,885
Incrém. K. Trab. Op.	(14,270)	+	7,250	-	864	=	(7,884)
<b>Generación Neta</b>							<b>60,882</b>

Generación de Recursos Nuevos Año 3

Generación de Rec. S.	55,586	+	79,948	+	18,159	=	144,693
Servicio de la Deuda	18,159	+	44,848	+	0	=	63,007
Incrém. K. Trab. Op.	7,948	+	7,975	-	0	=	15,923
<b>Generación Neta</b>							<b>65,702</b>

ALIMENTOS TRADICIONALES RANCHO VIEJO S.A. DE C.V.

Balances Financieros

En Nuevos pesos

	Primer Histórico 31-dic-92	Segundo Histórico 31-may-93	Primer Año 31-dic-93	Segundo Año 31-dic-94	Tercer Año 31-dic-95			
<b>ACTIVO</b>								
Circulante	256,672	27%	278,075	26%	272,745	24%	297,078	26%
Caja y Bancos	41,268	4%	43,385	5%	47,389	4%	54,397	6%
Cuentas por Cobrar	41,714	4%	38,100	4%	72,500	6%	79,750	7%
Inventarios	173,690	19%	146,590	16%	152,869	14%	138,598	13%
Otros	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Ejido	653,335	70%	648,535	72%	808,897	72%	793,900	71%
Terrenos	150,000	16%	150,000	17%	150,000	13%	200,000	18%
Edificio	284,635	30%	276,835	31%	303,760	27%	287,010	26%
Obras en proceso	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Mantención y Equipos	124,800	13%	124,800	14%	215,837	19%	197,850	18%
Equipo de Transporte	78,500	8%	78,500	9%	123,467	11%	91,767	9%
Equipo de Cocina	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Muebles y eq. de Oficina	15,370	2%	15,370	2%	13,833	1%	12,296	1%
Otros Activos Fijos	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Diferido	28,630	3%	19,246	2%	36,206	3%	33,281	3%
<b>Activo Total</b>	<b>938,637</b>	<b>100%</b>	<b>892,858</b>	<b>100%</b>	<b>1,116,860</b>	<b>100%</b>	<b>1,097,949</b>	<b>100%</b>

	Primer Histórico 31-dic-92	Segundo Histórico 31-may-93	Primer Año 31-dic-93	Segundo Año 31-dic-94	Tercer Año 31-dic-95			
<b>PASIVO</b>								
Circulante	20,237	2%	12,772	1%	58,978	5%	61,049	5%
Proveedores	18,345	2%	10,624	1%	7,200	1%	8,064	1%
Bancos	0	0%	0	0%	44,849	4%	44,849	4%
Otros	1,892	0%	2,148	0%	6,940	1%	3,065	1%
Deudas a largo Plazo	0	0%	0	0%	97,877	9%	52,828	5%
<b>Pasivo Total</b>	<b>20,237</b>	<b>2%</b>	<b>12,772</b>	<b>1%</b>	<b>168,666</b>	<b>14%</b>	<b>108,808</b>	<b>7%</b>
Capital Contable	918,400	98%	880,084	99%	959,194	86%	989,143	90%
<b>Pasivo más Capital</b>	<b>938,637</b>	<b>100%</b>	<b>892,858</b>	<b>100%</b>	<b>1,116,860</b>	<b>100%</b>	<b>1,097,949</b>	<b>100%</b>

ALIMENTOS TRADICIONALES RANCHO VIEJO, S.A. DE C.V.  
Indices Financieros

Liquidez	12.68	17.86	4.62	4.87	4.87
Prueba Acida	4.10	6.38	2.03	2.40	2.47
Días Inventarios	14	80	90	90	90
Días C x C	2	16	29	29	29
Días Proveedores	2	6	6	6	6
Ciclo Financiero	15	90	113	113	113
% de Rent. S/Ventas	10%	2%	4%	3%	6%
% de Rent. S/Cap Cont	6%	1%	4%	3%	5%
% de Rent S/Act. Total	6%	1%	4%	3%	5%
Rotación Activo Total	0.56	0.41	0.73	0.82	1.00
% de Recursos Propios	98	99	86	90	95
% de Recs. Ajenos	2	1	14	10	5
Días Edo. de Res.	30	150	360	360	360
Deuda/Capital	0.02	0.01	0.16	0.11	0.07
% Gatos Financieros	0	0	6	6	3
Cobertura del Créd.	6.26	5.95			

Análisis de las Ventas	Importe	% de Incremento
Año Histórico 1	523,960	Sin datos
Año Histórico 2	368,120	(0.30)
Año proyectado 1	815,495	1.22
Año proyectado 2	897,045	0.10
Año proyectado 3	986,749	0.10

Análisis de la Utilidad	Importe	% de Incremento
Año Histórico 1	53,035	Sin datos
Año Histórico 2	8,095	(0.85)
Año proyectado 1	40,794	4.04
Año proyectado 2	29,949	(0.27)
Año proyectado 3	55,586	0.86

FONDO DE DESARROLLO ECONOMICO Y SOCIAL DEL DISTRITO  
FEDERAL

CARATULA DE RESOLUCION DE CREDITO

SOLICITANTE:	HOTEL URUPIN, S.A. DE C.V.
REPRESENTANTE LEGAL:	Rafael García González.
ACTIVIDAD:	Servicio de Hotelería.
REGISTRO FEDERAL DE CAUSANTES:	HIUL810904-BE1.
EXPERIENCIA:	30 años.

CREDITOS PROPUESTOS			
TIPO	PLAZO	GRACIA INCLUIDA	MONTO
Simple Remodelación de Inmueble	60 meses	5 meses	N\$360,000
		TOTAL	N\$360,000

GARANTIAS PROPUESTAS		
TIPO	MONTO	
Bien Inmueble	N\$500,000	
Depósito en garantía del 10% del monto del Crédito	N\$ 36,000	
	TOTAL	N\$536,000

OBSERVACIONES DEL PROYECTO
ORIGEN: Centro Histórico.

RESUMEN AL COMITE TECNICO

I DATOS GENERALES DEL SOLICITANTE

NOMBRE HOTEL URUPIN,S.A DE C.V.  
REPRESENTANTE Rafael García González  
TIPO DE EMPRESA: Microempresa, GIRO: Servicios  
LOCALIZACION: Uruguay No. 109, Col. Centro  
DELEGACION: Cuauhtémoc.  
LOCAL: Rentado  
ACTIVIDAD: Servicios de Hotelería.  
FECHA DE CONSTITUCION: 1981.  
FECHA DE INICIO DE OPERACIONES: 1963.  
PERSONAL ACTUAL: 10 empleados.  
PERSONAL PROYECTADO: 11 empleados.

II. DESTINO DEL CREDITO

CREDITO SIMPLE	DESCRIPCION	MONTO
Infraestructura Fisica	Remodelación de la fachada del edificio	N\$ 360,000
		TOTAL N\$360,000

III. BENEFICIOS DEL CREDITO

- A) Empleos por Generar: 1.
- B) Con la remodelación, la empresa estará en posibilidad de dar mejor imagen y captar un mayor número de clientes.

#### IV. EVALUACION FINANCIERA

De la evaluación Financiera realizada se observa que la empresa es viable en el corto, mediano y largo plazo al considerar lo siguiente.

##### SUPUESTOS DE LA EVALUACION -

A) Para el primer Ejercicio Proforma, se consideró de enero a mayo ingresos reales, y para los meses restantes se proyectó una tendencia similar a lo efectuado en el año de 1992. Los últimos dos Ejercicios Proforma manifiestan un incremento del 15% y 10%, respectivamente.

B) El Costo de Ventas se ubica en 41% durante los Ejercicios proforma, porcentaje similar al del año base.

C) Los Gastos de Operación ascienden a un 30% y 29% para los Ejercicios Proforma en comparación con un 24% que corresponde al ejercicio de 1992. El incremento se deriva de varios factores tales como el incremento de renta del inmueble y sueldos administrativos.

Es conveniente hacer notar, que el inmueble es propiedad de los accionistas de la empresa, pero por situaciones fiscales no se encuentra incluido como Activo Fijo del negocio.

##### RESULTADOS DE LA EVALUACION FINANCIERA -

- La Generación de efectivo de la empresa es positiva y permite el pago del principal e intereses del crédito solicitado
- La Generación de Recursos Nuevos es positiva, lo cual implica que la operación de la empresa se verá beneficiada al contar con recursos que apoyen la remodelación del inmueble y así mejorar el aspecto actual: situación que le permitirá tener mayor aceptación por parte de sus clientes.

Generación de Recursos Nuevos:

Año 1 N\$59,638      Año 2: N\$45,761      Año 3: N\$77,978

- Financieramente es una empresa viable

#### V DICTAMEN INTERNO

De la evaluación realizada a la microempresa se desprende lo siguiente

- 1) El empresario cuenta con los conocimientos y experiencia para la organización y administración adecuada de la empresa
- 2) El servicio que se ofrece es de calidad y aceptación para el turismo nacional y extranjero, ya que se encuentra ubicado en el centro de la Ciudad.
- 3) Analizando su comportamiento histórico y proyectado, la empresa resultará financieramente viable para hacer frente a un posible apoyo crediticio

#### ANEXO

##### 1) ANALISIS DE VENTAS (NUEVOS PESOS)

###### DATOS HISTORICOS

Ventas Netas N\$ 775,978

Utilidad Neta N\$ 124,215

Personal Actual 10

###### DATOS PROYECCION: (1993) (1994) (1995)

Ventas Netas N\$781,460 N\$898,679 N\$988,547

Utilidad Neta N\$ 75,436 N\$ 71,232 N\$ 92,521

Generación Neta de Recursos N\$ 59,638 N\$ 45,761 N\$ 77,978

Personal Proyectado 11

## 2)ASPECTOS DE MERCADO

La empresa presta sus servicios desde hace 30 años. La mayor parte de sus clientes se constituye por turistas extranjeros y mexicanos que manifiestan la atracción de visitar el Centro Histórico de la Ciudad de México, así como ejecutivos que acuden a la Ciudad por motivos de trabajo.

El servicio que se ofrece es de calidad, ya que las habitaciones se han remodelado recientemente, cambiando el mobiliario y la decoración interna de las mismas; asimismo, se han remodelado algunas áreas operativas como la recepción y el sistema telefónico. Adicionalmente se han instalado cajas de seguridad para brindar al cliente un mejor servicio.

### PRINCIPALES CLIENTES

Venta Directa

### PRODUCTO

Servicio de Hospedaje

## 3)COMENTARIOS SOBRE LA VISITA A LA EMPRESA

La empresa está ubicada en el Centro Histórico de la Ciudad de México, el inmueble es de 5 plantas y consta de 61 habitaciones. Recientemente se ha remodelado la parte interna para dar mejor aspecto y mayor comodidad al huésped; las remodelaciones consistieron principalmente en el interior de las habitaciones modificando el azulejo de los baños, instalando tuberías nuevas que cuentan con un sistema de reducción de agua, y renovación del mobiliario.

Operativamente, la empresa está organizada en cuatro áreas, con un total de 10 empleados: la recepción con 3 de ellos, el área administrativa con 2 empleados, el área de mantenimiento del que se hace cargo sólo una persona debido a que se manejan contratos eventuales de mantenimiento, y el área de recamareras integrado por cuatro elementos. La empresa cuenta con los servicios de un contador externo que los apoya en la elaboración de estados financieros.

## 4)PROBLEMATICA Y ALTERNATIVAS DE SOLUCION

La empresa requiere de apoyo financiero para poder llevar a cabo la remodelación de la fachada del inmueble, ya que es la única parte que no se ha modificado y cuenta con el deterioro de 43 años que, lejos de corresponder a la funcionalidad del hotel, proporciona una apariencia inadecuada. Asimismo, contando con el capital necesario para este proyecto, la empresa se verá beneficiada con una mejor aceptación por parte de sus clientes.

El proyecto de remodelación ha sido aprobado por el Instituto Nacional de Antropología e Historia en conjunción con el Fideicomiso del Centro Histórico.



HOTEL URUPIN, S.A. DE C.V.  
Flujo de Efectivo por el Primer año de operaciones, Dic.-93

	ENE	FEB	MAR	ABR.	MAY	JUN	JUL	AGO	SEPT	OCT	NOV	DIC	ANUAL
Caja y Bancos	79,028	50,274	54,158	54,735	60,167	65,022	51,858	38,222	44,180	64,911	57,900	69,079	79,028
Capital Social Actual	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital otros													
Intereses Ganados	6	4	4	4	5	5	4	3	3	5	4	5	52
Préstamo Avío													0
Préstamo Refaccionario						144,000	108,000	72,000	38,000				360,000
Préstamo Avío Revolv.													
Cobranza por Venta	21,181	62,259	60,490	64,145	59,295	58,391	69,929	93,029	65,486	60,657	81,243	81,243	797,347
Recuperación otros Act. Cir.													0
I.S.R: Devuelto													0
Efectivo Disponible	100,215	112,537	114,652	118,885	119,467	267,419	229,791	203,254	165,669	125,573	139,147	150,327	1,236,427
Pago Proveedores	24,841	24,540	26,536	24,531	23,455	26,939	37,959	37,027	23,903	33,043	32,938	35,539	351,251
Pago de Activos	0	0	0	0	0	159,884	129,600	79,200	39,600	0	0	0	408,284
Mano de Obra	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago de Pasivos	5,000	5,000	5,000	5,000	2,625	0	0	0	0	0	0	0	22,525
Gastos de operación	20,100	20,100	20,100	20,100	20,100	20,870	20,870	20,870	20,870	20,870	20,870	20,870	246,590
Impuestos		8,739	8,281	9,087	8,265	7,868	0	16,483	9,322	5,911	8,412	0	92,367
Pago Préstamo Avío													0
Pago Préstamo Refacc.												6,545	6,545
Pago Préstamo Av. Revolv.													0
Intereses al:							3,139	5,494	7,063	7,848	7,848	7,848	39,240
26.20%													0
Necesidades de Efectivo	49,941	58,379	59,917	58,718	54,445	215,561	191,568	159,074	100,758	67,572	70,058	70,802	1,156,962
Sobrante de Efectivo	50,274	54,158	54,735	60,167	65,022	51,858	38,222	44,180	64,911	57,900	69,079	79,526	79,525

HOTEL URUPIN, S.A. DE C.V.  
Flujo de Efectivo por el Segundo Año de operaciones. Dic. -94

	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEPT	OCT	NOV	DIC	ANUAL
Caja y Bancos	79,525	70,891	78,227	81,394	58,222	50,078	49,880	50,418	45,736	68,354	58,442	69,397	79,525
Capital Social Actual	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital otros													0
Intereses Ganados	199	177	196	203	146	125	125	126	114	171	146	667	2,595
Préstamo Avío													0
Préstamo Refaccionario													0
Préstamo Avío Revolv.													0
Cobranza por Venta	84,782	71,598	69,564	73,767	68,190	67,150	80,418	106,983	98,308	69,756	93,429	93,429	977,374
Recuperación otros Acts. Cir.													0
I:S:R: Devuelto													0
Efectivo Disponible	164,506	142,666	147,986	155,365	126,557	117,353	130,422	157,526	144,159	138,280	152,017	163,693	1,059,494
Pago Proveedores	29,754	28,221	30,517	28,211	26,973	30,979	43,653	42,581	27,485	38,000	37,879	40,870	405,126
Pago de Activos	27,500	0	0	33,000	0	0	0	33,000	0	0	0	0	93,500
Mano de Obra	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago de Pasivos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastos de operación	22,110	22,110	22,110	22,110	22,110	22,957	22,957	22,957	22,957	22,957	22,957	22,957	271,246
Impuestos	0	0	0	0	13,715	0	0	0	12,251	5,915	8,961	3,666	44,508
Pago Préstamo Avío	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago Préstamo Refacc.	6,545	6,545	6,545	6,545	6,545	6,545	6,545	6,545	6,545	6,545	6,545	6,545	78,545
Pago Préstamo Av. Revolv.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses al: 26.16%	7,705	7,563	7,420	7,277	7,135	6,992	6,849	6,706	6,564	6,421	6,278	6,136	83,046
Necesidades de Efectivo	93,615	64,439	66,593	97,143	76,478	67,474	80,005	111,790	78,806	79,837	82,520	80,174	978,975
Sobrante de Efectivo	70,891	78,227	81,394	58,222	50,078	49,980	50,418	45,736	68,364	58,442	69,397	83,519	83,519

## HOTEL URUPIN, S.A. DE C.V.

Flujo de Efectivo por el Tercer Año de operaciones. Dic. -95

	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEPT	OCT	NOV	DIC	ANUAL
Caja y Bancos	83,519	45,631	53,106	56,006	62,990	53,069	50,053	50,622	70,618	69,110	64,390	80,998	835,519
Capital Social Actual	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital otros													0
Intereses Ganados	209	114	133	140	157	133	125	127	177	173	161	202	1,953
Préstamo Avío													0
Préstamo Refaccionario													0
Préstamo Avío Revolv.													0
Cobranza por Venta	96,985	78,757	76,520	81,144	75,009	73,865	88,460	117,681	108,139	76,731	102,772	102,772	1,078,936
Recuperación otros Act. Cir.													0
I:S:R: Devuelto													0
Efectivo Disponible	180,713	124,502	129,759	137,290	138,157	127,067	138,636	168,430	178,934	146,014	167,323	183,973	1,164,205
Pago Proveedores	32,789	31,043	33,568	31,032	29,671	34,077	48,018	46,839	30,237	41,800	41,667	44,957	448,696
Pago de Activos	60,500	0	0	0	0	0	0	0	33,000	0	0	0	93,500
Mano de Obra	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago de Pasivos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastos de operación	24,321	24,321	24,321	24,321	24,321	25,253	25,253	25,253	25,253	25,253	25,253	25,253	298,374
Impuestos	4,934	3,636	3,611	6,836	19,128	5,859	3,062	14,180	9,936	3,318	8,294	19,192	101,956
Pago Préstamo Avío	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago Préstamo Refacc.	6,545	6,545	6,545	6,545	6,545	6,545	6,545	6,545	6,545	6,545	6,545	6,545	78,545
Pago Préstamo Av. Revolv.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses al: 26.16%	5,993	5,850	5,708	5,565	5,422	5,280	5,137	4,994	4,851	4,709	4,566	4,423	61,499
Necesidades de Efectivo	135,083	71,396	73,753	74,299	85,087	77,014	88,016	97,812	109,823	51,626	86,334	100,370	1,080,602
Sobrante de Efectivo	45,631	53,106	56,006	62,990	53,069	50,053	50,622	70,618	69,110	64,390	80,998	83,603	83,603

HOTEL URUPIN, S.A. DE C.V.

Det. al.	Estado de Resultados		En Nuevos pesos		
	Primer Histórico 01 ene-91 31-dic-91	Segundo Histórico 01 ene-92 31-dic-92	Primer Año 01 ene-93 31-dic-93	Segundo Año 01 ene-94 31-dic-94	Tercer Año 01 ene-95 31-dic-95
Ventas Netas	656,218	775,978	781,460	898,679	988,547
Costo de Ventas	279,438	320,041	320,399	368,458	405,204
Depreciaciones	1573	14260	51,819	64,069	72,569
Utilidad Bruta	375,207	441,677	409,243	466,152	510,674
Gtos. Admon. y Venta	170,787	189,642	212,900	256,190	281,609
Utilidad de Operación	204,420	252,035	176,343	209,962	228,865
Gastos Financieros	0	0	39,188	60,451	60,648
* Actuales	0	0	0	0	0
* Nuevos	0	0	39,188	60,451	60,648
Otros Gastos	0	0	0	0	0
Utilidades ISR y PTU	204,420	252,035	137,155	120,511	168,217
I.S.R.	98,271	127,820	48,094	45,328	58,875
P.T.U.	0	0	13,715	12,961	16,821
Utilidad Neta	106,149	124,215	75,436	71,232	92,521

Generación de Recursos Nuevos Año 1

Generación de Rec's	75,436	+	51,819	+	39,188	=	168,442
Servicio de la Deuda	39,188	+	8,545	+	0	=	47,733
Incremento K. Trab Op.	0	+	82,269	-	1,188	=	81,081
<b>Generación Neta</b>							<b>59,636</b>

Generación de Recursos Nuevos Año 2

Generación de Rec's	71,232	+	64,869	+	80,451	=	216,552
Servicio de la Deuda	80,451	+	78,848	+	0	=	159,299
Incremento K. Trab Op.	0	+	11,173	-	178	=	18,895
<b>Generación Neta</b>							<b>45,761</b>

Generación de Recursos Nuevos Año 3

Generación de Rec's	82,821	+	72,569	+	60,648	=	216,038
Servicio de la Deuda	50,648	+	78,848	+	0	=	129,496
Incremento K. Trab Op.	0	+	8,868	-	0	=	8,868
<b>Generación Neta</b>							<b>77,870</b>

## HOTEL UNIJORN S.A. DE C.V.

al	Balances Financieros			En Nuevos pesos						
	Primer Histórico 31 dic-91	Segundo Histórico 31 dic-92		Primer Año 31 dic-93	Segundo Año 31 dic-94	Tercer Año 31 dic-95				
<b>ACTIVO</b>										
Circulante	112,030	75%	91,255	52%	154,011	28%	169,178	28%	177,827	29%
Caja y Bancos	109,951	73%	79,028	45%	79,525	14%	84,519	14%	80,603	14%
Cuentas por Cobrar	2,079	1%	12,227	7%	74,486	13%	85,659	14%	94,224	15%
Inventarios	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Otros	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Fijo	16,774	11%	56,224	32%	44,473	8%	105,472	18%	157,970	26%
Terrenos	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Edificio	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Obras en proceso	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Maquinaria y Equipo	12,052	8%	14,501	8%	13,240	2%	11,979	2%	10,718	2%
Equipo de Transporte	0	0%	27,635	21%	27,599	5%	17,503	3%	57,027	9%
Equipo de Computo	0	0%	0	0%	0	0%	18,750	3%	12,500	2%
Muebles y eq. de Oficina	4,722	3%	4,088	2%	3,634	1%	57,180	10%	77,775	13%
Otros Activos Fijos	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Diferido	21,109	14%	70,508	17%	360,608	64%	370,540	64%	280,473	46%
<b>Activo Total</b>	<b>149,913</b>	<b>100%</b>	<b>176,987</b>	<b>100%</b>	<b>559,091</b>	<b>100%</b>	<b>595,190</b>	<b>100%</b>	<b>616,271</b>	<b>100%</b>

al	Balances Financieros			En Nuevos pesos						
	Primer Histórico 31 dic-91	Segundo Histórico 31 dic-92		Primer Año 31 dic-93	Segundo Año 31 dic-94	Tercer Año 31 dic-95				
<b>PASIVO</b>										
Circulante	23,304	16%	22,625	13%	47,839	9%	91,251	15%	88,358	0%
Proveedores	0	0%	0	0%	1,188	0%	1,368	0%	1,502	0%
Bancos	0	0%	0	0%	72,000	13%	72,000	12%	72,000	12%
Otros	23,304	16%	22,625	13%	(25,349)	-5%	17,885	3%	24,854	4%
Deudas a largo Plazo	0	0%	0	0%	281,455	50%	202,909	34%	124,364	20%
<b>Pasivo Total</b>	<b>23,304</b>	<b>16%</b>	<b>22,625</b>	<b>13%</b>	<b>329,294</b>	<b>59%</b>	<b>294,160</b>	<b>49%</b>	<b>222,720</b>	<b>36%</b>
<b>Capital Contable</b>	<b>126,609</b>	<b>84%</b>	<b>154,362</b>	<b>87%</b>	<b>229,798</b>	<b>41%</b>	<b>301,030</b>	<b>51%</b>	<b>393,551</b>	<b>64%</b>
<b>Pasivo más Capital</b>	<b>149,913</b>	<b>100%</b>	<b>176,987</b>	<b>100%</b>	<b>559,091</b>	<b>100%</b>	<b>595,190</b>	<b>100%</b>	<b>616,271</b>	<b>100%</b>

## HOTEL URUPIN, S.A. DE C.V.

## Indices Financieros

	31-dic-92	31-jun-93	31-dic-93	31-dic-94	31-dic-95
Liquidez	4.81	4.03	3.22	1.85	1.81
Prueba Acida	4.81	4.03	3.22	1.85	1.81
Días Inventarios	0	0	0	0	0
Días C x C	1	6	6	6	6
Días Proveedores	1	1	1	1	1
Ciclo Financiero	0	5	5	5	5
% de Rent. S/Ventas	17%	16%	10%	8%	9%
% de Rent. S/Cap Cont	86%	80%	33%	24%	24%
% de Rent S/Act. Total	73%	70%	13%	12%	15%
Rotación Activo Total	4.38	4.38	1.4	1.51	1.00
% de Recursos Propios	84	87	41	51	66
% de Recs. Ajenos	16	13	59	49	34
Días Edo. de Res.	360	360	360	360	360
Deuda/Capital	0.18	0.15	1.43	0.98	0.57
%Gatos Financieros	0	0	4	4	3
Cobertura del Créd.	.042	0.49			
<b>Análisis de las Ventas</b>		<b>Importe</b>		<b>% de Incremento</b>	
Año Histórico 1		656,218		Sin datos	
Año Histórico 2		775,978		0.18	
Año proyectado 1		781,460		0.01	
Año proyectado 2		898,679		1.15	
Año proyectado 3		988,547		0.10	
<b>Análisis de la Utilidad</b>		<b>Importe</b>		<b>% de Incremento</b>	
Año Histórico 1		109,149		Sin datos	
Año Histórico 2		124,215		0.14	
Año proyectado 1		75,436		(0.39)	
Año proyectado 2		71,232		(0.06)	
Año proyectado 3		92,521		0.30	

FONDO DE DESARROLLO ECONOMICO Y SOCIAL DEL DISTRITO  
FEDERAL

CARATULA DE RESOLUCION DE CREDITO

SOLICITANTE	CONCEPTO TOTAL, S.A. DE C.V.
REPRESENTANTE LEGAL	Arturo Ortega Ibarra
ACTIVIDAD	Servicios de Diseño Gráfico

CREDITOS PROPUESTOS			
TIPO	PLAZO	GRACIA INCLUIDA	MONTO
Capital de Trabajo	12 meses	3 meses	N\$ 65,000
Simple	36 meses	3 meses	N\$ 21,462
		TOTAL	N\$ 86,462

GARANTIAS PROPUESTAS	
TIPO	MONTO
Bien Inmueble	N\$ 150,000

OBSERVACIONES DEL PROYECTO
ORIGEN: Oficinas Centrales.

RESUMEN AL COMITE TECNICO

I. DATOS GENERALES DEL SOLICITANTE

NOMBRE: CONCEPTO TOTAL, S A DE C V.  
 REPRESENTANTE: Arturo Ortega Ibarra  
 TIPO DE EMPRESA: Microempresa, GIRO: Servicios  
 LOCALIZACION: Miguel Angel de Quevedo No 995, Col. El Rosedal.  
 DELEGACION: Coyoacán.  
 LOCAL: Rentado.  
 ACTIVIDAD: Servicios de Diseño Gráfico.  
 FECHA DE CONSTITUCION: 10 de junio de 1992.  
 FECHA DE INICIO DE OPERACIONES: 1o. abril de 1992.  
 PERSONAL ACTUAL: 5 empleados.  
 PERSONAL PROYECTADO: 11 empleados.

II. DESTINO DEL CREDITO

CREDITO PARA CAPITAL DE TRABAJO		
DESCRIPCION		MONTO
Sueldos		N\$ 40,000
Articulos de Papelería		N\$ 20,300
Seguros		N\$ 4,700
	Subtotal	N\$ 65,000
CREDITO SIMPLE		
DESCRIPCION		MONTO
Escritorios		N\$ 1,700
Sillas secretariales		N\$ 1,040
Restirador con silla		N\$ 1,977
Máquina de escribir		N\$ 499
Equipo de Cómputo		N\$ 16,246
	Subtotal	N\$ 21,462
	TOTAL	N\$ 86,462



### III BENEFICIOS DEL CREDITO

A) Empleos por Generar 6

B) Disponibilidad de recursos para la adquisición de mobiliario y equipo necesarios para el desarrollo de sus actividades, así como Capital de Trabajo que proporcione liquidez a la empresa

### IV EVALUACION FINANCIERA

De la Evaluación Financiera realizada se observa que la empresa es viable en el corto, mediano y largo plazo al considerar lo siguiente:

#### SUSPUESTOS DE LA EVALUACION:

A) Para la estimación de las ventas del Primer Ejercicio Proforma se consideraron los pedidos que se tienen contratados, los cuales ascienden a N\$300,000. Asimismo, se incluyeron los meses de enero a mayo con ingresos reales. Para el Segundo Ejercicio Proforma existe una disminución en los ingresos, toda vez que no se consideran los pedidos que ya están contratados en el ejercicio de 1993. Sin embargo, es conveniente señalar que la microempresa está por contratar los servicios de un despacho de mercadotecnia que les realice un análisis de mercado a efecto de poder consolidar sus operaciones.

B) Los Gastos de Administración y Ventas se ubican para el Año Base en 109%, mientras que para el Primer Ejercicio Proforma se establecen en 69%; la disminución se debe a que el año base corresponde al primer año de operaciones y la empresa realiza gastos preoperativos y de instalación, que no se realizarán en los años siguientes

#### RESULTADOS DE LA EVALUACION FINANCIERA.-

- La Generación de efectivo de la empresa es positiva y permite el pago del principal e intereses del crédito solicitado.
- La Rentabilidad de la empresa para el Año Base se ubica en (8)%, mientras que para los Ejercicios proforma 1993 y 1994 se ubica en 13%; el incremento se debe a que la empresa consolida su operación durante estos ejercicios.
- La Generación de Recursos Nuevos es positiva, lo cual implica que la operación de la empresa se verá beneficiada al contar con recursos que apoyen su operación

Generación de Recursos Nuevos. Año 1: N\$ 66,995 Año 2: N\$ 12,252

- Financieramente es una empresa viable.

#### V. DICTAMEN INTERNO

De la evaluación realizada a la microempresa se desprende lo siguiente:

- 1) El empresario cuenta con los conocimientos y experiencia para la organización y administración adecuada de la empresa.
- 2) El servicio que se ofrece es completo y tiene aceptación en el mercado, con el financiamiento se estará en posibilidad de cubrir un mayor segmento de éste y mejorar la calidad.
- 3) Analizando su comportamiento histórico y proyectado, la empresa resultará financieramente viable para hacer frente a un posible apoyo crediticio.

#### ANEXO

1) ANALISIS DE VENTAS (NUEVOS PESOS)		
DATOS HISTORICOS		
Ventas Netas	N\$ 94,554	
Utilidad Neta	N\$( 7,947)	
Personal Actual	5	
DATOS PROYECCION		
	(1993)	(1994)
Ventas Netas	N\$479,562	N\$429,576
Utilidad Neta	N\$ 62,311	N\$ 57,008
Generación Neta de Recursos	N\$ 66,995	N\$ 12,252
Personal Proyectado	11	

### 2) ASPECTOS DE MERCADO

La empresa ofrece servicio de diseño gráfico a diversas empresas desarrollando en ellas su identidad corporativa, así como algunos servicios de diseño editorial

La mayor parte de su mercado se integra por asociaciones y sociedades que solicitan sus servicios para dar publicidad y presentación a sus actividades

#### PRINCIPALES CLIENTES

Diseños y Proyecciones

Empresariales, S.A

COPARMEX

FUNDICÉ, A.C.

Centros Culturales de México, A.C.

Imágen Institucional, S.C.

#### SERVICIO

Diseño Gráfico

Producción de Impresos  
Gráficos

#### PRINCIPALES COMPETIDORES

Canon Creatividad

Arquitect Graphics

PROMOVAL

Tecno Diseño

#### SERVICIO

Diseño Gráfico

### 3) COMENTARIOS SOBRE LA VISITA A LA EMPRESA

La empresa desarrolla sus actividades en un inmueble ubicado en la Delegación Coyoacán, mismo que consta de dos plantas; la planta baja se utiliza como recepción, sala de espera y sala de juntas, y en la planta alta se realiza propiamente la actividad de diseño, contando con un área específica para cada actividad a realizar, que son principalmente diseño, impresión y computación.

Operativamente se encuentra organizada en cuatro direcciones: Arte, Clientes, Producción y el Área administrativa, en donde cada uno de los socios se hace responsable de la coordinación de estas.

La empresa requiere de adecuar sus instalaciones en cuanto al mobiliario y equipo de cómputo para cubrir la actual demanda de sus clientes.

### 4) PROBLEMÁTICA Y ALTERNATIVAS DE SOLUCIÓN

La empresa requiere de apoyo en Capital de trabajo para financiar la producción de sus proyectos.

Adicionalmente, es necesario equipar sus instalaciones con mobiliario y equipo adecuados que le permitan llevar a cabo sus actividades sin pérdida de tiempo, mejorando la calidad en su servicio.

CONCEPTO TOTAL, S. A. DE C.V.  
Flujo de Efectivo por el Primer Año de operaciones, Dic. '93

	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEPT	OCT	NOV	DIC	ANUAL
Caja y Bancos	135	(4,203)	7,010	16,397	5,833	2,276	40,243	8,394	58,089	84,704	86,994	66,027	135
Capital Social Actual	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital otros	0	0	0	1	0	0	3	0	4	7	7	5	27
Intereses Ganados	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	65,000
Préstamo Avío	0	0	0	0	0	21,462	0	0	0	0	0	0	21,462
Préstamo Refaccionario	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Préstamo Avío Revolv.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cobranza por Venta	21,616	36,590	35,530	8,782	39,376	29,214	60,432	99,730	84,524	39,500	76,573	21,467	533,053
Recuperación otros Acts. Cir. I:S:R: Devuelto	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Efectivo Disponible	21,751	32,388	42,539	25,160	45,209	117,952	100,678	108,124	122,617	124,211	153,573	87,519	619,977
Pago Proveedores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago de Activos	0	0	0	0	14,300	24,761	0	8,500	8,500	0	71,500	0	128,161
Mano de Obra	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago de Pasivos	2,500	2,500	1,008	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6,008
Gastos de operación	23,453	20,848	23,111	19,348	26,876	52,948	72,418	27,460	26,888	27,460	16,460	16,460	353,730
Impuestos	0	2,029	2,023	0	1,758	0	17,982	11,890	340	0	0	26,349	62,370
Pago Préstamo Avío	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7,222	7,222	7,222	21,667
Pago Préstamo Refacc.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	650	650	650	1,951
Pago Préstamo Av. Revolv.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Interés al: 26.20%	0	0	0	0	0	0	1,885	1,885	1,885	1,885	1,713	1,542	10,794
Necesidades de Efectivo	25,953	25,378	26,142	19,348	42,933	77,709	92,284	50,034	37,913	37,217	97,546	52,223	584,681
Sobrante de Efectivo	(4,203)	7,010	16,397	5,833	2,276	40,243	8,394	58,089	54,704	86,994	66,027	35,296	35,296

CONCEPTO TOTAL S. A. DE C. V.  
Flujo de Efectivo por el Segundo Año de operaciones. Dic. -94

	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEPT	OCT	NOV	DIC	ANUAL
Caja y Bancos	35,296	16,524	20,728	24,797	25,254	17,840	17,306	25,965	35,754	37,992	44,945	51,931	35,296
Capital Social Actual	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital otros													0
Intereses Ganados	99	41	52	62	63	45	43	65	89	95	112	649	1,405
Préstamo Avío													0
Préstamo Refaccionario													0
Préstamo Avío Revolv.													0
Cobranza por Venta	16,025	40,249	41,171	38,950	44,101	38,500	38,500	38,500	38,500	38,500	38,500	38,500	449,947
Recuperación otros Actos. Cir.													0
I:S-R: Devuelto													0
Efectivo Disponible	51,409	56,814	61,951	63,759	69,419	56,384	55,849	64,530	74,343	76,587	82,557	91,080	486,645
Pago Proveedores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago de Activos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mano de Obra	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago de Pasivos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastos de operación	25,642	25,515	25,146	25,632	25,680	25,680	25,680	25,680	25,680	25,680	25,680	25,680	307,375
Impuestos	0	1,500	3,109	4,145	17,343	5,014	3,213	2,120	9,709	5,014	5,013	4,790	60,970
Pago Préstamo Avío	7,222	7,222	7,222	7,222	7,222	7,222	7,222	0	0	0	0	0	43,333
Pago Préstamo Refacc.	650	650	650	650	650	650	650	650	650	650	650	650	7,804
Pago Préstamo Av. Revolv.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses ar:	1,370	1,198	1,027	855	684	512	340	326	312	298	284	269	7,471
26.16%													0
Necesidades de Efectivo	34,885	36,086	37,155	38,504	51,579	39,078	29,884	28,776	36,352	31,642	31,627	31,330	426,958
Sobrante de Efectivo	16,524	20,728	24,797	25,254	17,840	17,306	25,965	35,754	37,992	44,945	51,931	59,600	57,690

CONCEPTO TOTAL S.A. DE C.V.

Estado de Resultados

En Nuevos pesos

Del al:	Primer Ejercicio		Segundo Ejercicio		Primer Año		Segundo Año	
	01-ago-92 31-dic-92	%	01-abr-92 31-dic-92	%	01-ene-93 31-dic-93	%	01-ene-94 31-dic-94	%
Ventas Netas	0	0%	94,554	100%	479,562	100%	429,576	100%
Costo de Ventas	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Depreciaciones	0	0%	0	0%	22,468	5%	28,968	7%
Utilidad Bruta	0	0%	94,554	100%	457,034	95%	400,608	93%
Gtos. Admón. y Venta	0	0%	102,641	109%	333,038	69%	299,847	68%
Utilidad de Operación	0	0%	(8,087)	-9%	124,056	26%	109,721	26%
Gastos Financieros	0	0%	69	0%	10,767	2%	6,070	1%
*-Actuales	0	0%	69	0%	0	0%	0	0%
*-Nuevos	0	0%	0	0%	10,767	2%	6,070	1%
Otros Gastos	0	0%	(209)	0%	0	0%	0	0%
Util antes ISR y P.U.	0	0%	(7,947)	-8%	113,289	24%	103,651	24%
I.S.R.	0	0%	0	0%	39,650	8%	36,278	8%
P.T.U.	0	0%	0	0%	11,328	2%	10,365	2%
Utilidad Neta	0	0%	(7,947)	-8%	62,311	13%	57,008	13%

Generación de Recursos Nuevos Año 1

Generación de Rec's.	62,311	+	22,468	-	10,767	=	95,546
Servicio de la Deuda	10,767	+	23,618	-	0	=	34,385
Incrém K Trab Op.	0	+	(5,834)	-	0	=	(5,834)
<b>Generación Neta</b>							<b>66,996</b>

Generación de Recursos Nuevos Año 2

Generación de Rec's.	57,008	+	28,968	-	6,070	=	92,046
Servicio de la Deuda	8,070	+	51,138	-	0	=	59,208
Incrém K Trab Op.	0	+	22,587	-	0	=	22,587
<b>Generación Neta</b>							<b>12,252</b>

CONCEPTO TOTAL S.A. DE C.V.

CONCEPTO	Balances Financieros				En Nuevos pesos			
	Primer Histórico 31-dic-92	Segundo Histórico 31-dic-92	Primer Año 31-dic-93	Segundo Año 31-dic-94	Primer Año 31-dic-93	Segundo Año 31-dic-94	Primer Año 31-dic-93	Segundo Año 31-dic-94
<b>ACTIVO</b>								
Circulante	0	0%	20,537	33%	49,864	27%	96,844	48%
Caja y Bancos	0	0%	135	0%	35,296	19%	59,690	29%
Cuentas por Cobrar	0	0%	19,181	31%	13,347	7%	35,933	18%
Inventarios	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Otros	0	0%	1,221	2%	1,221	1%	1,221	1%
Fijo	0	0%	38,063	61%	115,356	62%	88,639	44%
Terrenos	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Edificio	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Obras en proceso	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Maquinaria y Equipo	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Equipo de Transporte	0	0%	0	0%	58,500	32%	45,500	22%
Equipo de Computo	0	0%	26,265	42%	27,701	15%	17,293	9%
Muebles y eq. de Oficina	0	0%	11,798	19%	29,156	16%	25,846	13%
Otros Activos Fijos	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Diferido	0	0%	3,461	6%	20,210	11%	17,959	9%
<b>Activo Total</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>62,061</b>	<b>100%</b>	<b>185,429</b>	<b>100%</b>	<b>203,441</b>	<b>100%</b>

CONCEPTO	Balances Financieros				En Nuevos pesos			
	Primer Histórico 31-dic-91	Segundo Histórico 31-dic-92	Primer Año 31-dic-93	Segundo Año 31-dic-94	Primer Año 31-dic-93	Segundo Año 31-dic-94	Primer Año 31-dic-93	Segundo Año 31-dic-94
<b>PASIVO</b>								
Circulante	0	0%	6,008	10%	54,708	30%	23,517	12%
Proveedores	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Bancos	0	0%	0	0%	50,487	27%	7,154	4%
Otros	0	0%	6,008	10%	4,221	2%	16,363	8%
Deudas a largo Plazo	0	0%	0	0%	12,357	7%	4,553	2%
<b>Pasivo Total</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>6,008</b>	<b>10%</b>	<b>67,065</b>	<b>36%</b>	<b>28,070</b>	<b>14%</b>
<b>Capital Contable</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>56,053</b>	<b>90%</b>	<b>118,364</b>	<b>64%</b>	<b>175,372</b>	<b>86%</b>
<b>Pasivo más Capital</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>62,061</b>	<b>100%</b>	<b>185,429</b>	<b>100%</b>	<b>203,441</b>	<b>100%</b>

CONCEPTO TOTAL, S.A. DE C.V.

Indicadores Financieros

	31-dic-92	31-jun-93	31-dic-93	31 dic-94
Liquidez	Sin Datos	3.42	0.91	4.12
Prueba Acida	Sin Datos	3.42	0.91	4.12
Días Inventarios	Sin Datos	Sin Datos	29	29
Días C x C	Sin Datos	56	14	14
Días Proveedores	Sin Datos	Sin Datos	1	1
Ciclo Financiero	0	56	44	44
% de Rent. S/Ventas	Sin Datos	-8%	13%	13%
% de Rent. S/Cap Cont	Sin Datos	-14%	53%	33%
% de Rent S/Act. Total	Sin Datos	-13%	34%	28%
Rotación Activo Total	Sin Datos	1.52	2.59	2.11
% de Recursos Propios	Sin Datos	90	64	86
% de Recs. Ajenos	100	10	32	14
Días Edo. de Res.	152	274	360	360
Deuda/Capital	0.00	0.11	0.57	0.16
%Gatos Financieros	0	0	12	12
Cobertura del Créd.	0	0.72		
<b>Análisis de las Ventas</b>		<b>Importe</b>		<b>% de Incremento</b>
Año Histórico 1		0		Sin datos
Año Histórico 2		94,554		Sin datos
Año proyectado 1		479,562		4.07
Año proyectado 2		429,576		(0.10)
<b>Análisis de la Utilidad</b>		<b>Importe</b>		<b>% de Incremento</b>
Año Histórico 1		0		Sin datos
Año Histórico 2		-7,947		Sin datos
Año proyectado 1		62,311		(8.84)
Año proyectado 2		57,008		(0.09)



FONDO DE DESARROLLO ECONOMICO Y SOCIAL DEL DISTRITO  
FEDERAL

CARATULA DE RESOLUCION DE CREDITO

SOLICITANTE	IMPRESIONES SILROMAR, S.A
REPRESENTANTE LEGAL	Luis Rogelio Mazariegos G
ACTIVIDAD	Imprenta
REGISTRO FEDERAL DE CAUSANTES	ISI-820906-FJ7
EXPERIENCIA	10 años.

CREDITOS PROPUESTOS			
TIPO	PLAZO	GRACIA INCLUIDA	MONTO
Refaccionario	47 meses	3 meses	N\$ 65,000
Habilitación o Avío	47 meses	3 meses	N\$ 7,000
			TOTAL N\$ 72,000

GARANTIAS PROPUESTAS	
TIPO	MONTO
Bien Inmueble	N\$ 100,000
La garantía esta representada por un Bien Inmueble propiedad del empresario.	

OBSERVACIONES DEL PROYECTO
ORIGEN: Oficinas Centrales.
TIEMPO DE MADURACION DEL PROYECTO: 15 días
CURSOS DE CAPACITACION.- El microempresario participará en el Curso Básico que inicia el 8 de noviembre. Es necesario proporcionar asistencia técnica en la comercialización de sus artículos a efecto de contar con más elementos para la consolidación de su mercado

RESUMEN AL COMITE TECNICO

<b>I DATOS GENERALES DEL SOLICITANTE</b>	
NOMBRE:	IMPRESIONES SILROMAR, S.A.
REPRESENTANTE:	Luis Rogelio Mazariegos Gallegos
TIPO DE EMPRESA:	Microempresa, GIRO: Industria
LOCALIZACION:	Decorado No. 260, Col. 20 de noviembre
DELEGACION:	Venustiano Carranza.
LOCAL:	Rentado.
ACTIVIDAD:	Imprenta.
FECHA DE CONSTITUCION:	6 de septiembre de 1982.
FECHA DE INICIO DE OPERACIONES:	6 de septiembre de 1982.
PERSONAL ACTUAL:	8 empleados.
PERSONAL PROYECTADO:	10 empleados.

II. DESTINO DEL CREDITO		
CREDITO REFACCIONARIO	DESCRIPCION	MONTO
	Máquina Tipográfica	N\$ 45,000
	Máquina Guillotina	N\$ 20,000
	Subtotal	N\$ 65,000
CREDITO DE HABILITACION O AVIO	DESCRIPCION	MONTO
	Papel	N\$ 4,000
	Tintas	N\$ 3,000
	Subtotal	N\$ 7,000
	<b>TOTAL</b>	<b>N\$ 72,000</b>

### III. BENEFICIOS DEL CREDITO

A) Generacion de dos empleos.

B) Con el credito, la empresa comprará su propia maquinaria permitiendole operar sin limitaciones de tiempo, ya que por el momento, parte de la maquinaria con la que trabaja es prestada y en los trabajos en los que se requiere de grabados, encuadernación y corte de precisión con guillotina los manda maquilar

### IV. MERCADO

La empresa se dedica a la elaboración de impresos y trabajos especiales que van desde el diseño hasta la impresión del mismo. Entre los artículos más usuales se encuentran pólizas, recibos, hojas, sobres, facturas y etiquetas membretadas que ofrece a diversas empresas para conformar la papelería de cada una de ellas.

Entre sus principales clientes destacan:

- SYNTEX, S.A. de C.V.
- LABORATORIOS SILANES, S.A. de C.V.
- INGENIO SAN NICOLAS, S.A. de C.V.
- PROYECTOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PROICSA.
- MANUFACTURAS DIANA, S.A. de C.V.

### V. EVALUACION FINANCIERA

#### SUPUESTOS DE EVALUACION.-

A) Para la proyección de las ventas del primer Ejercicio proforma se consideraron datos reales de los meses de enero a agosto de 1993, proyectandose la conclusión del ejercicio con un incremento del 7%.

B) El Costo de Ventas se ubica en 41% durante el Ejercicio histórico y disminuye a 35% para el Ejercicio Parcial de enero a julio de 1993, manteniendose en la misma proporción para los tres Ejercicios Proforma.

C) Los Gastos de operación son de 48% para el Ejercicio Histórico y se incrementan a 58% durante el ejercicio parcial de 1993 debido a los gastos realizados por concepto del arrendamiento de la maquinaria; para el Primer Ejercicio proforma disminuyen a un 53% considerando que estos gastos se eliminan por que con el proyecto se adquirirá maquinaria propia.

#### RESULTADOS DE LA EVALUACION FINANCIERA

- La Rentabilidad sobre Ventas de los Ejercicios proforma manifiesta porcentajes aceptables al ubicarse en 6%, 4% y 5%
- Los sobrantes de efectivo que arrojan los flujos, manifiestan niveles adecuados para el cumplimiento de las obligaciones crediticias y sus necesidades de Capital de Trabajo operativo
- La cantidad de Recursos Nuevos generados muestra el soporte necesario para otorgar el crédito y asegurar su liquidación

#### VI. DICTAMEN

A) El microempresario cuenta con diez años de experiencia en la operación del giro, ubicando el mercado de manera adecuada.

B) Analizando su comportamiento financiero histórico y proyectado, se considera que la microempresa no tendría problemas en pagar un financiamiento que apoye su operación.

IMPRESIONES SILROMAR, S.A.  
Flujo de Efectivo por el Primer Año de operaciones. Dic. -93

	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEPT	OCT	NOV	DIC	ANUAL
Caja y Bancos	42,788	60,892	59,270	55,002	60,093	59,167	29,588	15,826	10,604	8,735	2,596	3,878	42,788
Capital Social Actual	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital otros													
Intereses Ganados	3	5	4	4	5	4	2	1	0	0	0	0	29
Préstamo Avío											7,000		7,000
Préstamo Refaccionario											65,000		65,000
Préstamo Avío Revolv.													
Cobranza por Venta	78,211	51,377	54,356	56,382	66,089	62,147	41,494	52,150	57,967	54,927	57,860	68,273	701,243
Recuperación otros Actos. Cr.													0
I.S.R. Devuelto													0
Efectivo Disponible	131,001	112,274	113,630	111,388	126,197	121,317	71,085	67,977	68,571	63,662	132,456	72,151	816,088
Pago Proveedores	22,432	15,623	19,247	11,958	20,479	44,413	11,644	18,426	19,551	24,046	20,500	32,579	260,896
Pago de Activos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	79,200	0	79,200
Mano de Obra	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago de Pasivos	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	7,497	0	0	87,487
Gastos de operación	27,877	26,017	25,355	26,641	32,245	32,975	32,218	28,000	26,400	26,262	26,180	28,680	338,850
Impuestos		1,364	4,025	2,656	4,308	4,342	1,396	947	3,885	3,261	2,688	1,568	30,480
Pago Préstamo Avío													0
Pago Préstamo Refacc.													0
Pago Préstamo Av. Revolv.													0
Intereses al:												1,331	1,331
22.20%													0
Necesidades de Efectivo	60,109	53,004	58,628	51,295	67,031	91,729	55,258	57,373	59,636	61,066	126,578	64,348	606,256
Sobrante de Efectivo	60,892	59,270	55,002	60,093	59,167	29,588	15,826	10,604	8,735	2,596	3,878	7,503	7,802

IMPRESIONES SILROMAR, S.A.  
Flujo de Efectivo por el Segundo Año de operaciones. Dic. -94

	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEPT	OCT	NOV	DIC	ANUAL
Caja y Bancos	7,804	12,165	15,415	22,523	34,541	22,652	11,582	8,430	5,387	12,263	11,048	16,421	7,804
Capital Social Actual	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital otros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses Ganados	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Préstamo Avío	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Préstamo Refaccionario	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Préstamo Avío Revolv.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cobranza por Venta	42,368	51,470	61,495	60,612	70,741	70,432	50,288	52,113	64,790	60,742	62,678	72,721	730,450
Recuperación otros Accts. Cr.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
I.S.R. Devuelto	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Efectivo Disponible	50,172	63,635	76,909	83,135	105,283	93,084	61,870	60,543	70,177	73,005	73,726	84,142	728,264
Pago Proveedores	3,653	17,185	21,172	13,154	22,526	38,221	12,442	20,269	21,506	26,451	22,550	35,637	254,866
Pago de Activos	0	0	0	0	11,000	0	0	0	0	0	0	0	11,000
Mano de Obra	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago de Pasivos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastos de operación	30,444	28,619	27,851	29,305	35,469	36,272	35,440	30,800	29,040	28,888	28,798	31,788	372,734
Impuestos	2,578	1,085	2,461	3,300	10,830	4,231	2,808	1,366	4,676	3,953	3,322	2,407	43,017
Pago Préstamo Avío	0	0	149	149	149	149	149	149	149	149	149	149	1,489
Pago Préstamo Refacc.	0	0	1,383	1,383	1,383	1,383	1,383	1,383	1,383	1,383	1,383	1,383	13,830
Pago Préstamo Av. Revolv.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses al:	1,331	1,331	1,331	1,302	1,274	1,246	1,216	1,189	1,161	1,133	1,104	1,076	14,695
22.20%													0
Necesidades de Efectivo	38,007	48,220	54,387	48,593	82,631	81,502	53,440	55,158	57,915	61,956	57,206	72,620	711,731
Sobrante de Efectivo	12,165	15,415	22,523	34,541	22,652	11,582	8,430	5,387	12,263	11,048	16,421	16,532	16,532

IMPRESIONES SILROMAR, S.A.

Flujo de Efectivo por el Tercer Año de operaciones. Dic. -95

	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEPT	OCT	NOV	DIC	ANUAL
Caja y Bancos	16.522	34.128	37.114	43.669	57.948	59.563	47.496	45.137	42.682	51.378	51.123	58.098	16.522
Capital Social Actual	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital otros													0
Intereses Ganados	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Préstamo Avío													0
Préstamo Refaccionario													0
Préstamo Avío Revolu.													0
Cobranza por Venta	59.915	56.617	67.644	66.673	77.816	77.476	55.316	57.324	71.269	66.616	68.946	79.993	805.606
Recuperación otros Acts. Cir													0
I.S.R. Devuelto													0
Efectivo Disponible	76.437	90.745	104.759	110.342	135.763	137.038	102.812	102.461	113.951	118.194	120.069	136.091	822.327
Pago Proveedores	4.019	18.904	23.289	14.469	24.779	42.043	13.666	22.296	23.656	29.086	24.805	39.421	280.462
Pago de Activos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mano de Obra	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago de Pasivos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastos de operación	33.489	31.481	30.680	32.235	39.016	39.899	38.984	33.880	31.944	31.777	31.678	34.945	410.098
Impuestos	2.222	694	4.598	3.195	9.939	5.162	2.596	1.222	4.620	3.873	3.196	6.935	45.249
Pago Préstamo Avío	149	149	149	149	149	149	149	149	149	149	149	149	1.787
Pago Préstamo Refacc.	1.383	1.383	1.383	1.383	1.383	1.383	1.383	1.383	1.383	1.383	1.383	1.383	16.596
Pago Préstamo Av. Revolu.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses al:	1.048	1.019	991	963	934	906	873	845	821	793	765	736	10.703
22.20%													0
Necesidades de Efectivo	42.309	53.630	61.090	52.394	76.201	89.542	57.676	59.779	62.573	67.071	61.971	93.569	767.809
Sobrante de Efectivo	34.128	37.114	43.665	57.948	59.563	47.496	45.137	42.682	51.378	51.123	58.098	54.522	54.522

IMPRESIONES SERVICIOS S.A. DE C.V.

Estado de Resultados

En Nuevos pesos

Detalle	Primer Ejercicio 01 ene-92 31 dic-92		Segundo Ejercicio 01 ene-93 31 dic-93		Primer Año 01 ene-93 31 dic-93		Segundo Año 01 ene-94 31 dic-94		Tercer Año 01 ene-95 31 dic-95	
		%		%		%		%		%
Ventas Netas	590,973	100%	331,723	100%	608,413	100%	662,254	100%	136,180	100%
Costo de Ventas	244,590	41%	114,576	35%	211,341	35%	237,065	35%	254,115	35%
Depreciaciones	0	0%	0	0%	18,416	3%	23,146	3%	23,548	3%
Utilidad Bruta	346,383	59%	217,145	65%	378,856	62%	415,043	62%	458,918	62%
Gtos. Admón. y Venta	283,569	48%	191,767	58%	330,286	53%	352,315	53%	387,546	53%
Utilidad de Operacion	62,814	11%	25,378	8%	58,370	10%	62,728	9%	70,972	10%
Gastos Financieros	128	0%	448	0%	1,303	0%	14,695	2%	10,703	1%
* Actuales	128	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
* Nuevos	0	0%	0	0%	1,303	0%	14,695	2%	10,703	1%
Otros Gastos	(111)	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Util antes ISR y PTU	62,707	11%	24,930	8%	57,067	9%	48,033	7%	60,269	8%
I.S.R.	0	0%	0	0%	16,978	3%	18,523	3%	20,758	3%
P.T.U.	0	0%	0	0%	5,708	1%	4,803	1%	6,026	1%
Utilidad Neta	62,707	11%	24,930	8%	34,383	6%	26,707	4%	33,485	5%

Generación de Recursos Nuevos Año 1

Generación de Rec's.	34,363	+	18,416	+	1,303	+	54,101
Servicio de la Deuda	1,303	+	0	+	0	+	1,303
Incremento Tráb Op.	0	+	62,259	+	1,180	+	61,071
<b>Generación Neta</b>							<b>6,273</b>

Generación de Recursos Nuevos Año 2

Generación de Rec's.	26,707	+	23,146	+	14,695	+	64,548
Servicio de la Deuda	14,695	+	18,318	+	0	+	30,018
Incremento Tráb Op.	822	+	15,730	+	118	+	18,442
<b>Generación Neta</b>							<b>18,092</b>

Generación de Recursos Nuevos Año 3

Generación de Rec's.	33,485	+	23,848	+	18,703	+	67,735
Servicio de la Deuda	10,703	+	18,383	+	0	+	29,086
Incremento Tráb Op.	980	+	3,993	+	0	+	4,953
<b>Generación Neta</b>							<b>33,695</b>



IMPRESIONES SILHOMAR S.A

Balances Financieros

En Nuevos pesos

ACTIVO	Primer		Segundo		Primer		Segundo		Tercer	
	Histórico		Histórico		Año		Año		Año	
	31-dic-92		31-dic-93		31-dic-93		31-dic-94		31-dic-95	
<b>Circulante</b>	120.908	51%	63.947	32%	62.489	27%	87.760	36%	130.713	50%
Caja y Bancos	42.788	18%	9.570	5%	7.803	3%	16.522	7%	54.522	21%
Cuentas por Cobrar	56.188	24%	37.576	18%	24.290	10%	39.930	16%	43.923	17%
Inventarios	250	0%	13.150	7%	8.808	4%	9.628	4%	10.588	4%
Otros	21.680	9%	3.651	2%	21.680	9%	21.680	9%	21.680	8%
<b>Fijo</b>	99.525	41%	124.766	62%	144.418	62%	132.931	54%	111.645	42%
Terreno	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Edificio	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Obras en proceso	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Máquina y Equipo	34.508	15%	55.206	28%	95.526	41%	97.165	40%	88.405	34%
Equipo de Transporte	37.166	16%	37.168	19%	29.733	13%	22.300	9%	14.867	6%
Equipo de Computo	17.298	7%	24.537	12%	12.390	5%	7.483	3%	2.576	1%
Muebles y eq. de Oficina	7.555	3%	7.857	4%	6.769	3%	5.983	2%	5.197	2%
Otros Activos Fijos	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
<b>Diferido</b>	19.746	8%	9.595	5%	25.437	11%	23.777	10%	22.116	8%
<b>Activo Total</b>	<b>237.177</b>	<b>100%</b>	<b>198.308</b>	<b>100%</b>	<b>232.344</b>	<b>100%</b>	<b>244.468</b>	<b>100%</b>	<b>263.874</b>	<b>100%</b>

PASIVO	Primer		Segundo		Primer		Segundo		Tercer	
	Histórico		Histórico		Año		Año		Año	
	31-dic-91		31-dic-92		31-dic-93		31-dic-94		31-dic-95	
<b>Circulante</b>	117.608	50%	58.363	29%	24.775	11%	25.511	10%	29.816	0%
Proveedores	20.111	8%	16926	8%	1.100	0%	1.210	0%	1.331	1%
Bancos	0	0%	0	0%	18.383	8%	18.383	8%	18.383	7%
Otros	97.497	41%	41.438	21%	5.292	2%	5.918	2%	10.102	4%
<b>Deudas a Largo Plazo</b>	0	0%	0	0%	53.617	23%	39.298	16%	19.915	8%
<b>Pasivo Total</b>	<b>117.608</b>	<b>50%</b>	<b>58.363</b>	<b>29%</b>	<b>78.392</b>	<b>34%</b>	<b>63.809</b>	<b>26%</b>	<b>49.731</b>	<b>19%</b>
<b>Capital Contable</b>	<b>119.569</b>	<b>50%</b>	<b>139.045</b>	<b>71%</b>	<b>153.952</b>	<b>66%</b>	<b>180.659</b>	<b>74%</b>	<b>214.144</b>	<b>81%</b>
<b>Pasivo más Capital</b>	<b>237.177</b>	<b>100%</b>	<b>198.308</b>	<b>100%</b>	<b>232.344</b>	<b>100%</b>	<b>244.468</b>	<b>100%</b>	<b>263.874</b>	<b>100%</b>

IMPRESIONES SILROMAR, S.A.

Indices Financieros

	31-dic-92	31-jul-93	31-dic-93	31-dic-94	31-dic-95
Liquidez	1.03	0.10	2.52	3.44	4.38
Prueba Acida	1.03	0.87	2.17	3.06	4.03
Días Inventarios	0	24	15	15	15
Días C x C	34	24	10	15	15
Días Proveedores	30	31	1	1	1
Ciclo Financiero	4	17	24	29	29
% de Rent. S/Ventas	11%	8%	6%	4%	5%
% de Rent. S/Cap Cont	53%	18%	22%	15%	16%
% de Rent S/Act. Total	26%	13%	15%	11%	13%
Rotación Activo Total	2.49	1.67	2.62	2.74	1.00
% de Recursos Propios	50	71	66	74	88
% de Recs. Ajenos	50	29	34	26	12
Días Edo. de Res.	360	211	360	360	360
Deuda/Capital	0.98	0.42	0.51	0.35	0.23
%Gatos Financieros	0	0	45	45	4
Cobertura del Créd.	3.29	2.75			

Análisis de las Ventas	Importe	% de Incremento
Año Histórico 1	590,973	Sin datos
Año Histórico 2	331,723	(0.44)
Año proyectado 1	608,413	0.83
Año proyectado 2	669,254	0.10
Año proyectado 3	736,180	0.10

Análisis de la Utilidad	Importe	% de Incremento
Año Histórico 1	62,797	Sin datos
Año Histórico 2	24,930	(0.60)
Año proyectado 1	34,383	0.38
Año proyectado 2	26,707	(0.22)
Año proyectado 3	33,485	0.25

FONDO DE DESARROLLO ECONOMICO Y SOCIAL DEL DISTRITO  
FEDERAL

CARATULA DE RESOLUCION DE CREDITO

SOLICITANTE: Luis Manuel Gálvez Sánchez  
ACTIVIDAD: Fabricación de carretes de plástico y estuches para cassettes  
REGISTRO FEDERAL DE CAUSANTES: GASL-410731  
EXPERIENCIA: 20 años.  
COMENTARIOS SOBRE LA EXPERIENCIA: La microempresa es un taller familiar que se ha operado por dos generaciones, lo cual manifiesta una experiencia amplia para esta.

CREDITOS PROPUESTOS

TIPO	PLAZO	GRACIA INCLUIDA	MONTO
Refaccionario: Inversión Física	84 meses	8 meses	N\$ 75,000
		TOTAL	N\$ 75,000

GARANTIAS PROPUESTAS

TIPO	MONTO
Bien Inmueble	N\$200,000
El microempresario garantiza con un Bien inmueble de su propiedad.	

OBSERVACIONES DEL PROYECTO

ORIGEN: Centro NAFIN.

TIEMPO DE MADURACION DEL PROYECTO: 1 mes.

MOTIVO: Los Estados Financieros originalmente proporcionados se encontraban incorrectos, por lo cual, se solicitó su corrección. El proyecto se entregó debidamente integrado 15 días después.

COSTO TOTAL DEL PROYECTO: La realización de la nave industrial asciende a N\$107,500 . de los cuales el empresario aportará N\$ 32,500 que corresponden al 30% de su costo.

CURSOS DE CAPACITACION: El microempresario participará en el Curso Básico de Capacitación Gerencial programado para el 26 de julio próximo.

## RESUMEN AL COMITE TECNICO

### I. DATOS GENERALES DEL SOLICITANTE

NOMBRE: Luis Manuel Gálvez Sánchez.

TIPO DE EMPRESA: Microempresa, GIRO: Industria

LOCALIZACION: Cándor No. 23, Col. Bella Vista.

DELEGACION: Alvaro Obregón.

LOCAL: Rentado.

ACTIVIDAD: Fabricación de carretes de plástico y estuches para cassettes

FECHA DE INICIO DE OPERACIONES: enero 21 de 1992

EXPERIENCIA: 20 años

PERSONAL ACTUAL: 2 empleados.

PERSONAL PROYECTADO: 3 empleados.

### II. DESTINO DEL CREDITO

CREDITO REFACCIONARIO	DESCRIPCION	MONTO
	Inversión Física	
	Construcción de la Nave Industrial	N\$ 75,000
		TOTAL N\$ 75,000

### III. BENEFICIOS DEL CREDITO

A) Generación de un empleo.

B) La construcción de la nave industrial permitirá a la empresa operar sin ocasionar problemas a los vecinos y contar con el espacio adecuado para desarrollar su actividad.

#### IV MERCADO

La empresa comercializa sus productos desde hace 20 años a empresas que se dedican al área de grabación y productores de sonido. En un principio la actividad productiva de la empresa se desarrollaba en el Estado de Michuacán y posteriormente, al efectuarse el cambio de propietario, se realiza en la Cd. de México donde permanecen la mayor parte de sus clientes.

Entre sus principales clientes destacan:

- Chadella y Cia., S A. de C.V
- Producciones Corande
- Producciones Gómez.
- Audio servicios creativos, S A. de C.V.
- DICIMES

#### V. EVALUACION FINANCIERA

##### SUPUESTOS DE EVALUACION:

A) Las ventas estimadas para el Primer Ejercicio Proforma consideran un incremento del 28%, esto es con base en la tendencia histórica de la empresa. Cabe destacar que los meses de enero a julio manifiestan datos reales de la empresa. Para los siguientes Ejercicios Proforma se consideró un incremento del 10% anual.

Es conveniente anotar que se espera que la operación de la empresa tenga un incremento mayor en sus ingresos debido a que en las instalaciones actuales unicamente puede operar 8 hrs. diarias por quejas expresadas de sus vecinos. La construcción de la nave industrial permitirá una mejor utilización de su capacidad instalada. Sin embargo, se consideró un porcentaje conservador de incremento en las ventas con la finalidad de sensibilizar el proyecto.

B) El Costo de Ventas de la microempresa desciende del 58% en el Ejercicio Histórico al 55% para el primer Ejercicio proforma en virtud de que algunas partidas de Costo de Ventas tienen su modalidad de Costos Fijos.

C) En relación a los Gastos de Operación aumentan en el primer año a 26% y disminuyen para el Segundo y Tercer Ejercicios Proforma hasta ubicarse en un 16%, lo anterior debido a que en las proyecciones ya no se contabilizan los gastos por concepto de rentas.

#### RESULTADOS DE LA EVALUACION FINANCIERA

- La Rentabilidad sobre Ventas de los Ejercicios proforma manifiestan porcentajes aceptables al ubicarse en 3%, 6% y 8%
- Los flujos de efectivo manifiestan sobranes adecuados para la operación de la empresa, contando con los recursos necesarios para cubrir sus necesidades de Capital de Trabajo operativo y obligaciones crediticias
- La cantidad de Recursos Nuevos generados muestra el soporte para poder otorgarles el credito y asegurar su liquidación.

Generación de Recursos Nuevos

Año 1: NS 14,011

Año 2: NS 3,583

#### VI. DICTAMEN

A) Las personas encargadas de la administración del negocio poseen los conocimientos necesarios para el manejo óptimo de la microempresa, estando también conscientes del compromiso que implica el otorgamiento de un crédito

B) Apoyados en sus antecedentes históricos, la Proyección de los Ejercicios Proforma convierte al negocio en un ente sujeto de crédito

LUIS MANUEL GALVEZ SANCHEZ

Flujo de Efectivo por el Primer Año de operaciones. Dic. -93

	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEPT	OCT	NOV	DIC	ANUAL
Caja y Bancos	15,359	21,528	23,562	25,030	30,887	24,499	35,993	18,010	13,432	8,266	6,563	4,861	15,359
Capital Social Actual	0	0	0	0	0	0	0	20,000	0	0	0	0	20,000
Capital otros													
Intereses Ganados	1	1	1	2	2	2	2	1	1	0	0	0	13
Préstamo Avío													0
Préstamo Refaccionario							25,000	25,000	25,000				75,000
Préstamo Avío Revolv.													
Cobranza por Venta	9,781	10,119	10,119	10,290	10,849	14,739	10,066	9,900	9,900	9,900	9,900	10,963	126,526
Recuperación otros Actos. Cir.													0
I:S R: Devuelto													0
Efectivo Disponible	25,141	31,648	33,681	35,322	41,738	39,240	91,061	52,911	48,333	18,166	16,463	15,824	236,897
Pago Proveedores	113	3,671	4,392	254	11,583	612	4,367	6,424	6,490	6,490	6,490	6,065	57,151
Pago de Activos	0	0	0	0	0	0	63,250	27,500	27,500	0	0	0	118,250
Mano de Obra	0	0	0	0	0	0	0	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	5,000
Pago de Pasivos	1,500	1,500	1,500	1,500	963	0	0	0	0	0	0	0	6,963
Gastos de operación	2,000	1,988	1,791	1,731	3,321	1,998	3,815	4,025	4,025	2,550	2,550	2,550	32,363
Impuestos	0	727	969	550	1,372	637	1,618	0	0	0	0	147	6,426
Pago Préstamo Avío													0
Pago Préstamo Refacc.													0
Pago Préstamo Av. Revolv.													0
Intereses al:								521	1,042	1,563	1,563	1,563	6,250
25.00%													0
Necesidades de Efectivo	3,613	8,086	8,651	4,435	17,239	3,247	73,050	39,480	40,067	11,603	11,603	11,324	290,397
Sobrante de Efectivo	21,528	23,562	25,030	30,887	24,499	35,993	18,010	12,432	8,266	6,563	4,861	4,500	4,500

LUIS MANUEL GALVEZ SANCHEZ  
Flujo de Efectivo por el Segundo Año de operaciones. Dic. -94

	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEPT	OCT	NOV	DIC	ANUAL
Caja y Bancos	4,500	9,855	6,612	9,482	11,924	13,335	21,402	20,852	18,016	15,121	12,237	9,368	4,500
Capital Social Actual	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital otros													0
Intereses Ganados	11	25	17	24	30	33	54	52	45	38	31	117	475
Préstamo Avío													0
Préstamo Refaccionario													0
Préstamo Avío Revolv.													0
Cobranza por Venta	11,125	11,131	11,131	11,319	11,934	16,212	11,072	10,890	10,890	10,890	10,890	12,060	139,544
Recuperación otros Act. Cir.													0
I.S.R. Devuelto													0
Efectivo Disponible	15,636	21,011	17,760	20,824	23,888	29,581	32,527	31,794	28,951	26,048	23,158	21,545	144,519
Pago Proveedores	2,452	4,332	4,831	4,533	3,318	3,533	4,914	7,066	7,139	7,139	7,139	6,671	63,058
Pago de Activos	0	6,600	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6,600
Mano de Obra	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100	13,900
Pago de Pasivos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastos de operación	566	553	336	271	2,019	564	2,563	2,805	2,805	2,805	2,805	2,805	20,898
Impuestos	0	151	348	347	1,486	374	511	340	340	341	340	573	5,151
Pago Préstamo Avío	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago Préstamo Refacc.	0	0	0	987	987	987	987	987	987	987	987	987	8,882
Pago Préstamo Av. Revolv.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses al: 25.00%	1,563	1,563	1,563	1,563	1,542	1,521	1,501	1,480	1,460	1,439	1,419	1,398	18,010
Necesidades de Efectivo	5,781	14,398	8,276	8,900	10,553	8,179	11,675	13,779	13,831	13,811	13,789	13,534	136,508
Sobrante de Efectivo	9,855	6,612	9,482	11,924	13,335	21,402	20,852	18,016	15,121	12,237	9,368	8,011	8,011



LUIS MANUEL GALVEZ SANCHEZ

Flujo de Efectivo por el Tercer Año de operaciones. Dic -95

	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEPT	OCT	NOV	DIC	ANUAL
Caja y Bancos	8,011	13,333	16,359	19,046	22,361	24,490	33,971	32,976	29,963	27,123	24,258	21,484	8,011
Capital Social Actual	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital otros													0
Intereses Ganados	20	33	41	48	56	61	85	82	75	68	61	54	694
Préstamo Avío													0
Préstamo Relacionario													0
Préstamo Avío Revolv.													0
Cobranza por Venta	12,238	12,244	12,244	12,451	13,127	17,834	12,180	11,979	11,979	11,979	11,979	13,266	153,499
Recuperación otros Acts. Cir.													0
I.S.R: Devuelto													0
Efectivo Disponible	20,269	25,610	28,644	31,544	35,544	42,385	46,236	45,037	42,017	39,170	36,337	34,603	162,193
Pago Proveedores	2,653	4,678	5,218	4,896	3,584	3,516	5,307	7,632	7,710	7,710	7,710	7,205	68,117
Pago de Activos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mano de Obra	1,296	1,296	1,296	1,296	1,296	1,296	1,296	1,188	1,188	1,188	1,188	1,188	15,017
Pago de Pasivos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastos de operación	623	608	370	298	2,221	620	2,819	3,086	3,086	3,086	3,086	3,086	22,988
Impuestos	0	325	391	391	1,671	420	1,597	949	711	710	711	3,861	11,735
Pago Préstamo Avío	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago Préstamo Refacc.	987	987	987	987	987	987	987	987	987	987	987	987	11,842
Pago Préstamo Av. Revolv.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses al:	1,377	1,357	1,335	1,316	1,295	1,275	1,254	1,234	1,213	1,192	1,172	1,151	15,173
25.00%													0
Necesidades de Efectivo	6,936	9,251	9,598	9,183	11,054	8,414	13,260	15,074	14,894	14,872	14,853	12,477	144,967
Sobrante de Efectivo	13,333	16,359	19,046	22,361	24,490	33,971	32,976	29,963	27,123	24,298	21,484	17,326	17,326

LUIS MANUEL GALVEZ SANCHEZ

Estado de Resultados

En Nuevos Pesos

Det. al	Primer Histórico 01 ene-91 31 dic-91	%	Segundo Histórico 01 ene-92 31 dic-92	%	Primer Año 01 ene-93 31 dic-93	%	Segundo Año 01 ene-94 31 dic-94	%	Tercer Año 01 ene-95 31 dic-95	%
Ventas Netas	0	100%	90.432	100%	115.356	100%	126.892	100%	139.581	100%
Costo de Ventas	0	0%	52.342	58%	63.412	55%	70.382	55%	78.223	55%
Depreciaciones	0	0%	0	0%	3.367	3%	6.042	5%	6.342	5%
Unidad Bruta	0	0%	38.090	42%	48.077	42%	50.468	40%	57.016	41%
Gtos. Admin. y Venta	0	0%	21.437	24%	30.512	26%	20.198	16%	22.218	16%
Unidad de Operación	0	0%	16.653	18%	17.565	15%	30.270	24%	34.798	25%
Gastos Financieros	0	0%	0	0%	6.237	5%	17.534	14%	14.489	10%
* Activos	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
* Pasivos	0	0%	0	0%	6.237	5%	17.534	14%	14.489	10%
Otros Gastos	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Unidades ISH y PTU	0	0%	16.653	18%	11.328	10%	12.736	10%	20.309	15%
IS R.	0	0%	0	0%	6.160	5%	4.152	3%	6.852	5%
P.T.U.	0	0%	0	0%	1.132	1%	1.273	1%	2.030	1%
Unidad Neta	0	0%	16.653	18%	4.038	3%	7.311	6%	11.427	8%

Generación de Recursos Nuevos Año 1

Generación de Rec. s.	4,036	+	3,867	+	6,237	=	14,140
Servicio de la Deuda	6,237	+	0	+	0	=	6,237
Incremento K. Trab. Op.	(6,273)	+	367	-	202	=	(6,108)
<b>Generación Neta</b>							<b>14,011</b>

Generación de Recursos Nuevos Año 2

Generación de Rec. s.	7,311	+	6,042	+	17,534	=	30,887
Servicio de la Deuda	17,534	+	8,882	+	0	=	26,417
Incremento K. Trab. Op.	871	+	37	-	20	=	888
<b>Generación Neta</b>							<b>3,583</b>

Generación de Recursos Nuevos Año 3

Generación de Rec. s.	11,427	+	6,342	+	14,489	=	32,259
Servicio de la Deuda	14,489	+	11,842	+	0	=	26,331
Incremento K. Trab. Op.	730	+	40	-	0	=	770
<b>Generación Neta</b>							<b>5,158</b>

LUIS MANUEL GALVEZ SANCHEZ

Balances Financieros

En Números pesos

al:	Primer Histórico 31 dic-91	Segundo Histórico 31 dic-92	Primer Año 31 dic-93	Segundo Año 31 dic-94	Tercer Año 31 dic-95					
<b>ACTIVO</b>										
<b>Circulante</b>	0	0%	36,498	23%	19,733	8%	24,151	10%	34,237	13%
Caja y Bancos	0	0%	15,359	10%	4,500	2%	8,011	3%	17,326	7%
Cuentas por Cobrar	0	0%	0	0%	367	0%	403	0%	444	0%
Inventarios	0	0%	14,200	9%	7,927	3%	8,784	3%	9,528	4%
Otros	0	0%	6,939	4%	6,939	3%	6,939	3%	6,939	3%
<b>Fijo</b>	0	0%	123,200	77%	276,965	92%	227,055	90%	220,845	86%
Terrenos	0	0%	100,000	62%	132,500	53%	132,500	53%	132,500	51%
Edificio	0	0%	0	0%	73,125	29%	69,375	28%	65,625	24%
Obras en proceso	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Maquinaria y Equipo	0	0%	23,000	14%	21,160	9%	19,120	8%	17,480	7%
Equipo de Transporte	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Equipo de Computo	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Muebles y eq. de Oficina	0	0%	200	0%	180	0%	5,860	2%	5,240	2%
Otros Activos Fijos	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Diferido	0	0%	1,318	1%	1,186	0%	1,054	0%	923	0%
<b>Activo Total</b>	0	0%	161,016	100%	247,884	100%	252,260	100%	256,004	100%
<b>PASIVO</b>										
<b>Circulante</b>	0	0%	6,963	4%	6,637	3%	12,585	5%	16,744	0%
Proveedores	0	0%	0	0%	202	0%	222	0%	240	0%
Bancos	0	0%	0	0%	11,842	6%	11,842	5%	11,842	5%
Otros	0	0%	6,963	4%	15,407	2%	521	0%	4,882	2%
<b>Deudas a largo Plazo</b>	0	0%	0	0%	63,158	25%	54,278	22%	42,434	17%
<b>Pasivo Total</b>	0	0%	6,963	4%	69,795	28%	66,861	27%	59,178	23%
<b>Capital Contable</b>	0	0%	154,053	96%	178,089	72%	185,399	73%	196,826	77%
<b>Pasivo más Capital</b>	0	0%	161,016	100%	247,884	100%	252,260	100%	256,004	100%

LUIS MANUEL GALVEZ SANCHEZ

Indices Financieros

	31-dic-91	31-dic-92	31-dic-93	31-dic-94	31-dic-95
Liquidez	Sin datos	5.24	2.97	1.92	2.04
Prueba Acida	Sin datos	3.20	1.78	1.22	1.48
Días Inventarios	Sin datos	98	45	45	45
Días C x C	Sin datos	0	1	1	1
Días Proveedores	Sin datos	1	1	1	1
Ciclo Financiero	0	97	45	45	45
% de Rent. S/Ventas	Sin datos	18%	3%	6%	80%
% de Rent. S/Cap Cont	Sin datos	11%	2%	4%	6%
% de Rent S/Act. Total	Sin datos	10%	2%	3%	4%
Rotación Activo Total	Sin datos	0.56	0.47	0.5	1.00
% de Recursos Propios	Sin datos	96	72	73	78
% de Recs. Ajenos	100	4	28	27	22
Días Edo. de Res.	360	211	360	360	360
Deuda/Capital	0.00	0.05	0.39	0.36	0.30
%Gatos Financieros	0	0	3	3	2
Cobertura del Créd.	0	2.15			

Análisis de las Ventas	Importe	% de Incremento
Año Histórico 1	#REF!	Sin datos
Año Histórico 2	90,432	Sin datos
Año proyectado 1	115,356	0.28
Año proyectado 2	126,892	0.10
Año proyectado 3	139,581	0.10

Análisis de la Utilidad	Importe	% de Incremento
Año Histórico 1	#REF!	Sin datos
Año Histórico 2	16,653	Sin datos
Año proyectado 1	4,036	(0.76)
Año proyectado 2	7,310	0.81
Año proyectado 3	11,427	0.56

FONDO DE DESARROLLO ECONOMICO Y SOCIAL DEL DISTRITO  
FEDERAL.

CARATULA DE RESOLUCION DE CREDITO

SOLICITANTE	INMUEBLES COMERCIALES, S A
REPRESENTANTE LEGAL:	Manuel Suberville Limantour.
ACTIVIDAD:	Inmobiliaria.
REGISTRO FEDERAL DE CAUSANTES:	ICO-370120
EXPERIENCIA:	30 años

CREDITOS PROPUESTOS			
TIPO	PLAZO	GRACIA INCLUIDA	MONTO
Simple Inversión Fisica	36 meses	3 meses	N\$167,556
		TOTAL	N\$167,556

GARANTIAS PROPUESTAS	
TIPO	MONTO
Bien Inmueble La empresa garantiza con un Bien Inmueble de su propiedad	N\$500,000

OBSERVACIONES DEL PROYECTO
ORIGEN: Fideicomiso del Centro Histórico.
TIEMPO DE MADURACION DEL PROYECTO: 1 mes.

## RESUMEN AL COMITE TECNICO

### I. DATOS GENERALES DEL SOLICITANTE

NOMBRE INMUEBLES COMERCIALES, S. A  
REPRESENTANTE LEGAL Manuel Suberville Limantour.  
TIPO DE EMPRESA: Microempresa, GIRO: Inmobiliaria.  
LOCALIZACION: Madero No. 26, Col. Centro.  
DELEGACION: Cuauhtémoc  
LOCAL: Propio  
ACTIVIDAD: Arrendamiento de Inmuebles.  
FECHA DE CONSTITUCION: 1937.  
FECHA DE INICIO DE OPERACIONES: 1937  
EXPERIENCIA: 30 años.  
PERSONAL ACTUAL: 3 empleados.

### II. DESTINO DEL CREDITO

CREDITO SIMPLE	DESCRIPCION	MONTO
	Inversión Física	N\$ 167,556
	TOTAL	N\$ 167,556

### III. BENEFICIOS DEL CREDITO

A) Con el apoyo crediticio, la microempresa podrá remodelar el inmueble ofreciendo una mejor imagen e incrementar la plusvalía de los locales.  
B) Mejoramiento de la imagen del Centro Histórico.

### IV. MERCADO

La empresa es una inmobiliaria cuya actividad primordial es el arrendamiento de inmuebles que desarrolla desde hace 50 años.  
El inmueble consta de cuatro pisos en cada uno de los cuales hay 10 locales.  
El mercado interno del inmueble está constituido en su mayoría por despachos que ofrecen servicios profesionales al público en general.

## V EVALUACION FINANCIERA

### SUPUESTOS DE LA EVALUACION.-

A) La estimación de las ventas del Primer Ejercicio Proforma se realizó con información real del mes de enero a septiembre de 1993, para la conclusión del ejercicio se proyectó considerando los mismos ingresos por concepto del arrendamiento de los despachos. Para el Segundo y Tercer Ejercicios Proforma se consideró únicamente un incremento del 10%.

B) Los Gastos de operación corresponden a un 57% durante el ejercicio parcial de 1993, sin embargo para la proyección se consideró la situación real de la empresa, por tal motivo los gastos incrementan a 58% durante los tres ejercicios proforma.

### RESULTADOS DE LA EVALUACION FINANCIERA

- La Rentabilidad sobre Ventas es positiva y manifiesta porcentajes aceptables; estos índices se ubican en 18% durante el Segundo Ejercicio Proforma y 19% para el tercero.
- El sobrante de efectivo que manifiestan los flujos proforma permitirán cubrir las obligaciones crediticias y sus necesidades de Capital de Trabajo Operativo.
- La cantidad de Recursos Nuevos generados asegura la liquidación del crédito con el que podrá apoyar su operación.

Generación de Recursos Nuevos:

Año 2: N\$80,633

Año 3: N\$84,962

## VI. DICTAMEN

A) La empresa cuenta con experiencia en el arrendamiento de inmuebles permitiéndole operar con un mercado consolidado; adicionalmente, cuenta con el apoyo en la administración de los mismos.

B) Tomando en cuenta los antecedentes históricos y las proyecciones, se considera que la empresa es sujeta de crédito.

**INMUEBLES COMERCIALES, S.A.**  
Flujo de Efectivo por el Primer Año de operaciones. Dic. -93

	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEPT	OCT	NOV	DIC	ANUAL	
Caja y Bancos		0	14,840	9,658	18,940	14,034	39,241	2,401	23,615	19,065	25,196	12,348	31,671	0
Capital Social Actual		0	0	0	0	0	0		0	0	0	0	0	0
Capital otros														
Intereses Ganados		0	1	0	1	1	3	0	1	0	0	0	0	7
Préstamo Avío														0
Préstamo Refaccionario												83,778	83,778	
Préstamo Avío Revolv.														
Cobranza por Venta	34,605	47,044	46,340	46,957	47,231	46,961	48,673	48,008	47,717	47,597	47,528	47,528	556,189	
Recuperación otros Acts. Cir.													0	
I.S.R. Devuelto													0	
Efectivo Disponible	34,605	61,884	55,998	65,898	61,286	86,205	51,074	71,624	66,783	72,792	59,875	162,977	639,974	
Pago Proveedores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Pago de Activos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Retiro de Socios	8,000	8,000	8,000	8,000	5,000	5,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	20,000	102,000	
Pago de Pasivos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Gastos de operación	11,766	34,590	21,544	35,363	9,516	68,958	13,067	36,565	26,128	43,978	13,420	13,420	326,334	
Impuestos	0	9,636	7,515	8,501	7,509	9,846	6,372	7,994	7,459	8,466	6,784	3,101	83,183	
Pago Préstamo Avío													0	
Pago Préstamo Refacc.													0	
Pago Préstamo Av. Revolv.													0	
Intereses al:													0	
21.60%													0	
Necesidades de Efectivo	19,766	52,226	37,059	51,864	22,025	83,804	27,459	52,559	41,587	60,444	28,204	129,515	606,510	
Sobrante de Efectivo	14,840	9,658	18,940	14,034	39,241	2,401	23,615	19,065	25,196	12,348	31,671	33,463	33,463	



INMUEBLES COMERCIALES, S.A.  
Flujo de Efectivo por el Segundo Año de operaciones. Dic.-94

	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEPT	OCT	NOV	DIC	ANUAL
Caja y Bancos	33,463	50,539	45,534	55,679	46,341	49,437	3,186	23,414	16,654	21,780	5,451	20,976	33,463
Capital Social Actual	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital otros													0
Intereses Ganados													0
Préstamo Avío													0
Préstamo Refaccionario	83,778												83,778
Préstamo Avío Revolv.													0
Cobranza por Venta	50,740	51,748	50,974	51,653	51,954	51,657	53,540	52,809	52,489	52,356	52,280	52,280	624,480
Recuperación otros Actos. Cir.													0
I:S:R: Devuelto													0
Efectivo Disponible	167,981	102,287	96,508	107,332	98,295	101,094	56,726	76,223	69,343	74,136	57,731	73,256	741,721
Pago Proveedores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago de Activos	92,994	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	92,994
Retiro de Socios	10,000	10,000	8,000	8,000	5,000	8,000	5,000	6,000	5,000	5,000	8,000	8,000	85,000
Pago de Pasivos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastos de operación	12,942	38,048	23,698	39,899	10,468	75,854	14,395	40,222	28,741	48,376	14,762	14,762	361,167
Impuestos	0	5,693	6,119	6,003	25,392	6,148	6,102	6,423	6,189	7,768	6,543	3,411	85,791
Pago Préstamo Avío	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago Préstamo Refacc.	0	0	0	5,077	5,077	5,077	5,077	5,077	5,077	5,077	5,077	5,077	45,693
Pago Préstamo Av. Revolv.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses al: 21.60%	1,506	3,012	3,012	3,012	2,921	2,829	2,736	2,647	2,555	2,464	2,373	2,282	31,351
Necesidades de Efectivo	117,442	56,753	40,829	60,991	48,858	97,908	33,313	59,369	47,563	68,685	36,755	33,532	701,608
Sobrante de Efectivo	50,539	45,534	55,679	46,341	49,437	3,186	23,414	16,654	21,780	5,451	20,976	39,724	39,724

**INMUEBLES COMERCIALES, S.A.**  
Flujo de Efectivo por el Tercer Año de operaciones. Dic. -95

	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEPT	OCT	NOV	DIC	ANUAL
Caja y Bancos	39.724	58.862	47.068	54.857	48.534	57.028	3.659	24.248	15.856	20.403	2.090	20.783	39.724
Capital Social Actual	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital otros													0
Intereses Ganados	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Préstamo Avío													0
Préstamo Refaccionario													0
Préstamo Avío Revolv.													0
Cobranza por Venta	55.814	56.923	56.071	56.819	57.150	56.823	58.894	58.090	57.738	57.592	57.509	57.509	586.932
Recuperación otros Act. Cir.													0
I.S.R. Devuelto													0
<b>Efectivo Disponible</b>	<b>95.538</b>	<b>115.785</b>	<b>103.140</b>	<b>111.675</b>	<b>105.683</b>	<b>113.851</b>	<b>62.554</b>	<b>82.338</b>	<b>73.594</b>	<b>77.995</b>	<b>59.598</b>	<b>78.292</b>	<b>726.656</b>
Pago Proveedores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago de Activos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Retiro de Socios	10.000	10.000	8.000	5.000	5.000	10.000	10.000	8.000	8.000	8.000	10.000	10.000	102.000
Pago de Pasivos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastos de operación	14.236	41.853	26.068	42.789	11.514	83.439	15.835	44.244	31.615	53.213	16.236	16.236	397.282
Impuestos	5.172	9.687	7.130	8.359	25.238	9.941	5.750	7.610	7.038	8.245	6.221	9.213	109.604
Pago Préstamo Avío	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago Préstamo Refacc.	5.077	5.077	5.077	5.077	5.077	5.077	5.077	5.077	5.077	5.077	5.077	5.077	60.924
Pago Préstamo Av. Revolv.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses al:	2.190	2.099	2.006	1.917	1.825	1.734	1.643	1.552	1.460	1.369	1.279	1.186	20.261
21.60%													0
<b>Necesidades de Efectivo</b>	<b>36.676</b>	<b>68.716</b>	<b>48.283</b>	<b>63.142</b>	<b>48.655</b>	<b>110.192</b>	<b>38.305</b>	<b>66.482</b>	<b>53.191</b>	<b>75.905</b>	<b>38.815</b>	<b>41.715</b>	<b>650.077</b>
<b>Sobranje de Efectivo</b>	<b>58.862</b>	<b>47.068</b>	<b>54.857</b>	<b>48.534</b>	<b>57.028</b>	<b>3.659</b>	<b>24.248</b>	<b>15.856</b>	<b>20.403</b>	<b>2.090</b>	<b>20.783</b>	<b>36.576</b>	<b>36.576</b>

INMUEBLES COMERCIALES, S.A.

Estado de resultados

En Nuevos pesos

Det. del	Primer Trimestre 01 ene 92 31 dic 92		Segundo Trimestre 01 ene 93 30 sep 93		Primer Año 01 ene 93 31 dic 93		Segundo Año 01 ene 94 31 dic 94		Tercer Año 01 ene 95 31 dic 95	
		%		%		%		%		%
Ventas Netas	0	100%	387,527	100%	517,148	100%	368,863	100%	625,749	100%
Costo de Ventas	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Depreciaciones	0	0%	0	0%	26,285	5%	27,364	5%	28,684	5%
Utilidad Bruta	0	0%	387,527	100%	490,863	95%	540,979	95%	597,065	95%
Gtos. Admón. y Venta	0	0%	221,940	57%	298,445	58%	326,334	58%	361,167	58%
Utilidad de Operación	0	0%	165,587	43%	192,378	37%	212,645	37%	235,898	38%
Gastos Financieros	0	0%	0	0%	(7)	0%	31,350	6%	20,261	3%
* Actuales	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
* Nuevos	0	0%	0	0%	(7)	0%	31,350	6%	20,261	3%
Otros Gastos	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Util. antes ISR y PTU	0	0%	165,587	43%	192,385	37%	181,295	32%	215,637	34%
I.S.R.	0	0%	0	0%	67,334	13%	63,453	11%	75,472	12%
P.T.U.	0	0%	0	0%	19,238	4%	18,129	3%	21,563	3%
Utilidad Neta	0	0%	165,587	43%	105,813	20%	99,713	18%	118,602	19%

Generación de Recursos Nuevos Año 1

Generación de Recursos	99,713	+	27,884	+	31,350	=	158,947
Servicio de la Deuda	31,350	+	0	+	0	=	31,350
Incrém. K. Trab. Op.	(114)	+	(1,237)	-	(597)	=	(1,754)
<b>Generación Neta</b>							<b>128,351</b>

Generación de Recursos Nuevos Año 2

Generación de Recursos	99,713	+	27,884	+	31,350	=	158,947
Servicio de la Deuda	31,350	+	45,697	+	0	=	77,047
Incrém. K. Trab. Op.	0	+	1,267	-	0	=	1,267
<b>Generación Neta</b>							<b>80,633</b>

Generación de Recursos Nuevos Año 3

Generación de Recursos	118,602	+	28,884	+	20,261	=	167,547
Servicio de la Deuda	20,261	+	60,929	+	0	=	81,191
Incrém. K. Trab. Op.	0	+	1,394	-	0	=	1,394
<b>Generación Neta</b>							<b>84,862</b>

**INMUEBLES COMERCIALES S.A**

**Balances Financieros**

**En Nuevos pesos**

al	Primer Histórico 31 dic 91	Segundo Histórico 30 sep 92	Primer Año 31 dic 93	Segundo Año 31 dic 94	Tercer Año 31 dic 95			
<b>ACTIVO</b>								
Circulante	0	0%	57.138	2%	46.132	1%	51.912	1%
Caja y Bancos	0	0%	19.422	1%	33.464	1%	39.225	1%
Cuentas por Cobrar	0	0%	0	0%	12.674	0%	13.141	0%
Inventarios	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Otros	0	0%	37.717	1%	0	0%	0	0%
Fijo	0	0%	3.545.245	98%	3.595.576	99%	3.845.146	98%
Terrenos	0	0%	1.000.245	28%	1.000.245	27%	1.000.245	27%
Edificio	0	0%	2.545.000	71%	2.595.331	71%	2.644.901	71%
Obras en proceso	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Maquinaria y Equipo	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Equipo de Transporte	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Equipo de Computo	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Muebles y eq. de Oficina	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Otros Activos Fijos	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Diferido	0	0%	350	0%	1.324	0%	15.919	0%
<b>Activo Total</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>3.602.734</b>	<b>100%</b>	<b>3.649.638</b>	<b>100%</b>	<b>3.713.822</b>	<b>100%</b>
<b>PASIVO</b>								
Circulante	0	0%	12.112	0%	77.731	2%	89.121	2%
Proveedores	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Bancos	0	0%	0	0%	60.929	2%	60.929	2%
Otros	0	0%	12.112	0%	16.802	0%	28.192	1%
Deudas a Largo Plazo	0	0%	0	0%	22.848	1%	69.929	2%
<b>Pasivo Total</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>12.112</b>	<b>0%</b>	<b>100.579</b>	<b>3%</b>	<b>150.050</b>	<b>4%</b>
<b>Capital Contable</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>3.590.622</b>	<b>100%</b>	<b>3.549.059</b>	<b>97%</b>	<b>3.563.772</b>	<b>96%</b>
<b>Pasiva más Capital</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>3.602.734</b>	<b>100%</b>	<b>3.649.638</b>	<b>100%</b>	<b>3.713.822</b>	<b>100%</b>

INMUEBLES COMERCIALES, S. A.

Indíces Financieros

	31-dic-91	30-sep-92	31-dic-93	31-dic-94	31-dic-95
Liquidez	Sin Datos	4.72	0.59	0.60	0.50
Prueba Acida	Sin Datos	4.72	0.59	0.60	0.50
Días Inventarios	Sin Datos	Sin Datos	0	0	0
Días C x C	Sin Datos	0	8	8	8
Días Proveedores	Sin Datos	Sin Datos	1	1	1
Ciclo Financiero	0	0	7	7	7
% de Rent. S/Ventas	Sin Datos	43%	20%	18%	19%
% de Rent. S/Cap Cont	Sin Datos	5%	3%	3%	3%
% de Rent S/Act. Total	Sin Datos	5%	3%	3%	3%
Rotación Activo Total	Sin Datos	0.11	0.14	0.15	1.00
% de Recursos Propios	Sin Datos	100	97	96	96
% de Recs. Ajenos	100	0	3	4	4
Días Edo. de Res.	360	272	360	360	360
Deuda/Capital	0.00	0.00	0.03	0.04	0.03
%Gatos Financieros	0	0	0	13	7
Cobertura del Créd.	0.00	21.50			

Análisis de las Ventas	Importe	% de Incremento
Año Histórico 1	0	Sin datos
Año Histórico 2	387,527	Sin datos
Año proyectado 1	517,148	0.33
Año proyectado 2	568,863	0.10
Año proyectado 3	625,749	0.10

Análisis de la Utilidad	Importe	% de Incremento
Año Histórico 1	0	Sin datos
Año Histórico 2	165,587	Sin datos
Año proyectado 1	105,813	(0.36)
Año proyectado 2	99,713	(0.06)
Año proyectado 3	118,602	0.19

FONDO DE DESARROLLO ECONOMICO Y SOCIAL DEL DISTRITO  
FEDERAL

CARATULA DE RESOLUCION DE CREDITO

SOLICITANTE	MA DE LA LUZ FELIZ HERNANDEZ SERRANO
ACTIVIDAD	Servicio Oftalmológico, compra-venta de armazones y lentes de contacto.
REGISTRO FEDERAL DE CAUSANTES:	HESE-700913-DQA
EXPERIENCIA:	6 años.

CREDITOS PROPUESTOS			
TIPO	PLAZO	GRACIA INCLUIDA	MONTO
Simple	36 meses	3 meses	N\$ 9,000
Capital de Trabajo	36 meses	3 meses	N\$ 5,000
TOTAL			N\$14,000

GARANTIAS PROPUESTAS	
TIPO	MONTO
Bien Inmueble	N\$ 60,000
El microempresario garantiza con un Bien Inmueble de su propiedad	

OBSERVACIONES DEL PROYECTO
ORIGEN: Centro NAFIN.
TIEMPO DE MADURACION DEL PROYECTO: 1 mes.
CURSOS DE CAPACITACION: El microempresario participará en el Curso Básico de Capacitación Gerencial programado para el 26 de julio próximo

RESUMEN AL COMITE TECNICO

I DATOS GENERALES DEL SOLICITANTE

NOMBRE: Ma. de la Luz Feliz Hernández Serrano.  
 TIPO DE EMPRESA: Microempresa, GIRO: Servicios.  
 LOCALIZACION: Calle 19 No. 176, Col. Pro-Hogar.  
 DELEGACION: Azcapotzalco  
 LOCAL: Rentado.  
 ACTIVIDAD: Servicio oftalmológico, compra-venta de armazones y lentes de contacto.  
 FECHA DE INICIO DE OPERACIONES: enero de 1993.  
 PERSONAL ACTUAL: 2 empleados.  
 PERSONAL PROYECTADO: 3 empleados.

II. DESTINO DEL CREDITO

CREDITO SIMPLE	DESCRIPCION	MONTO
	Lensómetro LM-SI MCA	N\$ 4,500
	Armazón de pruebas adulto	N\$ 1,400
	Caja de pruebas mediana MCA	N\$ 3,100
	Subtotal	N\$ 9,000
CREDITO PARA CAPITAL DE TRABAJO	DESCRIPCION	MONTO
	Armazones	N\$ 3,000
	Sueldos	N\$ 2,000
	Subtotal	N\$ 5,000
	TOTAL	N\$14,000

III. BENEFICIOS DEL CREDITO

- A) Empleos por generar: 1.  
 B) La adquisición del equipo necesario permitirá a la empresa ofrecer un servicio más completo que el que se ofrece en la actualidad.

#### IV MERCADO

La empresa presta servicio de óptica, además de comercializar los armazones y lentes de contacto. Su segmento de mercado está constituido por vecinos del área a quienes ofrece sus servicios mismos que acuden solicitando desde un examen de la vista hasta la adaptación de lentes de contacto.

La venta se realiza en un 100% en forma directa, con lo que la diversificación de mercado que posee es aceptable.

#### V EVALUACION FINANCIERA

##### SUPUESTOS DE LA EVALUACION -

A) Las ventas se estimaron con un incremento del 10% para cada uno de los Ejercicios Proforma, considerando la tendencia histórica de la empresa en relación a los datos proporcionados. Cabe destacar que los meses de enero a junio del Primer Proforma manifiestan datos reales de la empresa.

B) El Costo de Ventas de la microempresa se ubica en 26% para el Primero y Segundo Ejercicios Proforma, disminuyendo en un punto para el Tercer Ejercicio Proforma, el cual se sitúa en 25%, esto se realizó con la finalidad de sensibilizar el proyecto considerando pequeñas variaciones en su operación.

C) Los Gastos de Operación se ubican en 58% para los tres Ejercicios Proforma, tomando en cuenta que es la tendencia que manifiesta la empresa y en virtud de que algunos de estos gastos adquieren la modalidad de fijos.



#### RESULTADOS DE LA EVALUACION FINANCIERA

- La Rentabilidad sobre Ventas de los Ejercicios proforma manifiestan porcentajes aceptables al ubicarse en 7%.
- Los flujos de efectivo manifiestan sobranes adecuados para la operación de la empresa, contando con los recursos necesarios para cubrir las necesidades de Capital de Trabajo Operativo y obligaciones crediticias.
- La cantidad de Recursos Nuevos generados muestra el soporte para poder otorgarles el crédito y asegurar su liquidación

Generación de Recursos Nuevos:

Año 1: N\$9,361      Año 2: N\$3,371      Año 3: N\$6,930

#### VI. DICTAMEN

A) Las personas encargadas de la administración del negocio, poseen los conocimientos necesarios para el manejo óptimo de la microempresa, estando también conscientes del compromiso que implica el otorgamiento de un crédito.

MA. DE LA LUZ FELIZ HERNANDEZ SERRANO  
Flujo de Efectivo por el Primer Año de operaciones. Dic. -93

	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEPT	OCT	NOV	DIC	ANUAL
Caja y Bancos	1,779	6,200	4,964	6,206	2,454	5,113	1,519	2,024	7,404	11,453	17,804	11,670	1,779
Capital Social Actual	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital otros													
Intereses Ganados	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1
Préstamo Avío								5,000					5,000
Préstamo Refaccionario								5,000					5,000
Préstamo Avío Revolv.													
Cobranza por Venta	11,821	5,870	8,208	5,998	11,531	8,140	10,228	12,464	10,951	13,411	9,735	7,951	116,308
Recuperación otros Act. Cir. I:S:R: Devuelto													0
Efectivo Disponible	13,600	12,069	13,172	12,205	13,985	13,253	11,747	28,488	18,355	24,864	27,540	19,621	132,088
Pago Proveedores	2,203	1,742	1,870	4,353	2,877	2,498	1,895	5,534	1,358	1,210	1,669	3,048	30,267
Pago de Activos	0	0	0	0	0	2,420	2,200	9,500	0	0	7,700	0	22,220
Mano de Obra	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago de Pasivos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastos de operación	5,198	4,672	4,684	4,666	5,796	5,760	5,216	5,222	5,252	5,394	5,234	5,612	62,743
Impuestos	0	692	412	722	199	1,056	413	427		324	976	2,081	7,303
Pago Préstamo Avío												276	276
Pago Préstamo Refacc.												273	273
Pago Préstamo Av. Revolv.													0
Intereses al: 25.00%										292	292	292	1,167
Necesidades de Efectivo	7,401	7,105	6,966	9,751	8,872	11,734	9,723	21,083	6,902	7,060	15,870	11,784	124,250
Sobrante de Efectivo	6,200	4,964	6,206	2,454	5,113	1,519	2,024	7,404	11,453	17,804	11,670	7,837	7,837

MA. DE LA LUZ FELIZ HERNANDEZ SERRANO  
Flujo de Efectivo por el Segundo Año de operaciones. Dic. -94

	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEPT	OCT	NOV	DIC	ANUAL
Caja y Bancos	7.873	11.083	8.932	9.517	4.544	5.279	3.130	5.039	5.019	7.958	13.604	11.046	7.873
Capital Social Actual	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital otros													0
Intereses Ganados	20	28	22	24	11	13	8	13	12	20	34	138	342
Préstamo Avío													0
Préstamo Refaccionario													0
Préstamo Avío Revolv.													0
Cobranza por Venta	11.616	6.457	9.029	6.598	12.685	8.954	11.251	13.710	12.046	14.752	10.708	8.746	126.551
Recuperación otros Acts. Cr.													0
I.S.R. Devuelto													0
Efectivo Disponible	19.509	17.567	17.983	16.139	17.240	14.246	14.389	18.761	17.077	22.730	24.346	19.930	134.766
Pago Proveedores	1.756	1.916	2.057	4.800	3.165	2.748	2.084	6.088	1.494	1.331	1.835	3.353	32.627
Pago de Activos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.300	0	3.300
Mano de Obra	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago de Pasivos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastos de operación	5.717	5.139	5.152	5.132	6.375	6.336	5.737	5.744	5.777	5.757	5.757	6.393	69.018
Impuestos	122	761	449	867	1.636	1.259	767	1.161	1.108	1.310	1.692	1.035	12.167
Pago Préstamo Avío	278	278	278	278	278	278	278	278	278	278	278	278	3.233
Pago Préstamo Refacc.	273	273	273	273	273	273	273	273	273	273	273	273	3.273
Pago Préstamo Av. Revolv.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses al 25.00%	280	269	257	246	234	223	211	200	188	177	166	154	2.605
Necesidades de Efectivo	8.426	8.635	8.466	11.595	11.961	11.116	9.350	13.743	9.118	9.128	13.300	11.486	126.323
Subriente de Efectivo	11.083	8.932	9.517	4.544	5.279	3.130	5.039	5.019	7.958	13.604	11.045	8.443	8.443

MA. DE LA LUZ FELIZ HERNANDEZ SERRANO  
Flujo de Efectivo por el Tercer Año de operaciones. Dic. -95

	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEPT	OCT	NOV	DIC	ANUAL
Caja y Bancos	8,443	12,061	9,914	10,753	5,540	6,732	4,635	7,267	7,781	11,558	18,297	19,649	8,443
Capital Social Actual	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital otros													305
Intereses Ganados	21	30	25	27	14	17	11	16	19	29	46	49	0
Préstamo Avío													0
Préstamo Refaccionario													0
Préstamo Avío Revolu.													0
Cobranza por Venta	12,778	7,102	9,932	7,258	13,953	9,849	12,376	15,081	13,250	16,227	11,779	9,621	139,207
Recuperación otros Act. Cor.													0
I.S.R. Devuelto													0
Efectivo Disponible	21,242	19,194	19,871	18,038	19,507	16,598	17,023	22,366	21,051	27,813	30,121	29,319	147,956
Pago Proveedores	1,932	2,108	2,263	5,280	3,481	3,022	2,293	6,696	1,644	1,464	2,019	3,688	35,890
Pago de Activos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mano de Obra	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago de Pasivos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastos de operación	6,289	5,653	5,667	5,545	7,013	6,969	6,311	6,318	6,355	6,333	6,333	7,033	75,919
Impuestos	267	837	517	915	1,633	1,336	806	1,230	1,160	1,390	1,796	2,978	14,864
Pago Préstamo Avío	278	276	278	278	278	278	278	0	0	0	0	0	1,667
Pago Préstamo Refacc.	273	273	273	273	273	273	273	273	273	273	273	273	3,273
Pago Préstamo Av. Revolu.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses al:	143	131	120	108	97	85	74	68	62	57	51	45	1,041
25.00%													0
Necesidades de Efectivo	9,181	9,279	9,117	12,499	12,775	11,963	9,756	14,585	9,493	9,517	10,472	14,017	132,653
Sobrante de Efectivo	12,061	9,914	10,753	5,540	6,732	4,635	7,267	7,781	11,558	18,297	19,649	15,303	15,303

MA DE LA LUZ FELIZ POZ SERRANO

Estado de Recursos

EN MIL DOLARES

Detalle	Primer Periodo 01 ene-91 31 dic-91		Segundo Histórico 01 ene-93 31 dic-93		Primer Año 01 ene-93 31 dic-93		Segundo Año 01 ene-94 31 dic-94		Tercer Año 01 ene-95 31 dic-95	
		%		%		%		%		%
Ventas Netas	0	100%	45,760	100%	104,610	100%	115,071	100%	126,578	100%
Costo de Ventas	0	0%	10,982	24%	27,087	26%	29,483	26%	32,276	26%
Depreciaciones	0	0%	0	0%	1678	2%	2,078	2%	2,828	2%
Utilidad Bruta	0	0%	34,778	76%	75,845	73%	83,010	72%	91,474	72%
Gtos. Admin. y Venta	0	0%	29,937	65%	61,009	58%	67,110	58%	73,821	58%
Utilidad de Operación	0	0%	4,841	11%	14,836	14%	15,900	14%	17,653	14%
Gastos Financieros	0	0%	0	0%	1166	1%	2,264	2%	735	1%
* Activos	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
* Pasivos	0	0%	0	0%	1166	1%	2,264	2%	735	1%
Otros Gastos	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Utilidades ISR y P.T.U.	0	0%	4,841	11%	13,870	13%	13,036	12%	16,918	13%
ISR	0	0%	0	0%	4,824	5%	4,671	4%	5,794	5%
P.T.U.	0	0%	0	0%	1,366	1%	1,363	1%	1,691	1%
Utilidad Neta	0	0%	4,841	11%	7,480	7%	7,602	7%	9,433	7%

Generación de Recursos Nuevos Año 1

Generación de Rec. s.	7,480	+	1,678	+	1,166	=	10,324
Servicio de la Deuda	1,166	+	561	+	0	=	1,717
Increm K Trab Op.	(114)	+	(1,237)	-	(597)	=	(754)
<b>Generación Neta</b>							<b>9,361</b>

Generación de Recursos Nuevos Año 2

Generación de Rec. s.	7,602	+	2,678	+	2,264	=	12,544
Servicio de la Deuda	2,264	+	6,608	+	0	=	8,670
Increm K Trab Op.	287	+	28	-	10	=	303
<b>Generación Neta</b>							<b>3,371</b>

Generación de Recursos Nuevos Año 3

Generación de Rec. s.	9,433	+	2,828	+	735	=	12,996
Servicio de la Deuda	735	+	6,940	+	0	=	5,679
Increm K Trab Op.	382	+	29	-	0	=	391
<b>Generación Neta</b>							<b>6,930</b>

MA. DE LA LUZ FELIZ HDZ. S.R.L. S.A.S.

Balances Financieros

En Nuevos pesos

al	Primer Ejercicio 31 dic 91	Segundo Ejercicio 31 jun 92	Primer Año 31 dic 93	Segundo Año 31 dic 94	Tercer Año 31 dic 95					
<b>ACTIVO</b>										
Circulante	0	0%	8.779	28%	11.486	24%	12.369	25%	19.619	37%
Caja y Bancos	0	0%	1.779	7%	7.817	16%	8.407	17%	15.267	29%
Cuentas por Cobrar	0	0%	1.500	6%	263	1%	289	1%	318	1%
Inventarios	0	0%	3.500	14%	3.346	7%	3.673	8%	4.034	8%
Otros	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Fijo	0	0%	13.830	57%	30.642	64%	31.565	65%	29.336	55%
Terrenos	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Edificio	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Obras en proceso	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Maquinaria y Equipo	0	0%	9.350	38%	24.710	52%	23.430	48%	22.150	42%
Equipo de Transporte	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Equipo de Computo	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Muebles y eq. de Oficina	0	0%	4.480	18%	5.932	12%	5.135	17%	7.186	13%
Otros Activos Fijos	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Diferido	0	0%	3.800	16%	5.510	12%	4.910	10%	4.310	8%
<b>Activo Total</b>	0	0%	24.409	100%	47.638	100%	48.814	100%	63.285	100%

al	Primer Ejercicio 31 dic 91	Segundo Ejercicio 31 jun 92	Primer Año 31 dic 93	Segundo Año 31 dic 94	Tercer Año 31 dic 95					
<b>PASIVO</b>										
Circulante	0	0%	700	3%	9.606	20%	7.872	16%	5.043	0%
Proveedores	0	0%	700	3%	103	0%	113	0%	128	0%
Bancos	0	0%	0	0%	6.606	14%	4.642	10%	1.904	4%
Otros	0	0%	0	0%	2.897	6%	3.097	6%	3.014	6%
Deudas a largo Plazo	0	0%	0	0%	6.843	14%	2.182	4%	0	0%
<b>Pasivo Total</b>	0	0%	700	3%	16.448	35%	10.054	21%	5.043	8%
<b>Capital Contable</b>	0	0%	23.708	97%	31.189	65%	38.760	79%	48.222	91%
<b>Pasivo más Capital</b>	0	0%	24.409	100%	47.638	100%	48.814	100%	53.285	100%

MA. DE LA LUZ FELIZ HERNANDEZ SERRANO

Indices Financieros

	31-dic-91	31-jun-92	31-dic-93	31-dic-94	31-dic-95
Liquidez	Sin Datos	9.68	0.12	1.57	3.89
Prueba Acida	Sin Datos	4.68	0.84	1.10	3.09
Días Inventarios	Sin Datos	59	45	45	45
Días C x C	Sin Datos	6	1	1	1
Días Proveedores	Sin Datos	12	1	1	1
Ciclo Financiero	0	53	45	45	45
% de Rent. S/Ventas	Sin Datos	11%	7%	70%	7%
% de Rent. S/Cap Cont	Sin Datos	20%	24%	20%	20%
% de Rent S/Act. Total	Sin Datos	20%	16%	16%	18%
Rotación Activo Total	Sin Datos	1.87	2.2	2.36	1.00
% de Recursos Propios	Sin Datos	97	65	79	99
% de Recs. Ajenos	100	3	35	21	1
Días Edo. de Res.	360	185	360	360	360
Deuda/Capital	0.00	0.03	0.53	0.26	0.10
%Gatos Financieros	0	0	13	13	7
Cobertura del Créd.	0	1.74			

Análisis de las Ventas

Importe

% de Incremento

Año Histórico 1	#REF!	Sin datos
Año Histórico 2	45,790	Sin datos
Año proyectado 1	104,610	2.28
Año proyectado 2	115,071	0.10
Año proyectado 3	126,578	0.10

Análisis de la Utilidad

Importe

% de Incremento

Año Histórico 1	#REF!	Sin datos
Año Histórico 2	4,841	Sin datos
Año proyectado 1	7,480	0.55
Año proyectado 2	7,602	0.02
Año proyectado 3	9,433	0.24

FONDO DE DESARROLLO ECONOMICO Y SOCIAL DEL DISTRITO  
FEDERAL

CARATULA DE RESOLUCION DE CREDITO

SOLICITANTE	DECORACION TECNICA, S A
ACTIVIDAD:	Servicio de lavado y planchado industrial de ropa, cortinas y alfombras
EXPERIENCIA:	10 años.

CREDITOS PROPUESTOS			
TIPO	PLAZO	GRACIA INCLUIDA	MONTO
Capital de Trabajo	24 meses	3 meses	N\$ 10,000
Simple	60 meses	3 meses	N\$135,000
TOTAL			N\$145,000

GARANTIAS PROPUESTAS	
TIPO	MONTO
Garantía con Fianza	N\$145,000

OBSERVACIONES DEL PROYECTO
ORIGEN: Empresas de Solidaridad.
TIEMPO DE MADURACION DEL PROYECTO. 4 meses.
MOTIVO El empresario no contaba con la organización adecuada de la empresa, así como la documentación necesaria para realizar la visita de validación. Se le proporcionó la Capacitación y Asistencia Técnica necesarias para el apoyo en la organización administrativa de la empresa, situación que a la fecha ha corregido en forma considerable.



RESUMEN AL COMITE TECNICO

I DATOS GENERALES DEL SOLICITANTE

NOMBRE DECORACION TECNICA, S. A.  
 REPRESENTANTE J. Francisco Eduardo Gómez Jiménez.  
 TIPO DE EMPRESA: Microempresa, GIRO: Servicios.  
 LOCALIZACION: Frontera No. 163-A, Col. Roma.  
 DELEGACION: Cuauhtémoc.  
 LOCAL: Rentado Antigüedad en el local: 12 años.  
 ACTIVIDAD: Servicio de lavado y planchado industrial de ropa, cortinas y alfombras.  
 FECHA DE CONSTITUCION: octubre de 1981.  
 FECHA DE INICIO DE OPERACIONES: octubre de 1981.  
 EXPERIENCIA: 10 años.  
 PERSONAL ACTUAL: 8 empleados.  
 PERSONAL PROYECTADO: 12 empleados.

II. DESTINO DEL CREDITO

CREDITO SIMPLE	DESCRIPCION	MONTO
	Caldera de gas	N\$ 35,000
	Lavadora Percloro	N\$ 60,000
	Lavadora	N\$ 40,000
	Subtotal	N\$135,000
CREDITO PARA CAPITAL DE TRABAJO	DESCRIPCION	MONTO
	Sueldos	N\$ 10,000
	TOTAL	N\$145,000

### III. BENEFICIOS DEL CREDITO

A) Empleos por generar 4.

B) Con el credito solicitado, la empresa renovará su maquinaria sustituyendola por equipo anticontaminante, asimismo, eliminará los gases producidos por la operación de las lavadoras, situacion que a la fecha le ocasiona problemas con los vecinos y no cumple la normatividad establecida por SEDESOL.

### IV. MERCADO

La empresa presta servicios de lavado y planchado de ropa en seco, así como el lavado y planchado industrial de ropa y cortinas a clinicas y hospitales del DIF y entidades bancarias como Banco Unión, además de la venta directa al publico en general.

Entre sus principales clientes destacan:

- Banco Unión, S. A.
- Luz y Espacio
- Mac Clean
- SEMIP
- Desarrollo Integral de la Familia.
- Público en General

### V. EVALUACION FINANCIERA

#### SUPUESTOS DE LA EVALUACION -

A) Las ventas durante el Primer Ejercicio Proforma se estimaron con una disminución del 9% en relación al año base, considerando que en el ejercicio pasado existió una venta importante de oportunidad que eventualmente no se captaría en 1993. Es conveniente anotar, que se proyectó con base en la tendencia histórica regular de la empresa.

Para el Segundo y Tercer Ejercicios Proforma se considera un incremento del 10% derivándose de la posibilidad de ofrecer mejor servicio.

B) El Costo de Ventas de la microempresa se manejó en un 45% durante el Primer Ejercicio proforma debido a la disminución que se considera en las ventas; para los ejercicios venideros el costo se ubica en 43% manteniendo la tendencia histórica de la empresa. Cabe destacar, que se espera exista una disminución en dicho costo en un 7% con la operación de la nueva maquinaria, sin embargo, para fines de la evaluación se manejó en la misma constante a efecto de sensibilizar el proyecto.

#### RESULTADOS DE LA EVALUACION FINANCIERA

- La Rentabilidad sobre Ventas de los Ejercicios proforma manifiestan porcentajes aceptables al ubicarse en 8%, 6% y 8%.
- El sobrante de efectivo que manifiestan los flujos proforma permitirán cubrir las obligaciones crediticias y sus necesidades de Capital de trabajo operativo
- La cantidad de Recursos Nuevos generados muestra el soporte para poder otorgarles el crédito y asegurar su liquidación

Generación de Recursos Nuevos:

Año 2. N\$ 17,009

Año 3. N\$ 25,287

#### VI. DICTAMEN

A) El empresario posee los conocimientos para el manejo óptimo de la microempresa y cuenta con la experiencia en este giro.

B) Apoyados en sus antecedentes históricos, la Proyección de los Ejercicios Proforma convierte al negocio en un ente sujeto de crédito.

DECORACION TECNICA, S.A.  
Flujo de Efectivo por el Primer Año de operaciones. Dic. -93

	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEPT	OCT	NOV	DIC	ANUAL
Caja y Bancos	8,374	2,690	469	7,055	13,044	3,291	4,709	6,423	2,823	4,746	6,639	6,315	8,374
Capital Social Actual	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital otras	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1
Intereses Ganados	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1
Préstamo Avío								10,000					10,000
Préstamo Refaccionario								135,000					135,000
Préstamo Avío Revolv.													
Cobranza por Venta	46,015	37,338	34,446	33,482	33,161	34,520	34,973	36,591	37,864	38,288	38,429	38,476	443,585
Recuperación otros Actos. Cir.													0
I.S.R. Devuelto													0
Efectivo Disponible	54,389	40,028	34,915	40,537	46,206	37,811	39,683	189,014	40,687	43,034	45,069	44,791	596,960
Pago Proveedores	34,959	10,487	10,487	15,097	16,500	17,343	17,600	18,022	16,150	18,150	18,150	16,885	211,829
Pago de Activos	7,700	15,400	0	0	0	0	0	148,500	0	0	0	0	171,600
Mano de Obra	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago de Pasivos	0	0	7,455	0	13,543	0	0	0	0	0	0	0	20,998
Gastos de operación	9,041	9,497	6,564	7,482	8,458	11,154	11,154	11,154	11,154	11,154	11,154	17,904	125,873
Impuestos	0	4,176	3,354	4,915	4,413	4,605	4,506	4,911	3,615	3,615	3,615	0	41,723
Pago Préstamo Avío										455	455	455	1,363
Pago Préstamo Refacc.											2,368	2,368	4,737
Pago Préstamo Av. Revolv.													0
Intereses al:								2,604	3,021	3,021	3,011	2,953	14,610
25.00%													0
Necesidades de Efectivo	51,700	39,559	27,860	27,494	42,914	33,102	33,260	185,191	35,940	36,395	38,754	40,566	592,733
Sobrante de Efectivo	2,690	469	7,055	13,044	3,291	4,709	6,423	2,823	4,746	6,639	6,315	4,227	4,227

DECORACION TECNICA, S.A.

Flujo de Efectivo por el Segundo Año de operaciones. Dic. -94

	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEPT	OCT	NOV	DIC	ANUAL
Caja y Bancos	4,227	17,040	26,296	35,958	40,715	33,654	33,476	32,558	31,924	32,493	33,590	31,605	4,227
Capital Social Actual	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital otros:													
intereses Ganados	11	43	66	90	102	84	84	81	80	81	64	395	1,200
Préstamo Avío													0
Préstamo Refaccionario													0
Préstamo Avío Revolv.													0
Cebanza por Venta	42,159	38,253	36,951	36,517	36,372	37,937	38,459	40,246	41,649	42,116	42,272	42,324	475,256
Recuperación otros Act. Cir													0
I.S.T. Devuelto													0
Efectivo Disponible	46,396	55,336	63,313	72,565	77,189	71,675	72,018	72,886	73,852	74,690	75,946	74,325	480,683
Pago Proveedores	12,694	11,535	11,535	16,607	18,150	19,078	19,360	19,824	19,965	19,955	19,965	18,574	207,251
Pago de Activos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3,300	0	3,300
Mano de Obra	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago de Pasivos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastos de operación	10,945	11,846	10,221	9,530	12,304	12,270	12,270	12,270	12,270	12,270	12,270	19,695	148,160
Impuestos	0	0	0	173	7,599	1,430	2,467	3,564	3,679	3,678	3,678	1,295	27,560
Pago Préstamo Avío	455	455	455	455	455	455	455	455	455	455	455	455	5,455
Pago Préstamo Refacc.	2,368	2,368	2,368	2,368	2,368	2,368	2,368	2,368	2,368	2,368	2,368	2,368	28,421
Pago Préstamo Av. Revolv.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
intereses al 25.00%	2,894	2,835	2,776	2,717	2,658	2,600	2,541	2,482	2,423	2,364	2,306	2,247	30,543
Necesidades de Efectivo	29,356	29,040	27,355	31,850	43,535	38,200	39,460	40,982	41,160	41,100	44,341	44,633	450,991
Sobrante de Efectivo	17,040	26,296	35,958	40,715	33,654	33,476	32,558	31,924	32,493	33,590	31,605	29,692	29,692

DECORACION TECNICA, S.A.  
Flujo de Efectivo por el Tercer Año de operaciones. Dic. -95

	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEPT	OCT	NOV	DIC	ANUAL
Caja y Bancos	29,692	46,040	53,718	62,944	39,740	35,269	36,743	35,829	37,462	41,351	45,300	49,307	29,692
Capital Social Actual	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital otros													0
Intereses Ganados	74	115	134	157	99	98	52	90	94	103	113	123	1,284
Préstamo Avío													0
Préstamo Refaccionario													0
Préstamo Avío Revolu.													0
Cobranza por Venta	49,597	39,930	39,930	39,930	38,599	42,592	41,261	44,589	46,585	46,585	46,585	43,255	519,440
Recuperación otros Acts. Cr.													0
I.S.R. Devuelto													0
Efectivo Disponible	79,363	86,055	93,782	103,031	78,438	77,969	78,095	80,507	84,141	88,040	91,998	92,688	550,415
Pago Proveedores	13,963	12,689	12,689	18,267	19,965	20,985	21,296	21,806	21,962	21,962	21,962	20,431	227,976
Pago de Activos	0	0	0	27,500	0	0	0	0	0	0	0	0	27,500
Mano de Obra	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago de Pasivos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastos de operación	12,040	13,031	11,243	10,483	13,535	13,497	13,497	13,497	13,497	13,497	13,497	21,664	162,976
Impuestos	2,310	2,150	2,004	2,197	4,865	2,018	2,807	3,133	3,236	3,236	3,236	10,620	41,809
Pago Préstamo Avío	455	0	455	455	455	455	455	455	0	0	0	0	3,182
Pago Préstamo Refacc.	2,368	2,368	2,368	2,368	2,368	2,368	2,368	2,368	2,368	2,368	2,368	2,368	28,421
Pago Préstamo Av. Revolu.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses al:	2,188	2,129	2,080	2,021	1,962	1,903	1,845	1,786	1,727	1,678	1,628	1,579	22,526
25.00%													0
Necesidades de Efectivo	33,323	32,567	30,836	63,291	43,150	41,226	42,267	43,044	42,790	42,739	42,691	58,683	514,390
Sobrante de Efectivo	46,040	53,718	62,944	39,740	35,269	36,743	35,829	37,462	41,351	45,300	49,307	36,026	36,026

**DECORACION TECNICA, S.A.**

**Estado de Resultados**

**En Nuevos Pesos**

Detalle	Primer Trimestre 01 ene-91 31 dic-91		Segundo Trimestre 01 ene-92 31 dic-92		Primer Año 01 ene-93 31 dic-93		Segundo Año 01 ene-94 31 dic-94		Tercer Año 01 ene-95 31 dic-95	
		%		%		%		%		%
Ventas Netas	359.040	100%	437.998	100%	398.000	100%	437.800	100%	481.580	100%
Costo de Ventas	155.310	43%	188.687	43%	177.369	45%	187.133	43%	204.707	43%
Depreciaciones	0	0%	0	0%	22.892	6%	33.812	8%	33.962	7%
Utilidad Bruta	203.730	57%	261.411	57%	197.739	50%	216.855	50%	242.911	50%
Gtas. Admon. y Venta	136.087	38%	122.168	28%	121.593	31%	143.452	33%	157.798	33%
Utilidad de Operación	67.663	19%	129.253	30%	76.146	19%	73.403	17%	85.113	18%
Gastos Financieros	0	0%	0	0%	14.609	4%	29.643	7%	21.242	4%
* Antiguos	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
* Nuevos	0	0%	0	0%	14.609	4%	29.643	7%	21.242	4%
Otros Gastos	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Util. antes ISR y PTU	67.663	19%	129.253	30%	61.537	15%	43.760	10%	63.871	13%
ISR	23.682	7%	45.220	10%	23.557	6%	14.746	3%	21.329	4%
P.T.U.	6.766	2%	12.920	3%	4.153	1%	4.375	1%	6.387	1%
Utilidad Neta	37.215	10%	71.113	16%	31.827	8%	24.639	6%	36.155	8%

**Generación de Recursos Nuevos Año 1**

Generación de Rec. s.	31.827	+	22.892	+	14.609	=	69.328
Servicio de la Deuda	14.609	+	6.100	+	0	=	20.709
Incrém K Trab Op.	(6.789)	+	(5.785)	-	(23.069)	=	11.515
<b>Generación Neta</b>							<b>37.114</b>

**Generación de Recursos Nuevos Año 2**

Generación de Rec. s.	24.639	+	33.812	+	29.643	=	88.094
Servicio de la Deuda	29.643	+	33.878	+	0	=	63.520
Incrém K Trab Op.	1.627	+	6.324	-	385	=	7.500
<b>Generación Neta</b>							<b>17.000</b>

**Generación de Recursos Nuevos Año 3**

Generación de Rec. s.	36.155	+	33.082	+	21.242	=	91.360
Servicio de la Deuda	21.242	+	31.603	+	0	=	52.845
Incrém K Trab Op.	2.929	+	10.288	-	0	=	13.227
<b>Generación Neta</b>							<b>25.287</b>

DECORACION TECNICA S.A

Balances Financieros

En Nuevos pesos

al:	Primer		Segundo		Primer		Segundo		Tercer	
	Histórico		Histórico		Año		Año		Año	
	31 dic 91		31 dic 92		31 dic 93		31 dic 94		31 dic 95	
<b>ACTIVO</b>										
Circulante	67,956	37%	124,227	41%	108,526	28%	141,943	34%	181,504	37%
Caja y Bancos	12,822	6%	8,374	3%	4,227	1%	29,692	7%	36,026	8%
Cuentas por Cobrar	31,456	16%	69,023	23%	63,238	15%	69,562	16%	79,860	18%
Inventarios	19,798	9%	35,330	12%	29,561	7%	31,189	7%	34,118	8%
Otros	1,880	1%	11,500	4%	11,500	3%	11,500	3%	11,500	3%
Fijo	135,500	84%	169,856	56%	294,250	70%	285,225	63%	258,048	60%
Terranos	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Edificio	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Obras en proceso	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	25,000	6%
Maquinaria y Equipo	110,743	52%	108,839	36%	244,569	58%	224,033	53%	203,490	47%
Equipo de Transporte	15,545	7%	52,345	17%	41,876	10%	31,407	7%	20,938	5%
Equipo de Computación	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Muebles y eq. de Oficina	9,212	4%	8,672	3%	7,805	2%	9,298	2%	6,620	2%
Otros Activos Fijos	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Deuda	8,034	4%	7,863	3%	16,577	4%	14,790	4%	13,004	3%
<b>Activo Total</b>	<b>211,490</b>	<b>100%</b>	<b>301,946</b>	<b>100%</b>	<b>419,353</b>	<b>100%</b>	<b>421,968</b>	<b>100%</b>	<b>432,566</b>	<b>100%</b>

al:	Primer		Segundo		Primer		Segundo		Tercer	
	Histórico		Histórico		Año		Año		Año	
	31 dic 91		31 dic 92		31 dic 93		31 dic 94		31 dic 95	
<b>PASIVO</b>										
Circulante	39,121	18%	56,907	19%	37,463	9%	47,031	11%	49,896	0%
Proveedores	7,402	3%	26,910	9%	3,850	1%	4,739	1%	4,659	1%
Bancos	0	0%	0	0%	33,876	8%	31,603	7%	28,421	7%
Otros	31,719	15%	29,988	10%	2631	0%	11,103	3%	16,816	4%
Deudas a largo Plazo	0	0%	0	0%	105,024	25%	73,421	17%	45,000	10%
<b>Pasivo Total</b>	<b>39,121</b>	<b>18%</b>	<b>56,907</b>	<b>19%</b>	<b>142,487</b>	<b>34%</b>	<b>120,452</b>	<b>29%</b>	<b>94,896</b>	<b>22%</b>
Capital Contable	172,369	82%	245,039	81%	276,866	66%	301,505	71%	337,660	78%
<b>Pasivo más Capital</b>	<b>211,490</b>	<b>100%</b>	<b>301,946</b>	<b>100%</b>	<b>419,353</b>	<b>100%</b>	<b>421,968</b>	<b>100%</b>	<b>432,566</b>	<b>100%</b>



DECORACION TECNICA, S.A.

Indices Financieros

	31-dic-91	31-dic-92	31-dic-93	31-dic-94	31-dic-95
Liquidez	1.74	2.18	2.90	3.02	3.24
Prueba Acida	1.23	1.56	2.11	2.35	2.55
Días Inventarios	46	68	60	60	60
Días C x C	34	57	45	45	45
Días Proveedores	17	52	7	7	7
Ciclo Financiero	62	73	98	98	98
% de Rent. S/Ventas	10%	16%	8%	6%	8%
% de Rent. S/Cap Cont	22%	29%	11%	8%	11%
% de Rent S/Act. Total	18%	24%	8%	6%	8%
Rotación Activo Total	1.72	1.45	0.95	1.04	1.00
% de Recursos Propios	82	81	66	71	80
% de Recs. Ajenos	18	19	34	29	20
Días Edo. de Res.	360	360	360	360	360
Deuda/Capital	0.23	0.23	0.51	0.40	0.28
%Gatos Financieros	0	0	5	5	2
Cobertura del Créd.	1.46	2.08			
<b>Análisis de las Ventas</b>		<b>Importe</b>		<b>% de Incremento</b>	
Año Histórico 1		359,040		Sin datos	
Año Histórico 2		437,998		0.22	
Año proyectado 1		398,000		(0.09)	
Año proyectado 2		437,800		0.10	
Año proyectado 3		481,580		0.10	
<b>Análisis de la Utilidad</b>		<b>Importe</b>		<b>% de Incremento</b>	
Año Histórico 1		37,215		Sin datos	
Año Histórico 2		71,113		0.91	
Año proyectado 1		31,827		(0.55)	
Año proyectado 2		24,639		(0.23)	
Año proyectado 3		36,155		0.47	

FONDO DE DESARROLLO ECONOMICO Y SOCIAL DEL DISTRITO  
FEDERAL

CARATULA DE RESOLUCION DE CREDITO

SOLICITANTE	COMPANIA URBANA SAN FRANCISCO, S A
REPRESENTANTE LEGAL:	José Carlos Loaiza López
ACTIVIDAD	Inmobiliaria
REGISTRO FEDERAL DE CAUSANTES:	USF-770815-001
EXPERIENCIA:	15 años.

CREDITOS PROPUESTOS			
TIPO	PLAZO	GRACIA INCLUIDA	MONTO
Simple Inversión Física	36 meses	3 meses	N\$ 38,911

GARANTIAS PROPUESTAS	
TIPO	MONTO
Bien Inmueble La empresa garantiza con un Bien Inmueble de su propiedad	N\$450,000

OBSERVACIONES DEL PROYECTO
ORIGEN: Fideicomiso del Centro Histórico.
TIEMPO DE MADURACION DEL PROYECTO: 1 mes

## RESUMEN AL COMITE TECNICO

### I. DATOS GENERALES DEL SOLICITANTE

NOMBRE: COMPAÑIA URBANA SAN FRANCISCO, S.A

REPRESENTANTE LEGAL: José Carlos Loaiza López

TIPO DE EMPRESA: Microempresa, GIRO: Inmobiliaria

LOCALIZACION: Madero No. 28, Col. Centro.

DELEGACION: Cuauhtémoc

LOCAL: Propio

ACTIVIDAD: Arrendamiento de Inmuebles

FECHA DE CONSTITUCION: 1977.

FECHA DE INICIO DE OPERACIONES: 1977

EXPERIENCIA: 15 años.

PERSONAL ACTUAL: 4 empleados.

### II. DESTINO DEL CREDITO

CREDITO SIMPLE	DESCRIPCION	MONTO
	Inversión Física	N\$ 39,911
	TOTAL	N\$ 39,911

### III. BENEFICIOS DEL CREDITO

A) Con el apoyo crediticio, la microempresa podrá remodelar el inmueble dando una mejor imagen e incrementar la plusvalía del local.

B) Mejoramiento de la imagen del Centro Histórico.

#### IV MERCADO

La empresa es una inmobiliaria que se dedica al arrendamiento de locales comerciales. El inmueble está ubicado en la calle de Madero, en el se desarrollan diversas actividades comerciales desde hace 15 años. En su interior se encuentran ubicados diferentes establecimientos, entre los que se pueden señalar una óptica y dos joyerías; dichos locales tienen vista a la calle, lo cual les ha permitido atraer un mayor número de clientes.

#### V. EVALUACION FINANCIERA

##### SUPUESTOS DE LA EVALUACION.-

A) La estimación de las ventas del Primer Ejercicio Proforma se realizó con información real de los meses de enero a septiembre de 1993, para la conclusión del ejercicio se proyectó considerando los mismos ingresos por concepto de arrendamiento de los locales. Para el Segundo y Tercer Ejercicios Proforma se consideró únicamente un incremento de un 10%.

B) Los Gastos de Operación corresponden a un 76% para el ejercicio parcial de 1993. Para la proyección de los tres ejercicios proforma, el índice se mantiene constante señalando la operación real de la empresa.

##### RESULTADOS DE LA EVALUACION FINANCIERA.

- La Rentabilidad sobre Ventas es positiva durante los tres ejercicios proforma, manifestando porcentajes aceptables, éstos índices se ubican en 1% durante el Primero y Segundo Ejercicios proforma y en 2% durante el Tercero.
- El sobrante de efectivo que manifiestan los flujos de efectivo permitirá cubrir las obligaciones crediticias y sus necesidades de capital de trabajo operativo.
- La cantidad de Recursos Nuevos generados asegura la liquidación del crédito con el que podrá apoyar su operación.

Generación de Recursos Nuevos

Año 2: NS\$102,662    Año 3: NS\$117,732

#### VI. DICTAMEN

- 1) La empresa ha adquirido la experiencia necesaria para realizar su operación, situación que le permite contar con un mercado cautivo. Cabe mencionar que el inmueble es administrado por personal capacitado quien se encarga de atender los asuntos relacionados con el mismo.
- 2) Considerando los antecedentes históricos y las proyecciones financieras, se deduce que la empresa es sujeta de crédito.

COMPANÍA URBANA SAN FRANCISCO, S. A.  
Flujo de Efectivo por el Primer Año de operaciones. Dic. -93

	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEPT	OCT	NOV	DIC	ANUAL	
Caja y Bancos		0	9,473	5,289	12,114	10,677	24,886	18,842	24,783	23,669	34,009	34,683	50,759	0
Capital Social Actual		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital otros														
Intereses Ganados		0	0	0	1	0	2	1	2	0	0	0	0	0
Préstamo Avío														0
Préstamo Refaccionario													38,911	38,911
Préstamo Avío Revolv.														
Cobranza por Venta	37,615	39,879	39,289	41,971	43,469	42,954	44,686	44,823	45,139	45,150	45,150	45,150	518,274	0
Recuperación otros Acts. Cir.														0
I.S.R. Devuelto														0
Efectivo Disponible	37,615	49,352	44,578	54,086	54,146	67,842	63,529	69,609	68,808	79,159	79,832	134,819	554,191	0
Pago Proveedores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3
Pago de Activos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	43,192	43,192
Retiro Socios	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	60,000
Pago de Pasivos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastos de operación	23,143	36,341	26,094	35,731	22,528	40,880	31,978	38,132	28,104	36,569	22,369	38,289	380,158	0
Impuestos	0	2,721	1,370	2,678	1,732	3,120	1,768	2,808	1,695	2,907	1,705	2,915	25,417	0
Pago Préstamo Avío														0
Pago Préstamo Refacc.														0
Pago Préstamo Av. Revolv.														0
Intereses al:												699	699	0
21.60%														0
Necesidades de Efectivo	26,142	44,063	32,464	43,409	29,260	49,000	38,746	45,940	34,799	44,476	29,074	90,094	509,465	0
Sobranje de Efectivo	9,473	5,289	12,114	10,677	24,886	18,842	24,783	23,669	34,009	34,683	50,759	44,725	44,725	0

COMPAÑIA URBANA SAN FRANCISCO, S.A.  
Flujo de Efectivo por el Segundo Año de operaciones. Dic. -94

	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEPT	OCT	NOV	DIC	ANUAL
Caja y Bancos	14,741	23,466	18,411	6,527	3,532	15,438	4,700	7,174	1,879	9,191	5,890	19,576	14,741
Capital Social Actual	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital otros													0
Intereses Ganados													0
Préstamo Avío													0
Préstamo Refaccionario													0
Préstamo Avío Revolv.													0
Cobranza por Venta	42,982	43,867	43,218	46,168	47,816	47,249	49,155	49,306	49,653	49,664	49,664	49,664	568,306
Recuperación otros Acts. Cir.													0
I.S.R. Devuelto													0
Efectivo Disponible	57,623	67,333	61,629	52,695	51,348	62,687	53,855	56,480	51,532	58,856	55,554	69,240	583,047
Pago Proveedores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago de Activos	0	0	16,500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16,500
Retiro Socios	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	96,000
Pago de Pasivos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastos de operación	25,457	39,976	28,704	39,304	24,781	44,967	35,176	41,946	30,914	40,226	24,606	42,118	418,174
Impuestos	0	247	1,199	1,169	2,430	3,141	1,647	2,819	1,611	2,946	1,600	2,920	21,719
Pago Préstamo Avío	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago Préstamo Refacc.	0	0	0	0	0	1,179	1,179	1,179	1,179	1,179	1,179	1,179	8,254
Pago Préstamo Av. Revolv.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses al:	699	699	699	699	699	699	678	657	636	615	593	572	7,948
21.60%													0
Necesidades de Efectivo	34,157	48,922	55,102	49,163	35,910	57,987	46,681	54,600	42,341	52,966	35,978	54,789	568,596
Sobrante de Efectivo	23,466	18,411	6,527	3,532	15,438	4,700	7,174	1,879	9,191	5,890	19,576	14,451	14,451

COMPAÑIA URBANA SAN FRANCISCO, S.A.  
Flujo de Efectivo por el Tercer Año de operaciones. Dic. -95

	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEPT	OCT	NOV	DIC	ANUAL
Caja y Bancos	14,451	20,288	11,048	15,165	9,260	21,263	9,788	12,823	7,289	15,598	12,210	27,484	14,451
Capital Social Actual	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital otros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses Ganados	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Préstamo Avío	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Préstamo Refaccionario	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Préstamo Avío Revolv.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cobranza por Venta	47,170	48,254	47,540	50,785	52,597	51,974	54,071	54,236	54,618	54,631	54,631	54,631	625,137
Recuperación otros Acts. Cir.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
I.S.R. Devuelto	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Efectivo Disponible	61,621	68,542	58,588	65,950	61,857	73,237	63,859	67,059	61,906	70,229	66,841	82,115	639,585
Pago Proveedores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago de Activos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mano de Obra	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	120,000
Pago de Pasivos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastos de operación	28,003	43,973	31,574	43,235	27,259	49,464	38,694	46,140	34,006	44,248	27,065	46,330	453,992
Impuestos	1,600	2,991	1,319	2,925	2,806	3,455	1,812	3,101	1,772	3,241	1,760	3,212	29,994
Pago Préstamo Avío	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago Préstamo Refacc.	1,179	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,179
Pago Préstamo Av. Revolv.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses al 21.60%	551	530	530	530	530	530	530	530	530	530	530	530	6,380
Necesidades de Efectivo	41,333	57,494	43,423	56,690	40,594	63,449	51,036	59,771	46,308	58,019	39,356	60,072	617,544
Sobrante de Efectivo	20,288	11,048	15,165	9,260	21,263	9,788	12,823	7,289	15,598	12,210	27,484	27,044	27,044



CIA URBANA SANEAMIENTO S.A.

Estado de Resultados

En Nuevos pesos

Detalle	Primer Trimestre 01 ene 92 31 dic 92	Segundo Trimestre 01 ene 93 30 sep 93	Primer Año 01 ene 93 31 dic 93	Segundo Año 01 ene 94 31 dic 94	Tercer Año 01 ene 95 31 dic 95
Ventas Netas	0 0%	346.671 100%	469.799 100%	516.779 100%	568.457 100%
Costo de Ventas	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%
Depreciaciones	0 0%	0 0%	103.329 22%	105.158 20%	105.908 19%
Utilidad Bruta	0 0%	346.671 100%	366.470 78%	411.621 80%	462.549 81%
Gtas. Admin. y Venta	0 0%	262.834 76%	357.212 76%	392.934 76%	432.727 76%
Utilidad de Operación	0 0%	83.837 24%	9.258 2%	18.688 4%	30.322 5%
Gastos Financieros	0 0%	0 0%	698 0%	7.948 2%	6.380 1%
* Activos	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%
* Pasivos	0 0%	0 0%	698 0%	7.948 2%	6.380 1%
Otros Gastos	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%
Util antes ISH y P.T.U.	0 0%	83.837 24%	8.560 2%	10.740 2%	23.943 4%
I.S.R.	0 0%	28.669 8%	2.995 1%	3.758 1%	8.380 1%
P.T.U.	0 0%	0 0%	855 0%	1.073 0%	2.384 0%
Utilidad Neta	0 0%	55.168 16%	4.710 1%	5.909 1%	13.169 2%

Generación de Recursos Nuevos Año 1

Generación de Rec's	4.710	+	102.329	+	698	=	108.737
Servicio de la Deuda	698	+	0	+	0	=	698
Incrém. K. Trab Op.	(1141)	+	(1,237)	+	(577)	=	(754)
<b>Generación Neta</b>							<b>108.737</b>

Generación de Recursos Nuevos Año 2

Generación de Rec's	5.909	+	105.168	+	7.948	=	119.015
Servicio de la Deuda	7.948	+	8.254	+	0	=	16.202
Incrém. K. Trab Op.	0	+	150	+	0	=	150
<b>Generación Neta</b>							<b>102.662</b>

Generación de Recursos Nuevos Año 3

Generación de Rec's	13.169	+	105.908	+	6.380	=	125.456
Servicio de la Deuda	8.380	+	1.179	+	0	=	7.559
Incrém. K. Trab Op.	0	+	186	+	0	=	186
<b>Generación Neta</b>							<b>117.732</b>

## CIA URBANA SA FCO SA

	Balances Financieros			En Nuevos pesos						
	Primer Histórico 31 dic-92	Segundo Histórico 30 sep-93	Primer Año 31 dic-93	Segundo Año 31 dic-94	Tercer Año 31 dic-95					
<b>ACTIVO</b>										
Circulante	0	0%	64,051	2%	46,230	1%	46,030	1%	53,848	2%
Caja y Bancos	0	0%	39,129	1%	44,725	1%	44,434	1%	52,027	2%
Cuentas por Cobrar	0	0%	0	0%	1,505	0%	1,656	0%	1,821	0%
Inventarios	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Otros	0	0%	25,522	1%	0	0%	0	0%	0	0%
<b>Fijo</b>	0	0%	3,545,350	98%	3,477,500	99%	3,473,671	98%	3,269,553	98%
Terrenos	0	0%	1,500,350	42%	1,500,350	43%	1,500,350	44%	1,500,350	45%
Edificio	0	0%	2,045,000	57%	1,977,240	56%	1,873,221	54%	1,769,203	53%
Obras en proceso	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Máquinaria y Equipo	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Equipo de Transporte	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Equipo de Computo	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Muebles y eq. de Oficina	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Otros Activos Fijos	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Dejado	0	0%	0	0%	3,896	0%	17,557	1%	15,608	0%
<b>Activo Total</b>	0	0%	3,610,001	100%	3,527,516	100%	3,437,218	100%	3,339,069	100%
<b>PASIVO</b>										
Circulante	0	0%	34,837	1%	12,692	0%	20,739	1%	30,600	0%
Proveedores	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Bancos	0	0%	0	0%	14,149	0%	14,149	0%	14,149	0%
Otros	0	0%	34,837	1%	11,451	0%	6,590	0%	16,451	0%
<b>Deudas a largo Plazo</b>	0	0%	0	0%	24,762	1%	16,508	0%	15,329	0%
<b>Pasivo Total</b>	0	0%	34,837	1%	37,454	1%	37,247	1%	45,929	1%
<b>Capital Contabiv</b>	0	0%	3,575,164	99%	3,400,062	99%	3,399,971	99%	3,293,140	98%
<b>Pasivo más Capital</b>	0	0%	3,610,001	100%	3,527,516	100%	3,437,218	100%	3,339,069	100%

COMPAÑIA URBANA SAN FRANCISCO, S.A.

Indices Financieros

	31-dic-92	30-jun-93	31-dic-93	31-dic-94	31-dic-95
Liquidez	Sin datos	1.86	3.64	2.22	1.76
Prueba Acida	Sin datos	1.86	3.64	2.22	1.76
Días Inventarios	Sin datos	Sin datos	0	0	0
Días C x C	Sin datos	0	1	1	1
Días Proveedores	Sin datos	Sin datos	1	1	1
Ciclo Financiero	0.00	0	0	0	0
% de Rent. S/Ventas	Sin datos	16%	1%	1%	2%
% de Rent. S/Cap Cont	Sin datos	2%	0%	0%	0%
% de Rent S/Act. Total	Sin datos	2%	0%	0%	0%
Rotación Activo Total	Sin datos	0.1	0.13	0.15	1.00
% de Recursos Propios	Sin datos	99	100	100	97
% de Recs. Ajenos	100	1	0	0	3
Días Edo. de Res.	360	272	360	360	360
Deuda/Capital	0.00	0.01	0.01	0.01	0.01
%Gatos Financieros	0	0	13	13	2
Cobertura del Créd.	0.00	98.72			

Análisis de las Ventas	Importe	% de Incremento
Año Histórico 1	0	Sin datos
Año Histórico 2	346,671	Sin datos
Año proyectado 1	469,799	0.36
Año proyectado 2	516,779	0.10
Año proyectado 3	568,457	0.10

Análisis de la Utilidad	Importe	% de Incremento
Año Histórico 1	0	Sin datos
Año Histórico 2	55,168	Sin datos
Año proyectada 1	4,710	(0.91)
Año proyectado 2	5,909	0.25
Año proyectado 3	13,169	1.23

FONDO DE DESARROLLO ECONOMICO Y SOCIAL DEL DISTRITO  
FEDERAL

CARATULA DE RESOLUCION DE CREDITO

SOLICITANTE	PRODUCTOS BON-MAR, S. DE R. L. M. I
REPRESENTANTE LEGAL	Mario Aguilera López
ACTIVIDAD	Fabricación de Gabinetes de Lámina
REGISTRO FEDERAL DE CAUSANTES:	PBM-911031-2QO
EXPERIENCIA	9 años

CREDITOS PROPUESTOS			
TIPO	PLAZO	GRACIA INCLUIDA	MONTO
Refaccionario	48 meses	6 meses	N\$100,000
Habilitación o Avio	48 meses	6 meses	N\$ 44,000
TOTAL			N\$144.000

GARANTIAS PROPUESTAS	
TIPO	MONTO
Bien Inmueble	N\$200,000
La garantía está representada por un Bien Inmueble a través de un Obligado Solidario	

OBSERVACIONES DEL PROYECTO
ORIGEN. Delegación Tlalpan.
TIEMPO DE MADURACION DEL PROYECTO. 15 días.
CURSOS DE CAPACITACION. El microempresario participará en el Curso Básico que inicia el 22 de noviembre. Es necesario proporcionar Asistencia Técnica en la comercialización de sus artículos a efecto de contar con mejores elementos para la consolidación de su mercado.

RESUMEN AL COMITE TECNICO

I. DATOS GENERALES DEL SOLICITANTE	
NOMBRE:	PRODUCTOS BON-MAR, S. DE R.L.M.I.
REPRESENTANTE LEGAL:	Mario Aguilera López.
TIPO DE EMPRESA:	Microempresa. GIRO: Industria.
LOCALIZACION:	Allende No. 73, Col. Sto. Tomás Ajusco
DELEGACION:	Tlalpan
LOCAL:	Propio
ACTIVIDAD:	Fabricación de gabinetes para luz de alhógeno
FECHA DE CONSTITUCION:	31 de octubre de 1991.
FECHA DE INICIO DE OPERACIONES:	2 de febrero de 1992.
EXPERIENCIA:	9 años.
PERSONAL ACTUAL:	6 empleados.
PERSONAL PROYECTADO:	8 empleados.

II. DESTINO DEL CREDITO		
CREDITO REFACCIONARIO	DESCRIPCION	MONTO
	Dobladora de cortina	N\$ 87,336
	Compresor DAC-5050	N\$ 6,496
	Equipo de Pintura	
	DEVILBISS Mod. OM-605	N\$ 6,168
	Subtotal	N\$100,000
CREDITO DE HABILITACION O AVIO	DESCRIPCION	MONTO
	Lámina	N\$ 18,500
	Pintura	N\$ 8,000
	Varios (tornillos, madera)	N\$ 5,500
	Nómina	N\$ 12,000
	Subtotal	N\$ 44,000
	TOTAL	N\$144,000

### III BENEFICIOS DEL CREDITO

- A) Empleos por generar 2
- B) Con el credito Refaccionario, la empresa adquirira la maquinaria necesaria para su operaci3n, permitiendo incrementar su capacidad de producci3n y cumplir la demanda de su mercado.
- C) Capital de Trabajo para la adquisici3n de inventario que le permita cubrir la capacidad instalada

### IV. MERCADO

La empresa se dedica a la fabricaci3n de gabinetes de l3mina para l3mparas de luz alh3gena. Actualmente ha logrado introducir su producto a empresas comercializadoras de articulos el3ctricos teniendo gran aceptaci3n por parte de sus clientes.

#### PRINCIPALES CLIENTES.

Daltor-Suministros Electroindustriales.  
Lumi-Balastras  
Materiales El3ctricos Necaxa, S.A.  
Comercial e Industrial Jui. S. A. de C. V.  
Distribuidora de material el3ctrico San Rafael.

### V EVALUACION FINANCIERA

#### SUPUESTOS DE LA EVALUACION.-

- A) Para la estimaci3n de las ventas se consider3 informaci3n real de los meses de enero a septiembre de 1993, proyectando con un incremento de 34% para la conclusi3n del ejercicio. Para el Segundo Ejercicio Proforma se consider3 un incremento del 20% y para el Tercer Ejercicio Proforma se proyect3 con base en un incremento del 10%.
- B) El Costo de Ventas se ubica en 62% durante el Ejercicio Parcial de 1993 y disminuye a un 58% durante el Primer Ejercicio proforma, justific3ndose en raz3n de que con la maquinaria se optimizar3 su producci3n y se evitar3n los gastos por concepto de maquila.
- C) Los Gastos de Operaci3n se ubican en 49% para el Ejercicio Hist3rico y disminuyen a un 22% para el Primer Ejercicio Proforma. Para el Segundo y Tercer Ejercicios Proforma se ubica en 21%; la disminuci3n se debe a que durante el ejercicio de 1992, los gastos por concepto de maquila se incluyeron en los gastos generales consider3ndose como un costo para el ejercicio de 1993.

#### RESULTADOS DE LA EVALUACION FINANCIERA

- La Generación de efectivo de la empresa es positiva y permite el pago del principal e intereses del crédito solicitado.
- La Rentabilidad de la empresa para el año base se ubica en 10% mientras que para el ejercicio proforma de 1993 se ubica en 9%, la disminución del año base al Primer Ejercicio Proforma se debe a que la empresa entrara en un periodo de consolidación de mercado en la medida en la que satisfaga la demanda de su mercado actual. Para el Segundo y Tercer Ejercicios Proforma, este índice se ubica en 6% y 7%, respectivamente en donde se hace presente el financiamiento
- La Generación de Recursos Nuevos es positiva, lo cual indica que la operación de la empresa se verá beneficiada al contar con recursos que apoyen su operación.

Generación de Recursos Nuevos:

Año 2 N\$ 13,434

Año 3: N\$ 32,052

- Financieramente, es una empresa viable

#### VI. DICTAMEN

- 1) El empresario cuenta con los conocimientos y experiencia necesarios para la administración y organización adecuada de la empresa.
- 2) La disposición de los recursos permitirá al empresario contar con la maquinaria que agilice su operación incrementando su capacidad de producción. Asimismo, la disposición de recursos para Capital de Trabajo le permitirá cubrir la demanda existente en el mercado.
- 3) Analizando su comportamiento histórico y proyectado, la empresa resultará financieramente viable para hacer frente a un posible apoyo crediticio.

PRODUCTOS BON-MAR, S. DE R.L.M.I.  
Flujo de Efectivo por el Primer Año de operaciones. Dic. -93

	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEPT	OCT	NOV	DIC	ANUAL
Caja y Bancos	1,556	5,236	7,920	5,783	3,917	1,293	11,674	16,552	1,966	5,121	11,386	12,812	1,556
Capital Social Actual	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital otros													
Intereses Ganados	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Préstamo Avío											44,000		44,000
Préstamo Refaccionario											100,000		100,000
Préstamo Avío Revolv.													
Cobranza por Venta	23,237	20,791	22,245	24,496	29,856	36,336	29,367	31,588	24,268	27,447	29,205	36,300	335,135
Recuperación otros Acts. Cir.													0
I.S.R. Devuelto													0
Efectivo Disponible	24,793	26,026	30,165	30,280	33,773	37,628	41,040	48,140	26,234	32,567	184,590	49,112	480,691
Pago Proveedores	11,162	6,970	14,563	16,255	22,719	14,211	13,101	38,058	11,450	9,914	42,014	6,006	208,426
Pago de Activos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	117,700	0	117,700
Mano de Obra	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago de Pasivos	2,750	2,750	2,750	2,750	2,750	2,750	2,750	2,750	2,750	2,750	2,750	2,750	33,000
Gastos de operación	5,646	6,259	6,227	5,765	6,125	6,040	5,317	4,511	5,746	6,080	7,080	8,520	73,317
Impuestos	0	2,126	842	1,592	886	2,953	3,320	854	1,168	2,437	2,235	0	18,413
Pago Préstamo Avío													0
Pago Préstamo Refacc.													0
Pago Préstamo Av. Revolv.													0
Intereses al:												2,568	2,568
21.60%													0
Necesidades de Efectivo	19,557	18,106	24,382	26,363	32,491	25,955	24,488	46,174	21,114	21,181	171,779	21,665	453,443
Sobrante de Efectivo	5,236	7,920	5,783	3,917	1,293	11,674	16,552	1,966	5,121	11,386	12,812	27,247	27,247



PRODUCTOS BON-MAR, S. DE R.L.M.I.

Flujo de Efectivo por el Segundo Año de operaciones. Dic. '94

	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEPT	OCT	NOV	DIC	ANUAL
Caja y Bancos	27,247	41,590	25,371	24,440	24,410	18,229	30,362	36,349	12,145	19,850	26,966	33,005	27,247
Capital Social Actual	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital otros													0
Intereses Ganados													0
Préstamo Avío													0
Préstamo Refaccionario													0
Préstamo Avío Revolv.													0
Cobranza por Venta	34,294	24,949	26,694	29,396	35,827	43,603	35,240	31,905	35,122	32,936	35,046	43,560	408,572
Recuperación otros Actos. Cir.													0
I.S.R. Devuelto													0
Efectivo Disponible	61,542	66,539	52,055	53,836	60,238	61,832	65,603	68,254	47,267	52,786	62,012	76,565	435,819
Pago Proveedores	5,671	8,016	16,748	18,693	26,127	16,343	15,067	43,767	13,168	11,402	13,596	37,327	225,924
Pago de Activos	0	22,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	22,000
Mano de Obra	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago de Pasivos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastos de operación	6,475	7,211	7,173	6,618	7,050	6,948	6,080	5,114	6,595	6,996	8,096	9,724	84,080
Impuestos	5,218	1,352	1,116	1,525	6,243	2,161	2,152	1,334	1,823	1,652	1,606	0	26,152
Pago Préstamo Avío	0	0	0	0	0	1,048	1,048	1,048	1,048	1,048	1,048	1,048	7,333
Pago Préstamo Refacc.	0	0	0	0	0	2,381	2,381	2,381	2,381	2,381	2,381	2,381	16,657
Pago Préstamo Av. Revolv.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses al: 21.60%	2,588	2,588	2,588	2,588	2,588	2,588	2,527	2,465	2,404	2,342	2,280	2,219	29,767
Necesidades de Efectivo	19,952	41,168	27,625	29,425	42,009	31,469	29,254	56,108	27,417	25,820	29,007	52,699	411,953
Sobranje de Efectivo	41,590	25,371	24,440	24,410	18,229	30,362	36,349	12,145	19,850	26,966	33,005	23,666	23,866

PRODUCTOS BON-MAR, S. DE R.L.M.I.  
Flujo de Efectivo por el Tercer Año de operaciones. Dic. -95

	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEPT	OCT	NOV	DIC	ANUAL
Caja y Bancos	23,886	41,541	47,470	47,312	8,791	3,980	21,835	31,437	9,193	21,548	29,597	38,615	23,886
Capital Social Actual	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital otros													0
Intereses Ganados	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Préstamo Avío													0
Préstamo Refaccionario													0
Préstamo Avío Revolv.													0
Cobranza por Venta	39,786	27,444	29,363	32,335	39,410	47,963	38,764	35,096	36,634	36,230	38,551	47,916	451,492
Recuperación otros Actos. Cir.													0
I.S.R. Devuelto													0
Efectivo Disponible	63,673	68,984	76,833	79,647	48,202	51,943	60,599	66,533	47,827	57,777	68,148	86,531	475,378
Pago Proveedores	6,506	8,737	18,255	20,376	28,479	17,814	16,423	47,705	14,426	14,554	14,820	40,687	248,782
Pago de Activos	0	0	0	38,500	0	0	0	0	0	0	0	0	38,500
Mano de Obra	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago de Pasivos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastos de operación	7,122	7,932	7,890	7,280	7,755	7,643	6,688	5,625	7,254	7,696	8,506	10,696	92,488
Impuestos	2,918	1,701	253	1,594	4,901	1,584	3,002	978	1,588	2,938	2,834	0	24,292
Pago Préstamo Avío	1,048	1,048	1,048	1,048	1,048	1,048	1,048	1,048	1,048	1,048	1,048	1,048	12,571
Pago Préstamo Refacc.	2,381	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,381
Pago Préstamo Av. Revolv.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses al 21.60%	2,157	2,095	2,077	2,058	2,039	2,020	2,001	1,982	1,964	1,945	1,926	1,907	24,170
Necesidades de Efectivo	22,132	21,514	29,522	70,855	44,221	30,109	29,162	57,339	26,250	28,180	29,533	54,338	443,185
Sobrante de Efectivo	41,541	47,470	47,312	8,791	3,980	21,835	31,437	9,193	21,548	29,597	38,615	32,193	32,193

**PRODUCTOS ROM MAR S DE R.L. de C.V.**

**Estado de Resultados**

En Nuevos pesos

Detalle	Primer Histórico		Segundo Histórico		Primer Año		Segundo Año		Tercer Año	
	01 ene 92	31 dic 92	01 ene 93	31 jun 93	01 ene 93	31 dic 93	01 ene 94	31 dic 94	01 ene 95	31 dic 95
Ventas Netas	151,648	100%	133,405	100%	312,649	100%	375,179	100%	412,697	100%
Costo de Ventas	61,175	40%	83,011	62%	180,637	58%	207,317	55%	229,044	55%
Depreciaciones	0	0%	0	0%	10,674	3%	18,886	5%	21,086	5%
Utilidad Bruta	90,473	60%	50,394	38%	121,388	39%	148,916	40%	165,967	40%
Glos. Admón. y Venta	74,692	49%	34,451	26%	70,197	22%	90,336	21%	88,370	21%
Utilidad de Operación	15,781	10%	15,943	12%	51,191	16%	68,640	18%	77,597	19%
Gastos Financieros	0	0%	0	0%	2,588	1%	29,767	8%	24,170	6%
* Actuales	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
* Nuevos	0	0%	0	0%	2,588	1%	29,767	8%	24,170	6%
Otros Gastos	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Util antes ISR y P.T.U.	15,781	10%	15,943	12%	48,603	16%	38,873	10%	53,427	13%
ISR	0	0%	0	0%	15,635	5%	13,863	4%	18,164	4%
P.T.U.	0	0%	0	0%	4,860	2%	3,687	1%	5,342	1%
Utilidad Neta	15,781	10%	15,943	12%	28,208	9%	21,123	6%	29,921	7%

**Generación de Recursos Nuevos Año 1**

Generación de Rec's	28,208	+	10,624	+	2,588	=	41,420
Servicio de la Deuda	2,588	+	#REF!	+	0	=	#REF!
Inicrem K Trab Op.	(114)	+	(1,237)	-	(597)	=	(1,754)
<b>Generación Neta</b>							<b>#REF!</b>

**Generación de Recursos Nuevos Año 2**

Generación de Rec's	21,123	+	18,886	+	29,767	=	69,776
Servicio de la Deuda	29,767	+	24,000	+	0	=	53,767
Inicrem K Trab Op.	(738)	+	(4,125)	-	812	=	2,976
<b>Generación Neta</b>							<b>13,434</b>

**Generación de Recursos Nuevos Año 3**

Generación de Rec's	29,921	+	21,086	+	24,170	=	75,177
Servicio de la Deuda	24,170	+	14,982	+	0	=	39,152
Inicrem K Trab Op.	1,527	+	2,475	-	0	=	4,002
<b>Generación Neta</b>							<b>32,027</b>

PRODUCTOS BON. MAR. S. DE R.L. MI

Balances Financieros

En Nuevos pesos

	Primer Histórico 31-de-92	Segundo Histórico 30-jun-93	Primer Año 31-de-93	Segundo Año 31-de-94	Tercer Año 31-de-95					
<b>ACTIVO</b>										
Circulante	41,049	31%	34,723	30%	79,734	30%	79,739	30%	92,049	31%
Caja y Bancos	1,556	1%	2,884	2%	27,247	10%	29,864	9%	32,173	11%
Cuentas por Cobrar	11,846	9%	15,353	13%	20,625	8%	24,750	9%	27,225	9%
Inventarios	13,800	10%	10,819	9%	18,014	7%	17,276	6%	18,864	6%
Otros	13,847	11%	5,647	5%	13,848	5%	13,847	5%	13,847	5%
<b>Fijo</b>	<b>68,253</b>	<b>67%</b>	<b>80,799</b>	<b>70%</b>	<b>178,038</b>	<b>67%</b>	<b>129,912</b>	<b>67%</b>	<b>194,586</b>	<b>66%</b>
Terrenos	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Edificio	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Obras en proceso	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Maquinaria y Equipo	44,979	34%	42,614	37%	140,492	53%	148,094	55%	168,495	57%
Equipo de Transporte	43,274	33%	38,184	33%	37,546	14%	31,819	12%	26,093	11%
Equipo de Computo	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Muebles y eq. de Oficina	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Otros Activos Fijos	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Diferido	2,385	2%	596	1%	8,975	3%	8,216	3%	7,466	3%
<b>Activo Total</b>	<b>131,687</b>	<b>100%</b>	<b>116,117</b>	<b>100%</b>	<b>266,747</b>	<b>100%</b>	<b>267,867</b>	<b>100%</b>	<b>294,091</b>	<b>100%</b>
<b>PASIVO</b>										
Circulante	72,971	55%	29,538	25%	68,967	25%	70,964	26%	82,220	27%
Proveedores	10,938	8%	6718	6%	5,413	2%	6,225	2%	6,786	2%
Bancos	0	0%	0	0%	41,143	15%	41,143	15%	41,143	14%
Otros	62,033	47%	22,822	20%	20,411	8%	23,596	9%	34,291	12%
Deudas a largo Plazo	0	0%	0	0%	102,857	39%	79,857	29%	63,904	22%
<b>Pasivo Total</b>	<b>72,971</b>	<b>55%</b>	<b>29,538</b>	<b>25%</b>	<b>169,824</b>	<b>64%</b>	<b>149,821</b>	<b>56%</b>	<b>146,124</b>	<b>50%</b>
<b>Capital Contable</b>	<b>58,716</b>	<b>45%</b>	<b>86,579</b>	<b>75%</b>	<b>96,923</b>	<b>38%</b>	<b>118,046</b>	<b>44%</b>	<b>147,967</b>	<b>50%</b>
<b>Pasivo más Capital</b>	<b>131,687</b>	<b>100%</b>	<b>116,117</b>	<b>100%</b>	<b>266,747</b>	<b>100%</b>	<b>267,867</b>	<b>100%</b>	<b>294,091</b>	<b>100%</b>

PRODUCTOS BON-MAR, S. DE R.L.M.1.

Indices Financieros

	31-dic-92	30-jun-93	31-dic-93	31-dic-94	31-dic-95
Liquidez	0.56	1.18	1.19	1.12	1.12
Prueba Acida	0.37	0.81	0.92	0.88	0.89
Días Inventarios	81	24	30	30	30
Días C x C	28	21	15	15	15
Días Proveedores	64	15	29	29	29
Ciclo Financiero	45	30	16	16	16
% de Rent. S/Ventas	10%	12%	9%	6%	7%
% de Rent. S/Cap Cont	27%	18%	29%	18%	20%
% de Rent S/Act. Total	12%	14%	11%	8%	10%
Rotación Activo Total	1.15	1.15	1.17	1.40	1.00
% de Recursos Propios	45	75	36	44	55
% de Recs. Ajenos	55	25	64	56	45
Días Edo. de Res.	360	180	360	360	360
Deuda/Capital	1.24	0.34	1.75	1.27	0.99
%Gatos Financieros	0	0	20	20	2
Cobertura del Créd.	0.91	0.81			

Análisis de las Ventas	Importe	% de Incremento
Año Histórico 1	151,648	Sin datos
Año Histórico 2	133,405	(0.12)
Año proyectado 1	312,649	1.34
Año proyectado 2	375,179	0.20
Año proyectado 3	412,197	0.10

Análisis de la Utilidad	Importe	% de Incremento
Año Histórico 1	15,781	Sin datos
Año Histórico 2	15,943	0.01
Año proyectado 1	28,208	0.77
Año proyectado 2	21,123	(0.25)
Año proyectado 3	29,921	0.42

## CONCLUSIONES

Actualmente, alrededor de 98 de cada 100 empresas corresponden al sector microempresarial el cual demanda una mayor atención y que debe darse a través de los programas integrales de apoyo que incluyan, además de financiamiento, capacitación, asesoría y asistencia técnica; de tal forma que puedan fortalecerse y desarrollarse, y así competir con éxito entre otras empresas de mayor tamaño.

Los proyectos analizados en este trabajo representan aproximadamente un 6.6% del total de las evaluaciones realizadas por la institución en el transcurso de un año. Es importante aclarar que este porcentaje se refiere únicamente a las empresas a las cuales se les autorizó el crédito, tomando en cuenta que no todas las solicitudes presentadas son apoyadas.

El monto total al que nos referimos en los proyectos es de \$ 1'252,929.00, de éste, el 35.2% corresponde a empresas pertenecientes al sector industrial, el 16.48% al sector comercial y el 48.32% al de servicios.

En lo que a distribución del crédito se refiere, observamos que el porcentaje destinado para apoyos de tipo Refaccionario o Simple, según sea el giro, es de un 85.55%, mientras que para el de Habilitación o Avío, o en su caso Capital de Trabajo es de 14.45%. Estos resultados nos permiten observar que aún cuando las empresas requieren de ayuda económica para solventar los gastos internos de su operación, es más importante obtener ayuda de tipo Refaccionaria o Simple destinada, como ya se ha mencionado, a la compra de inmuebles, maquinaria y/o equipo, o bien para mejorar la imagen del negocio pues esto les ayuda a incrementar su nivel de productividad o por el contrario disminuir sus gastos de operación, reflejándose tanto en sus ingresos como en las utilidades.

De las diez empresas financiadas, tres de ellas no soportaron la carga del financiamiento, sobre todo en el año de 1994 en el que la situación del país empeoró y las tasas de interés se incrementaron de manera considerable, éstas empresas mostraban viabilidad en un principio considerando tasas de interés a la mitad de lo que se establecieron para éste año, motivo por el cual fueron financiadas. Aunque su Generación de Recursos era inferior al 15% del monto solicitado, ésta era positiva y aún más, los flujos de efectivo mostraban también saldos positivos.

Estas empresas fueron sometidas a un esquema de reestructuración de pasivos iniciado en el año de 1995, en el que se les propuso incrementar el plazo de la deuda y de ésta manera disminuir las mensualidades a pagar. Dos de éstas empresas pertenecen al sector Servicios, y son Concepto Total, S. A. de C. V. y Decoración Técnica, S. A., la tercera es del sector Industrial registrada a nombre del Sr. Luis Manuel Gálvez Sánchez.

Como opinión general, puedo comentar que la experiencia obtenida durante este trabajo fue realmente interesante ya que me permitió conocer varias de las etapas a seguir en el otorgamiento de un crédito, además de percibir la situación actual de las empresas que no cuentan con una solvencia económica y que son la mayor parte de las empresas existentes en nuestro país.

Al atravesar por distintas fases en éste procedimiento es posible conocer los problemas a los que se enfrenta tanto un empresario como la Institución, y a medida que se adquiere experiencia en cada una de éstas, es posible proponer soluciones acorde a éstos problemas, y realmente poder proporcionar ayuda al microempresario que se acerca a la Institución cuando más lo necesita.

## BIBLIOGRAFIA

- Fondo de Desarrollo Económico y Social del Distrito Federal (FONDED).  
Subdirección de Proyectos.  
MANUALES DE OPERACION DE LAS AREAS PROMOCION Y EVALUACION
- Imágen y Capacitación, S. A. de C. V.  
"FACTIBILIDAD ECONOMICA DE LA EMPRESA"  
NOCIONES SOBRE LA FORMULACION Y EVALUACION TECNICO ECONOMICA DE PROYECTOS.  
Módulo II. Finanzas para Ejecutivos no Financieros.  
Programa de Actualización para Ejecutivos, Grupo Nochebuena.
- Instituto Mexicano de Ejecutivos en Finanzas, A. C.  
"FUENTES DE FINANCIAMIENTO".  
Tomo 3. Manual de Consulta.  
Nacional Financiera, S. N. C., 1992.
- Instituto Mexicano de Ejecutivos en Finanzas, A. C.  
"GUIA PARA LA FORMULACION Y EL DESARROLLO DE SU NEGOCIO".  
Tomo 4.  
Nacional Financiera, S. N. C., 1992.
- Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática.  
"LA MICRO, PEQUEÑA Y MEDIANA EMPRESA".  
Tomo 7. Principales Características.  
Nacional Financiera, S. N. C., 1993.
- LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA.  
Títulos y Operaciones de Crédito.
- Ruiz Durán Clemente; Kagami Mitsuhiro.  
"POTENCIAL TECNOLOGICO DE LA MICRO Y PEQUEÑA EMPRESA EN MEXICO"  
Tomo 5.  
Nacional Financiera, S. N. C., 1992.
- Sanzo Richard.  
"ANALISIS DE INDICES FINANCIEROS PARA PEQUEÑOS NEGOCIOS".  
INFOTEC.