

887449



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MÉXICO

Centro Universitario Español



2

Facultad de Estudios Superiores Cuautitlán.
Centro Universitario Español.
Incorporado a la U.N.A.M Clave: 8874.

Finanzas Corporativas. "Evaluación sobre la viabilidad de un proyecto de inversión para la construcción de locales comerciales para arrendar en el interior del Trailer Park El Coloso en Acapulco, Gro."

TRABAJO DE SEMINARIO.

Que para obtener el Título de:

Licenciado en Administración.

P r e s e n t a:

Juan Pablo Avalos Terrazas.

Asesor: C.P. P. Jorge López Marín.

Acapulco, Guerrero. Mayo del 2002.

**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.

PAGINACION DISCONTINUA

Dedicatoria.

En especial a mi esposa:

Ana Aguirre

Por haber aguantado todo este tiempo que le debo al no estar con ella y por la confianza, respeto y amor que nos tenemos.

A mis hijos:

Margot Anahí y Juan Pablo

Por ser los ángeles que me impulsan a seguir luchando en la vida, por ser los motores que me dan la fuerza para capacitarme más y para así ofrecerles lo mejor de la vida, con amor y respeto.

Agradecimientos.

Agradecimientos.

A Dios:

Gracias, por darme vida, salud, bienestar, fuerza, trabajo, paciencia e ingresos para poder culminar esta carrera.

A mi padre:

Pablo Avalos C.

Por ayudarme a ser un hombre de bien y formarme un camino a seguir.

A mi madre:

Margot Terrazas D.

Por apoyarme en mi formación académica todos estos años y darme su amor, apoyo y cariño siempre.

A mis abuelos maternos:

Alfonso Terrazas y Teofila Dimayuga.

Por quererme, atenderme, ayudarme económicamente y guiarme como hombre de trabajo, además por sus sabios consejos y anécdotas de la vida.

Agradecimientos.

A mis abuelos paternos.

Tomas Avalos y María de Jesús.

Por su amor, por enseñarme el valor de la educación y que la riqueza espiritual y humana es mejor que la riqueza material.

A mis hermanos:

Tomas Alfonso y Marco Antonio.

Esperando ser un ejemplo a seguir.

A mi Tía:

Doris Avalos.

Por aguantarme un año en su departamento, preocuparse por mí y por mi educación.

A mi amigo:

Andrés Magallanes.

Por enseñarme el valor de la amistad.

A la Tía:

Rebeca Magallanes.

Por brindarme su amistad, por el apoyo recibido a lo largo de estos cinco años y por hacerme sentir como en mi casa cuando lo necesitaba.

Agradecimientos.

A mis compañeros:

Andresote, Andresito, Carlos y Christopher

Que en alguna forma han contribuido a desarrollarme como ser humano, por brindarme su amistad y por los innumerables y divertidos momentos que vivimos juntos.

A mis compañeras:

Elizabet, Julieta, Laura, Paty, Sandra y Karina.

Por su amistad y ayuda, ya que siempre me apoyaron con los apuntes y trabajos.

Al profesor:

Luis David de la Peña.

Por enseñarme contabilidad, de una manera simple y clara.

A mi asesor:

CPP. Jorge López Marín.

Por su ayuda para la creación de este trabajo y darme la confianza necesaria para culminarlo.

A mi coasesor:

CPP. Juan Gilberto González Velázquez.

Por sus oportunas asesorías en la realización de este trabajo.

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

Agradecimientos.

A la Directora:

Lic. María del Rocío Jarrín Lozano.

Por darme la oportunidad de prepararme en el CUE.

Al Rector:

Lic. Víctor Jarrín Lozano.

Por motivarme a terminar esta carrera, por la beca de estudio con la que me apoyo durante varios semestres.

A todos mis profesores:

Por enseñarme la luz del conocimiento y darme sus puntos de vista en cuestiones específicas de los métodos y técnicas de la administración, la mercadotecnia y el futuro.

A todas las personas:

Que de una u otra forma me brindaron estímulos y ayuda para terminar una de las metas más importantes que me propuse en la vida, ser un profesionista.

INDICE

Dedicatoria.....	i
Agradecimientos.....	ii
Objetivos.....	ix
Introducción.....	x

CAPITULO 1. LA EMPRESA.

1.1	Concepto.....	2
1.2	Elementos que Conforman La Empresa.....	4
1.3	Clasificación de las Empresas.....	5

CAPITULO 2. LA ADMINISTRACIÓN.

2.1	Concepto.....	9
2.2	El Proceso Administrativo.....	11
2.3	El Administrador.....	14
2.4	La Administración Financiera.....	15
2.5	El Administrador Financiero.....	19

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

CAPITULO 3. PROYECTOS DE INVERSION.

3.1	Concepto.....	22
3.2	Objetivos de los Proyectos de Inversión.....	23
3.3	Clasificación de los Proyectos de Inversión.....	23
3.4	El Proceso de los Proyectos de Inversión.....	24
3.5	La Planeación Financiera.....	25
3.6	Estudio Técnico.	28
3.7	Estudio de Mercado.....	30
3.8	Estudio financiero.....	39

CAPITULO 4. EVALUACIÓN DE PROYECTOS DE INVERSIÓN.

4.1	Concepto de evaluación.....	45
4.2	Principales indicadores financieros.....	46
4.3	Relación costo beneficio (B/C).....	49
4.4	Período de recuperación.....	49
4.5	Tasa interna de retorno (TIR).....	50
4.6	Valor presente neto (VPN).....	51

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

CASO PRÁCTICO. Evaluación de la viabilidad de un proyecto de inversión para la construcción de locales comerciales para arrendamiento en el interior del Trailer Park "El Coloso" en Acapulco, Gro.

Antecedentes.....	53
Estudio Técnico.....	55
Estudio de Mercado.....	62
Estudio Financiero.....	65
Evaluación Financiera.....	71
Conclusiones.....	78
Anexos.....	79
Bibliografía.....	99
Glosario.....	102

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

OBJETIVOS.

OBJETIVO GENERAL.

Evaluar la viabilidad de un proyecto de inversión para la construcción de locales comerciales para arrendamiento en el interior del Trailer Park "El Coloso" en Acapulco, Gro.

OBJETIVOS ESPECIFICOS.

- 1.- Aplicar los métodos de evaluación financiera para proyectos de inversión.
- 2.- Desarrollar las habilidades para aplicarlas en un caso práctico de inversión.
- 3.- Pronosticar los flujos netos de efectivo.
- 4.- Pronosticar las entradas y salidas de efectivo.
- 5.- Presentar Estados Financieros Comparativos presupuestados.
- 6.- Calcular el monto de la inversión.
- 7.- Determinar el tiempo de retorno de la inversión.
- 8.- Mostrar la importancia de la toma de decisiones en base a técnicas científicas reconocidas financieramente.

INTRODUCCIÓN.

La evaluación financiera de proyectos une o mezcla el trabajo multidisciplinario de administradores, contadores, abogados, economistas, ingenieros, psicólogos, mercadólogos, futuristas, etc., en un intento por conocer, explicar y proyectar lo complejo de la realidad en donde se estudia una nueva iniciativa de inversión, con el objeto de elevar sus probabilidades de éxito financiero.

Espero que este trabajo sirva no solo como una actividad académica, sino como una herramienta útil a las inversiones en este mundo de las finanzas; sobre todo para los estudios de la evaluación de los proyectos de inversión, como punto de referencia en sus investigaciones para desarrollar su trabajo en la empresa o escuela.

La evaluación financiera no es tema para tomarlo a la ligera, cuantas veces no hemos visto u oído, "cerraron tal empresa" o "fulano quebró después de tanto tiempo", lo difícil no es abrir una empresa, sino mantenerla competitiva, pero para lograrlo se necesita invertir de forma continua ya sea en mejoras, capacitación, desarrollo de tecnología, etc.

También he observado derrumbarse a mentes brillantes, como aquel que hizo treinta hermosas casas, con el patrimonio de su familia, en un buen terreno con vista al mar, con el menor costo y en un tiempo record, desgraciadamente, no pudo venderlas en los seis meses tiempo en el que él pensaba lo haría; no contempló los intereses moratorios, que el banco le cobró por la falta de pago del dinero que le prestó; no tomó en cuenta las multas recargos y actualizaciones que desarrollo urbano le cobró por la falta de licencia de construcción; los proveedores se cansaron de esperar el pago y lo demandaron aumentando los intereses y las gestiones de los despachos jurídicos, en fin esa mente brillante no tuvo otra opción más que huir al otro lado, donde ahora vive y trabaja para una empresa americana, las casas quedaron abandonadas embargadas por los bancos, dejó con problemas financieros a sus familiares y a varios proveedores y el costo de esa inversión mal planeada fue muy grande, al grado de perder a un joven emprendedor, tirar por la borda un patrimonio y aumentar el activo del banco, que de nada le sirve, ya que su negocio es prestar dinero y no vender casas; además uno de sus proveedores quebró, uno de sus clientes, el único que compró una casa, no la puede habitar, por que además de estar embargada, la obra quedó sin concluir ya que no se alcanzó a pavimentar el acceso de la misma; en conclusión, tomando en cuenta todas estos detalles podemos darnos cuenta que el costo de una mala evaluación financiera es más que enorme, por eso nuestro trabajo como profesionistas es complementar la visión empírica de los empresarios y la acción administrativa, mediante un planteamiento sistemático, metodológico y científico de los proyectos de inversión.

Introducción.

Todo esto en un afán de comprender y explicar la realidad socioeconómica de los proyectos y explicar las expectativas de rentabilidad y recuperación de la inversión.

En el primer capítulo pretendo mostrar de forma general, lo que es una empresa, los elementos que la conforman y los tipos de empresas con el objeto de mostrar que los conocimientos son aplicables tanto a las personas físicas como morales.

En el segundo capítulo deseo presentar lo que es la administración, el proceso administrativo y las actividades del administrador y mostrar lo que es la administración financiera, sus actividades y las actividades del administrador financiero, donde podemos observar la actividad profesional de un licenciado en administración y como toma sus decisiones.

En el tercer capítulo trato de mostrar lo que es la planeación financiera, su proceso, los planes financieros a corto y largo plazo, incluyendo la localización del proyecto, su tamaño, la organización administrativa y los aspectos jurídicos, para distinguir el riesgo que existe al no planear en el impuesto de los proyectos a largo plazo.

En el capítulo cuatro analizo como se desarrollan los estudios técnico, de mercado y financiero, para conocerlos y entenderlos.

En el caso práctico presento un proyecto de inversión de una persona que se dedica al arrendamiento de bienes inmuebles, el cual pretende invertir en la construcción de más locales comerciales, en el interior de un Trailer Park (negocio de renta de espacios para acampar) en Acapulco, Gro.

Introducción.

Este estudio beneficiará a empresarios, estudiantes y profesionistas interesados en la evaluación de proyectos financieros de inversión; ya que les indicará, de una manera clara los pasos a seguir y las herramientas a utilizar, para analizar adecuadamente y entender su evolución y desarrollo, además de estar en condiciones de participar en ella de forma eficiente.

Además deseo hacer de su conocimiento que este proyecto se iniciará en el corto plazo, por eso la importancia de hacer este trabajo de una manera real, congruente y responsable.



TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Capitulo 1.

La Empresa.



**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

CAPITULO 1. LA EMPRESA.

1.1 Concepto.

La empresa nació para atender las necesidades de la sociedad creando satisfactores a cambio de una retribución que compensará el riesgo, los esfuerzos y las inversiones de los empresarios.

Las empresas tienen muchas repercusiones en nuestra existencia, nuestro nivel de vida y nuestro futuro. El grado en que las empresas puedan alcanzar sus metas dependerá del desempeño gerencial y administrativo, de la eficacia y eficiencia de los proyectos, la meta principal de la empresa es maximizar la riqueza de los dueños actuales de la misma.

Empresa es un término que en su más simple acepción significa la acción de emprender una cosa con un riesgo implícito.

Es necesario analizar algunas de las definiciones más trascendentes de la empresa, con el propósito de emitir una definición con un enfoque administrativo:

Isaac Guzmán Valdivia: Es la unidad económico-social en la que el capital, el trabajo y la dirección se coordinan para lograr una producción que responda a los requerimientos del medio humano en el que la propia empresa actúa. ¹

¹ Agustín Reyes Ponce. "Administración de Empresas, Teoría y Práctica".
Primera Parte. México 1990. Pagina 69.

Capítulo 1. La Empresa.

José Antonio Fernández Arena: Es la unidad productiva o de servicio que, constituida según aspectos prácticos o legales, se integra por recursos y se vale de la administración para lograr sus objetivos.

Petersen y Plowman: Actividad en la cual varias personas cambian algo de valor, bien se trate de mercancías o servicios, para obtener una ganancia o utilidades mutuas.

Roland Caude: Conjunto de actividades humanas colectivas, organizadas con el fin de producir bienes o rendir beneficios.

Para mí : La empresa es la organización conformada por la sociedad de dos o más personas, que unen su capital, ideas y trabajo, para la fabricación de un producto o servicio de calidad los cuales se ofertan en su mercado de una manera eficiente.



TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

1.2 Elementos que Conforman La Empresa. ²

Dentro de la empresa encontramos los siguientes recursos:

1. **Recursos Materiales:** Son aquellos bienes tangibles, propiedad de una empresa como: Edificios, terrenos, instalaciones, maquinaria, equipos, instrumentos, herramientas, etc.
2. **Recursos Técnicos:** Aquellos que sirven como herramientas e instrumentos en la coordinación de los otros recursos: Sistemas de producción, sistemas de ventas, sistemas de finanzas, sistemas administrativas, etc.
3. **Recursos Humanos:** Son trascendentales para la existencia de cualquier grupo social, es el elemento más importante en la empresa.
4. **Recursos Financieros:** Son los elementos monetarios propios y ajenos con los que cuenta la empresa, indispensables para la ejecución de sus operaciones.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

² Agustín Reyes Ponce. "Administración de Empresas, Teoría y Práctica".

México 1990. Pagina 72 y 73.

1.3 Clasificación de las Empresas.³

A continuación se presentan algunos de los criterios de clasificación de la empresa más difundidos:

Por el tamaño de su planta productiva:

Microempresa de 1 a 30 empleados.

Pequeña de 31-100 empleados.

Mediana de 101 – 500 empleados.

Grande de 501 – 999 empleados.

Macroempresa más de 1000 empleados.

Por el origen de su Capital:

Públicas: buscan el bienestar social.

Privadas: buscan el lucro.

Por su actividad o giro:

Las empresas pueden clasificarse de acuerdo con la actividad que desarrollen en:

1.- Industriales.- La actividad primordial de este tipo de empresas es la producción de bienes mediante la transformación y/o extracción de materias primas.

³ Http: www.miexamen.com.mx 15/May/2002.

Capítulo 1. La Empresa.

Las industrias, a su vez, son susceptibles de clasificarse en:

A) Extractivas: Cuando se dedican a la explotación de recursos naturales, ya sea renovables y no renovables entendiéndose por recursos naturales, todas las cosas de la naturaleza que son indispensables para la subsistencia del hombre.

Ejemplos de este tipo de empresa son las pesqueras, madereras, mineras y petroleras, etc.

B) Manufactureras: Son empresas que transforman las materias primas en productos terminados, y pueden ser de dos tipos:

- Empresas que producen bienes de consumo final. Producen bienes que satisfacen directamente la necesidad del consumidor; estos pueden ser: duraderos o no duraderos, suntuarios o de primera necesidad.

- Empresas que producen bienes de producción. Estas empresas satisfacen preferentemente la demanda de las industrias de bienes de consumo final.

Algunos ejemplos de este tipo de industrias son las productoras de papel, maquinaria pesada, materiales de construcción, productos químicos, maquinaria ligera etcétera.

2.- Comerciales.- Son intermediarias entre productor y consumidor, su función principal es la compra-venta de productos terminados y pueden clasificarse en:

A) Mayoristas.- cuando efectúan ventas en gran escala a otras empresas (minoristas) que a su vez distribuyen el producto al consumidor.

B) Minoristas o detallistas.- Las que venden el producto al menudeo o en pequeñas cantidades al consumidor.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN 6

C) Comisionistas.- Se dedican a vender mercancía que los productores les dan a consignación, percibiendo por esta función una ganancia o comisión.

3. Servicio.- Como su denominación lo indica, son aquellas que brindan un servicio a la comunidad y pueden o no, tener fines lucrativos y pueden clasificarse en:

A) Transporte

B) Turismo

C) Instituciones financieras

D) Servicios públicos: comunicaciones, energía, agua, etc.

E) Servicios privados varios: asesoría, diversos servicios contables, jurídicos y administrativos, promoción y ventas, agencias de publicidad, etc.

F) Educación

G) Salubridad (hospitales)

H) Finanzas

Capitulo 2.

La Administración.



**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

CAPITULO 2. LA ADMINISTRACIÓN.

2.1 Concepto.

La administración, a pesar de su importancia para el hombre, es una de las más difusas funciones en todas las sociedades, encontrándose en los hogares, iglesias, gobierno y empresas económicas de todos los pueblos.

Es y siempre ha sido una poderosa herramienta de los líderes.

La administración en la sociedad moderna se volvió vital e indispensable.

En una sociedad de organizaciones, donde la complejidad y la interdependencia de las organizaciones son un aspecto crucial, la administración sobresale como el factor clave tanto para el mejoramiento de la calidad de vida como para la solución de los problemas más complejos que afligen a la humanidad de hoy.

Es el núcleo central tanto de nuestras actividades nacionales como personales, y el modo en que manejamos a nuestras instituciones y a nosotros mismos refleja lo que nosotros y nuestra sociedad seremos.

A partir de esto es posible conceptualizar la administración, en una forma simple, como: El esfuerzo coordinado de un grupo social para obtener un fin con la mayor eficiencia y el menor esfuerzo posible.

Sin embargo, es conveniente emitir una definición de la administración como disciplina, para tener un concepto más formal de la misma.

Capítulo 2. La Administración.

Yo, por ejemplo, coincido con las ideas de los siguientes autores:¹

Henry Sisk y Mario Sverdlik. "Es la coordinación de todos los recursos a través de planeación, dirección y control, a fin de lograr objetivos establecidos".

Isaac Guzmán Valdivia. "Es la dirección eficaz de las actividades y la colaboración de otras personas para obtener determinados resultados".

Reyes Ponce define así a la Administración: "El conjunto sistemático de reglas para lograr la máxima eficiencia en las formas de estructurar y manejar un órgano social".

J.D. Money: "Es el arte o técnica de dirigir o inspirar a los demás, con base en un profundo y claro conocimiento de la naturaleza humana".

Henry Fayol (considerado el padre de la administración) Administrar es prever, organizar, mandar, coordinar y controlar"

La tarea básica de la administración es hacer las cosas a través de las personas, con los mejores resultados.

La administración para mí es el proceso de planificación, organización, dirección y control del trabajo de los miembros de la organización y de usar eficazmente los recursos disponibles de la organización para realizar las metas establecidas de una manera eficiente.

¹ Agustín Reyes Ponce. "Administración de Empresas, Teoría y Práctica".

México 1990. Páginas 16, 17 y 26.

La administración debe desempeñar hábilmente cuatro funciones básicas: la planeación, organización, dirección y control, las cuales se describen más adelante.

2.2 El Proceso Administrativo.

El proceso administrativo es sencillamente una manera de describir el trabajo de un administrador.

El proceso administrativo comprende las actividades interrelacionadas de previsión, planeación, organización, integración, dirección y control.

Todas estas actividades implican relaciones humanas y tiempo.

Reyes Ponce divide el proceso administrativo en:²

- **Fase mecánica:**

- **⊙ Previsión.**

La previsión responde a la pregunta

¿Qué puedo hacer? Para Reyes Ponce es *"el elemento de la Administración en el que, con base en las condiciones futuras en que una empresa habrá de encontrarse, reveladas por una investigación técnica, se determinan los principales cursos de acción que nos permitirán realizar los objetivos de la misma"*.

² Agustín Reyes Ponce. "Administración de Empresas, Teoría y Práctica".

México 1990. Páginas 61, 62, 63 y 64.

⊗ **Planeación.**

La planeación responde a la pregunta **¿qué voy a hacer?**

Es para Reyes Ponce *"fijar el curso concreto de acción que ha de seguirse, estableciendo los principios que habrán de orientarlo, la secuencia de operaciones para realizarlo y las determinaciones de tiempos y de recursos, necesarios para su realización"*

⊗ **Organización.**

La organización responde a la pregunta **¿cómo lo voy a hacer?**

Se define como *"la estructuración técnica de las relaciones que deben existir; funciones, niveles y actividades de los elementos materiales y humanos de un organismo social, con el fin de lograr su máxima eficiencia dentro de los planes y objetivos señalados"*.

El Proceso de Organización contempla estructuras y sistemas. Las estructuras definen las relaciones de autoridad y comunicación en cuanto a funciones, niveles, jerarquías y puestos de los responsables.

• **Fase dinámica:**

⊗ **Integración de Recursos**

Responde a la pregunta **¿con quién lo voy a hacer?**

"Es el obtener y articular los elementos materiales y humanos que la organización y la planeación señalan como necesarios para el adecuado funcionamiento de un organismo social".

⊗ **Dirección.**

Contesta a la pregunta **¿se está haciendo?** Se define como *"el elemento de la Administración en el que se logra la realización efectiva de todo lo planeado, por medio de la autoridad del administrador, ejercida a base de decisiones, ya sean tomadas directamente, ya con más frecuencia, delegando dicha autoridad y se vigila simultáneamente que se cumplan en la forma adecuada todas las órdenes emitidas"*.

Reyes Ponce señala que una buena Dirección requiere saber comunicarse, saber delegar, ejercer un liderazgo basado en la razón y no solamente en la autoridad, y motivar a la acción y al cumplimiento de la meta.

⊗ **Control.**

La etapa de control responde a la pregunta **¿qué se hizo?** pues es el análisis de resultados. *"Consiste en el establecimiento de sistemas que nos permitan medir resultados actuales y pasados en relación con los esperados, con el fin de saber si se han obtenido los que se esperaba, corregir, mejorar y formular planes"*

Así como un termostato envía señales a un sistema de calefacción para indicarle si la temperatura de una habitación es demasiado alta o baja, un sistema de control emite señales a los administradores de que las cosas no marchan de acuerdo con lo planeado y de la necesidad de acciones correctivas.

Todas estas funciones de la empresa deben trabajar de forma coordinada, la coordinación, comprende los procedimientos formales e informales para la integración de las actividades desempeñadas por individuos, equipos y departamentos en particular.

2.3 El Administrador.

El término administrador comprende a muchos tipos de personas. Incluye a los operadores de pequeñas empresas, directores generales de compañías trasnacionales, gerentes de planta y supervisores, tanto generalistas como especialistas.

También las organizaciones no lucrativas y las asociaciones profesionales emplean administradores.

Millones de mujeres y hombres de todo el mundo pasan su existencia trabajando como gerentes de organizaciones, enfrentan innumerables desafíos al luchar por cumplir con sus tareas diarias.

Que bonito se escucha, el administrador, el director, el gerente general, el profesionista responsable de dirigir las actividades que ayudan a las organizaciones para alcanzar sus metas, el que guía este barco a puerto seguro, si se oye bien, pero en realidad no cualquier persona puede ocupar esa responsabilidad, ya que debe tener varias características primordiales, según mi forma de ver el administrador debe:

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

Capítulo 2. La Administración.

Ser líder, tener ética profesional, visión, no temer a los cambios, tener conocimiento de las técnicas, métodos y sistemas de administración en lo general, tener sentido común, responsabilidad social, estar bien informado, contar con una estructura de herramientas sólidas, (oficina, computadora, auto, teléfono, fax, etc.), confianza y visión hacia el futuro, tener carácter y habilidad humana y conceptual y ser un motivador excepcional, además de ampliar sus miras para considerar a la comunidad económica global.

El administrador es la persona que asigna recursos humanos y materiales y dirige las operaciones de un departamento u organización entera.

Funciones del administrador:

- Planear, organizar, dirigir y controlar todos los recursos con que cuenta o dispone una empresa.
- Evaluar los proyectos de inversión.
- Dirigir y manejar los recursos humanos.
- La toma de decisiones.

2.4 Administración Financiera.

La Administración Financiera o "finanzas de los negocios" es importante por que manejándola de forma adecuada ayudará a que cualquier negocio proporcione mejores productos a sus clientes a precios más bajos, pague salarios más altos a sus empleados y genere rendimientos mayores para los inversionistas que hayan aportado los fondos necesarios para formar y operar la empresa.

Capítulo 2. La Administración.

La administración financiera (recaudar y gastar el dinero de una compañía) es el arte y ciencia de administrar el dinero de una empresa para que pueda cumplir sus metas. La parte científica consiste en analizar cifras y flujo de efectivo en toda la empresa. El arte es la manera en que se lleva a cabo.

La Administración Financiera es la administración real de la empresa, es importante en todo tipo de entidades, independientemente de que sean públicas o privadas, que operen en el sector de servicios financieros o que sean empresas dedicadas a la manufactura.

Debido a que la economía está conformada por clientes, empleados e inversionistas, una administración financiera sólida contribuye al bienestar tanto de los individuos como de la población en general.

A continuación se presentan conceptos de la administración financiera de algunos autores:¹

Lawrence J Gitman: "Las finanzas pueden definirse como el arte y la ciencia de administrar dinero. Virtualmente todos los individuos y organizaciones ganan u obtienen dinero, y lo gastan o invierten. Así pues, las finanzas se ocupan de los procesos, instituciones, mercados e instrumentos implicados con la transferencia de dinero entre los individuos, las empresas y los gobiernos".

Munich Galindo y García Martínez: "Las finanzas tienen implícito el objetivo del máximo aprovechamiento y administración de los recursos financieros".

¹ Lawrence J. Gitman. "El futuro de los negocios". Página 3.

Capítulo 2. La Administración.

Robert W. Jonson, la define como: "el doble objetivo que tiene la administración financiera, es elevar al máximo el valor actual de la riqueza, procurando que se disponga de efectivo para pagar las cuentas a su tiempo y ayudar en la distribución más provechosa de los recursos que se encuentren dentro de la empresa".

Ezra Solomon, la define: "como el estudio de los problemas implicados en el uso y la adquisición de fondos por una empresa".

Los Contadores Públicos Jaime Acosta Altamirano y Gerardo Ortiz Valero, en su libro Administración Financiera I la definen como: "consiste en maximizar el patrimonio de los accionistas de la empresa a través de la corriente consecución, manejo y aplicación de los fondos que requiere la misma, concentrándose en políticas de decisiones y acciones ejecutivas que tienden a manifestar y optimizar el valor actual de las empresas y sus contribuciones al medio ambiente socioeconómico en el que actúa a través del adecuado equilibrio entre rentabilidad y riesgo".

La definición mas acertada para mi de Administración Financiera es: Ser una fase de la administración general, que tiene como objetivos maximizar el patrimonio a largo plazo, captar fondos y recursos como aportaciones y prestamos, coordinar el capital de trabajo, analizar y controlar las inversiones y resultados, recopilar, estudiar e interpretar los datos e información pasada y proyecciones futuras para tomar decisiones acertadas y alcanzar la meta preestablecida por la empresa, con el objeto de elevar sus probabilidades de éxito financiero.

Así, la función de la administración financiera puede dividirse en tres grandes áreas: las decisiones de inversión, financiamiento y administración de activos.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Capítulo 2. La Administración.

La meta de la administración financiera consiste en maximizar el valor de la empresa, con sujeción a las restricciones que imponen las responsabilidades y compromisos existentes para con los participantes del negocio.

Así mismo se debe hacer un análisis del entorno donde se sitúa la empresa, también un estudio demográfico, cultural y tecnológico.

Para recomendar la aprobación de cualquier proyecto es preciso estudiar un mínimo de cinco viabilidades que condicionan el éxito o fracaso de una inversión:²

1. La viabilidad técnica, busca determinar si es posible física y materialmente "hacer" un proyecto, determinación que es realizada generalmente por los expertos del área en que se sitúa el proyecto.
2. La viabilidad legal, se refiere a la necesidad de determinar tanto la inexistencia de trabas legales para la instalación y operación normal del proyecto.
3. La viabilidad económica, busca definir, mediante la comparación de los beneficios y costos estimados de un proyecto, si es rentable la inversión que demanda su implementación.
4. La viabilidad de gestión, busca determinar si existen las capacidades gerenciales internas en la empresa para lograr la correcta implementación y eficiente administración del negocio.

² Eva Clara Geronés. "Guía para la Formulación y Evaluación de Proyectos de Inversión". Dirección de Promoción y Desarrollo Empresarial de Nacional Financiera, SNC. Página 60.

5. La viabilidad política, corresponde a la intencionalidad, de quienes deben decidir, de querer o no implementar un proyecto, independientemente de su rentabilidad.

2.5 El Administrador Financiero.

Las principales actividades del administrador financiero son:

- **Planeación financiera.** Preparar el plan financiero, que incluye ingresos, gastos y necesidades financieras durante un periodo determinado.
- **Inversiones (gastar dinero).** Invertir los fondos de la empresa en proyectos y valores que generen altos rendimientos en relación con los riesgos.
- **Financiamiento (reunir dinero).** Obtener fondos para las operaciones e inversiones de la compañía y buscar el mejor balance entre deuda (fondos de préstamo) y capital contable (fondos obtenidos a través de la venta de acciones de algún negocio).

La meta principal del administrador financiero es aumentar al máximo el valor de la empresa para sus propietarios.

Para aumentar al máximo posible el valor de la empresa, el administrador financiero debe considerar las consecuencias de las acciones de la compañía a corto y a largo plazos.

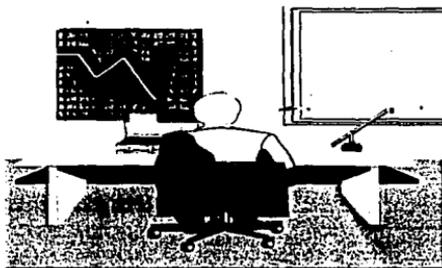
Capítulo 2. La Administración.

A continuación se describen algunas actividades específicas que están relacionadas con este contexto:

- 1.- Preparación de pronósticos y planeación.
- 2.- Decisiones mayores de financiamiento e inversión.
- 3.- Coordinación y control.
- 4.- Forma de tratar con los mercados financieros.

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

Capitulo 3. Proyectos De Inversión.



TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

CAPITULO 3. PROYECTOS DE INVERSIÓN.

3.1 Concepto.

La ONU define a los proyectos, como el conjunto de antecedentes que permiten juzgar las ventajas y desventajas que presenta la asignación de recursos a un centro o una actividad productora donde serán transformados en bienes o servicios.

Huerta Ríos y Súa Villanueva en su libro *Análisis y Evaluación de proyectos de Inversión*, definen al proyecto de inversión como una aplicación de recursos a inversiones fijas que generan ingresos por varios años, es decir, es una erogación de insumos materiales, humanos y técnicos que se llevan a cabo en el presente y cuyo objetivo es obtener un rendimiento en un plazo razonable, este se ve cristalizado al incrementar la productividad, la calidad, la utilidad, la prestación de servicios, etc.

Para mí el proyecto de inversión es aquella propuesta de inversión, documentada y analizada técnica y económicamente, destinada a una futura unidad productiva, que prevé la obtención organizada de bienes o de servicios para satisfacer las necesidades físicas y psicosociales de una comunidad, en un tiempo y espacio definidos.

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

3.2 Objetivo de los Proyectos de Inversión.

Para Alfonso Cortazar el objetivo básico del estudio de un proyecto de inversión es evaluarlo, es decir calificarlo y compararlo con otros proyectos de acuerdo con una determinada escala de valores, con el fin de establecer un orden de preferencia que conduzca a la obtención de un bien o servicio.

3.3 Clasificación de los proyectos de Inversión.

Por el tipo de proyecto de inversión:¹

- a) Agropecuarios. Dedicados a la producción animal o vegetal.
- b) Industriales. La industria de manufactura, extracción y de transformación.
- c) Servicios. Salud, educación, vivienda, comunicación, etc.

Por los resultados a obtener:

- a) Rentables. Generan rendimientos.
- b) No Rentable. No generan rendimientos en forma directa.
- c) No Medibles. Es difícil cuantificarlas.
- d) De Reemplazo. La sustitución de activos fijos.
- e) De Expansión. El reemplazo de la maquinaria y equipo.

¹ <http://sornus1654@yahoo.com.mx> 20/May/2002.

Por su naturaleza:

- a) Dependientes. Depende de otros proyectos de inversión.
- b) Independientes. Es independiente de otros proyectos.
- c) Mutuamente excluyentes. Al llevar a cabo una inversión, la otra se rechaza.

3.4 El proceso de los Proyectos de Inversión.

El proceso de inversión, en su concepción macroeconómica, es la agregación de las iniciativas individuales de múltiples empresarios en diversos sectores y regiones de actividad económica.

En una visión microeconómica, el proceso de inversión es la secuencia de acciones de los empresarios para llevar a cabo sus ideas.

Para mí el proyecto de inversión es aquella propuesta de inversión, documentada y analizada técnica y económicamente, destinada a una futura unidad productiva, que prevé la obtención organizada de bienes o de servicios para satisfacer las necesidades físicas y psicosociales de una comunidad, en un tiempo y espacio definidos.

El enfoque de estas acciones, de manera sistemática y metodológica ha dado origen a lo que se denomina el **Ciclo de vida de los proyectos**, es decir, las etapas sucesivas que abarcan el nacimiento, desarrollo y extinción de un proyecto de inversión.

Los proyectos de inversión comprenden cuatro etapas completamente diferenciables en contenido y prácticamente sucesivas e irreductibles:

1. PREVISION: ● Identificación
 - Formulación.
 - Ingeniería del proyecto.
2. DECISIÓN: ● Gestión de los recursos.
3. INVERSION: ● Ejecución y puesta en marcha.
4. RECUPERACIÓN: ● Dirección y operación.

En los sistemas socioeconómicos donde prevalecen economías de mercado, se entiende por proceso de inversión a la actividad que consiste en asignar recursos económicos a fines productivos, mediante la formación bruta de capital fijo, con el propósito de recuperar con creces los recursos asignados.

3.5 La Planeación Financiera.

El plan financiero de una empresa es parte del plan global de la compañía y la guía hacia sus metas de negocios y la optimización de su valor.

El plan financiero permite a las empresas calcular los montos y plazos de la inversión y el financiamiento que requieren.

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

3.5.1 Proceso de la Planeación Financiera.

La planeación financiera empieza con los pronósticos financieros o proyecciones de desarrollo dentro de la empresa.

La demanda estimada de productos de la compañía (el pronóstico de ingresos) y otros datos financieros y de operación son elementos clave.

Los gerentes financieros preparan pronósticos financieros detallados a corto y largo plazos con base en suposiciones de producción y ventas.

Las empresas preparan presupuestos para planear y controlar sus actividades financieras futuras.

Se trata de pronósticos formales por escrito de ingresos y gastos que fijan límites de gastos con base en proyecciones de operación.

3.5.2 Planes Financieros a Corto Plazo (Operativos).

Los gastos a corto plazo apoyan las actividades diarias de la empresa.

Los pronósticos a corto plazo, o planes de operación, proyectan ingresos, costos de bienes y gastos de operación en un año.

Con pronósticos a corto plazo, los gerentes financieros estiman los gastos de inventarios, mano de obra, publicidad y otras actividades de operación.

Estos estimados forman la base de presupuestos de efectivo, que predicen las entradas y salidas de efectivo durante el mismo periodo.

Los gastos a corto plazo comúnmente llamados gastos de operación, son erogaciones para apoyar las actividades actuales de producción y ventas.

Generalmente resultan en activos circulantes que incluyen efectivo y cualesquiera otros activos (cuentas por cobrar e inventarios) que pueden convertirse en efectivo en menos de un año.

3.5.3 Planes Financieros a Largo Plazo (Estratégicos).

Los gastos a largo plazo son generalmente para activos fijos.

Los pronósticos a largo plazo, o planes estratégicos, abarcan por lo común de 2 a 10 años y ofrecen un panorama más amplio de las actividades financieras de la empresa.

Los pronósticos a largo plazo también muestran de dónde se espera que provengan los fondos para estas actividades.

La empresa también usa fondos para sus inversiones en activos de larga duración, como terrenos, edificios, maquinaria y equipo. Se les llama gastos de capital. A diferencia de los gastos de operación, que producen beneficios en un año, los beneficios de los gastos de capital son de más largo plazo. Las fusiones y adquisiciones, también son consideradas gastos de capital.

3.6 Estudio Técnico.²

En el estudio técnico se procura contestar las preguntas ¿cómo producir lo que el mercado demanda? ¿Cuál debe ser la combinación de factores productivos? ¿Dónde producir? ¿Qué materias primas e insumos se requieren? ¿Qué equipos e instalaciones físicas se necesitan? ¿Cuánto y cuando producir?

El estudio técnico puede desarrollarse en los niveles de idea, prefactibilidad, factibilidad y proyecto definitivo.

3.6.1 Localización del proyecto.

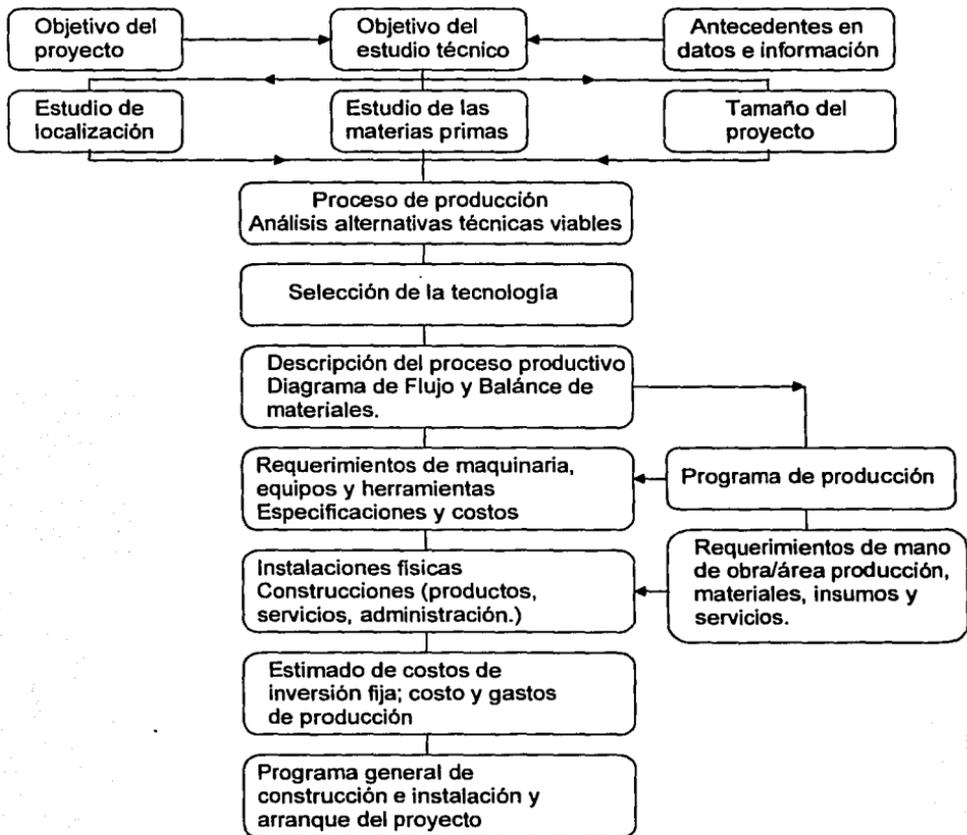
Tiene como propósito encontrar la unidad más ventajosa para el proyecto; es decir, la opción que, cubriendo las exigencias o requerimientos del proyecto, contribuya a minimizar los costos de inversión y los costos y gastos durante el período productivo del proyecto.

3.6.2 Tamaño del proyecto.

El tamaño del proyecto está definido por su capacidad física o real de operación de bienes o servicios, durante un período de operación, que considera normal para las condiciones y tipo de proyecto de que se trata, o bien el espacio a utilizar.

² Eva Clara Geronés. "Guía para la Formulación y Evaluación de Proyectos de Inversión". Dirección de Promoción y Desarrollo Empresarial de Nacional Financiera, SNC. Páginas 41-76.

Diagrama de flujo de análisis.



**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

3.6.3 Organización Administrativa.

La organización administrativa del proyecto, deberá contemplar el esquema general y específico para operar normalmente la empresa. Se consideran los niveles jerárquicos, número de personas, montos de salarios y prestaciones que se requieran para satisfacer las características de cada uno de los niveles de responsabilidad.

3.6.4 Aspectos Jurídicos.

El aspecto jurídico hace referencia al tipo de empresa que el proyecto requiere, tomando en cuenta las diversas formas de organización que las leyes contemplan.

3.7 Estudio de Mercado.³

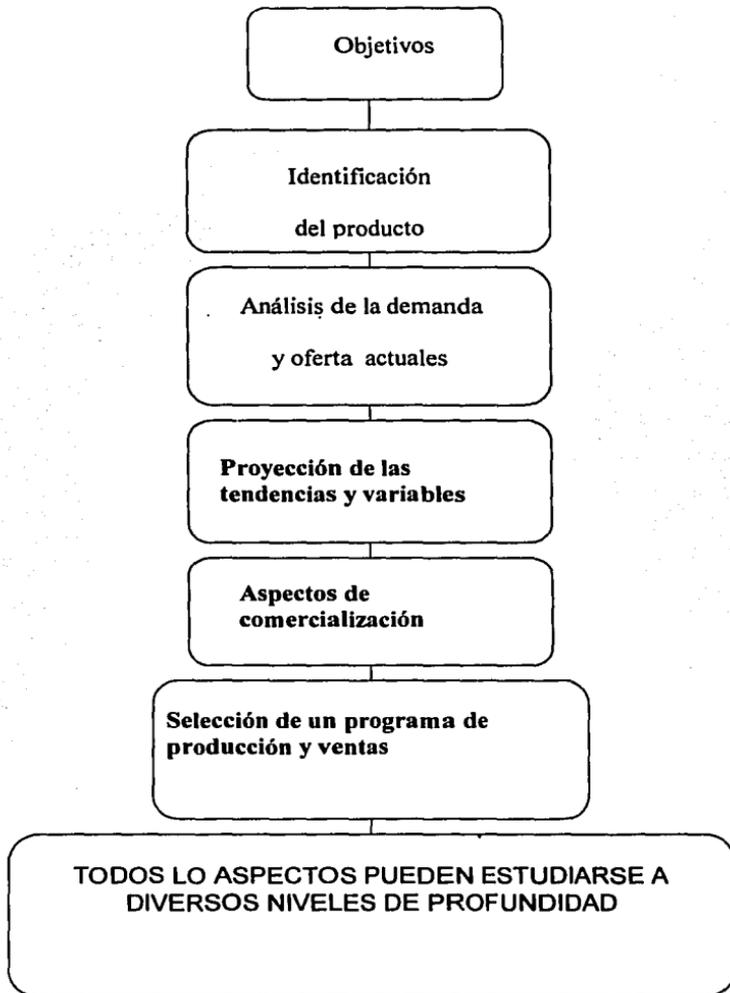
El estudio de mercado tiene como finalidad medir el número de individuos, empresas u otras entidades económicas que, dadas ciertas condiciones, presentan una demanda que justifica la puesta en marcha de un determinado programa de producción de productos o servicios, en un período determinado; sus especificaciones y el precio que los consumidores están dispuestos a pagar.

³ Eva Clara Geronés. "Guía para la Formulación y Evaluación de Proyectos de Inversión". Dirección de Promoción y Desarrollo Empresarial de Nacional Financiera, SNC.

Capítulo 3. Proyectos de Inversión.

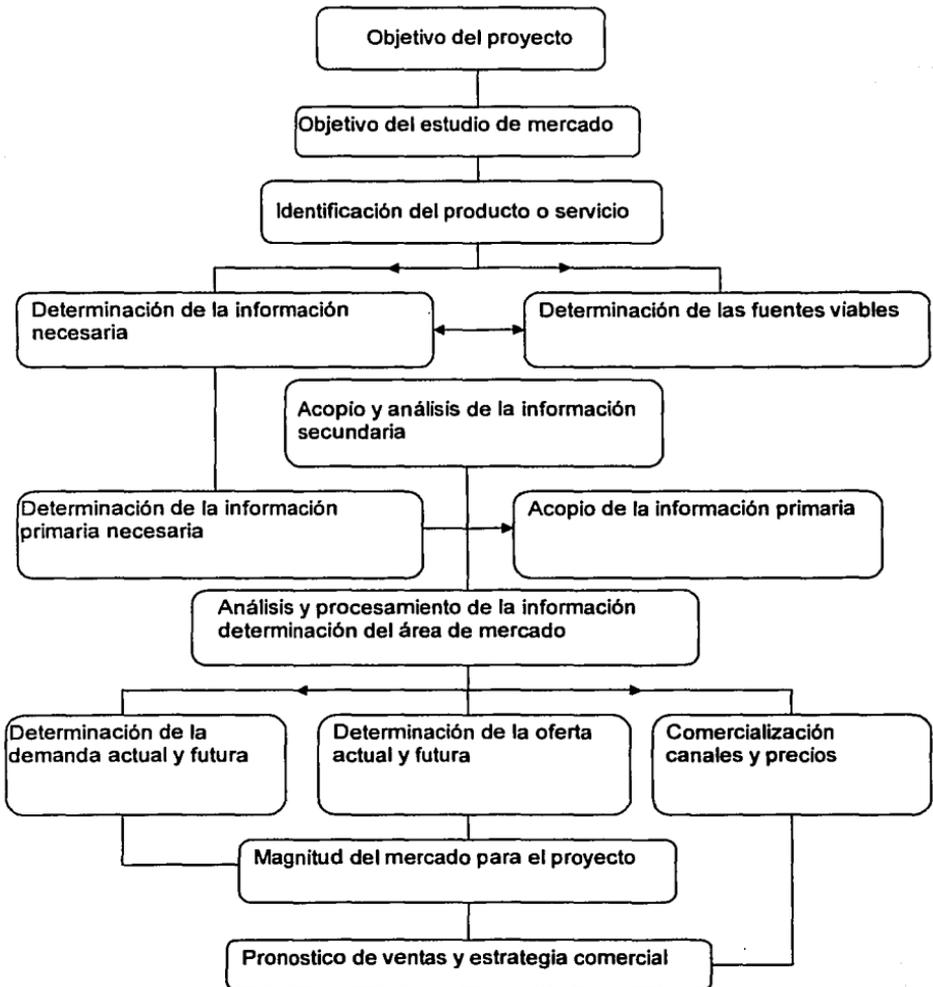
El análisis concienzudo del mercado para un proyecto de inversión, además de plantear su caracterización general, deberá tener las particularidades que los oferentes y demandantes presenten, segmentando cada elemento en atención a las principales variables.

Contenido de un estudio de mercado:



**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

DIAGRAMA DE ACTIVIDADES EN EL ESTUDIO DE MERCADO



3.7.1 Estructura del Mercado.

Se entiende como mercado al conjunto de demandantes y oferentes que se interrelacionan para el intercambio de bienes y servicios.

Es importante detectar las formas que caracterizan a un mercado en particular. La segmentación permite conocer con mayor detalle y certeza, el mercado en su conjunto.

Algunas de las variables usuales para establecer la segmentación son: distribución geográfica, potencial económico, niveles culturales y las interrelaciones observables.

3.7.1.1 Identificación del Producto o Servicio.

La identificación del producto o servicio implica una descripción lo más completa y detallada posible, para lograr que al leerla se tenga una idea clara de cuál es el objeto de estudio.

3.7.2.1 Clasificación por su uso.

- De consumo final: Son los que satisfacen la demanda de la población en general, con productos tales como alimento, vestido, transporte, educación, etc.
- Intermedios: Son aquellos demandados en los procesos productivos de las empresas, para ser consumidos y/o transformados, es decir, incorporados a otros insumos.

- De capital: Se refieren principalmente a la maquinaria que servirá para producir equipos de proceso. También son denominados equipos o máquinas para hacer máquinas.
- De servicio: Bienes intangibles.

3.7.2.2 Clasificación por su efecto.

Los productos pueden clasificarse según el efecto que producen en el mercado como:

- ❖ Productos Nuevos e Innovadores: El análisis de un nuevo producto que no es el tradicional, pero es similar por su composición físico-química, por el grado de satisfacción que reporta a los consumidores que observará al producto tradicional y establecerá las diferencias entre ambos.
- ❖ Productos iguales: Son los bienes con los que competirá la producción del proyecto en el mismo mercado.
- ❖ Productos Sustitutos: Aquellos que aún no siendo iguales pueden, eventualmente sustituirlos.
- ❖ Productos Sucedáneos: Son los que permiten cubrir algún sector de la demanda, pero con grados de satisfacción diferente, por lo que se les clasifica, a su vez, como sustitutos inferiores o superiores, como el caso de sustituir el pan por la tortilla.

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

3.7.2.3 Densidad económica.

La densidad económica se entiende como la relación que guardan precio / peso / distancia. Cuando el precio es alto y el peso bajo, el producto se puede desplazar a mayor distancia, por lo que se dice que tiene alta densidad económica.

Las perlas y los diamantes, son representativos de alta densidad económica.

Los productos de alta densidad pueden soportar mayores distancias de desplazamiento o traslado.

3.7.2.4 Normatividad sanitaria, técnica y comercial.

1. Normatividad sanitaria, técnica y comercial:

- Las normas Sanitarias se refieren a las exigencias por las instituciones de salud local, nacional o internacional, usualmente se relacionan a las especificaciones técnico-productivas, de manejo, presentación y calidad del producto.
- Las normas Técnicas son las relativas al proceso productivo, equipo procesamiento, insumos, controles entre fases, grado de percepción, obsolescencia, empaque, manejo comercial, etc.
- Las normas comerciales son referidas a calidad, presentación y empaque. Estas normas se establecen o varían gradualmente, orientadas por usos, costumbres y preferencias; por lo tanto se obtienen del análisis y difícilmente pueden ubicarse en una sola fuente de información.

3.7.2 Análisis de la Demanda.

La demanda deberá entenderse como la cuantificación de la necesidad real o psicológica de una población.

Es la cantidad de un producto que los consumidores están dispuestos a comprar a los posibles precios del mercado.

La demanda puede ser:

- Demanda de bienes socialmente básicos.
- Demanda de bienes de consumo suntuario.
- Demanda continua.
- Demanda cíclica o estacional.

3.7.3 Análisis de la oferta.

La oferta es el volumen del bien que los productores colocan en el mercado para ser vendido. Depende directamente de la relación precio/costo, esto es, que el precio es el límite en el cual se puede ubicar el costo de producción, ya que cuando el precio es mayor o igual al costo, la oferta puede mantenerse en el mercado, cuando el precio es menor, la permanencia de la oferta es dudosa, ya que económicamente no puede justificarse.

La oferta puede ser:

- Oferta monopólica.
- Oferta oligopólica.
- Oferta competitiva.

3.7.4 Tamaño del Mercado.

La comparación de los datos obtenidos al dimensionar demanda y oferta permiten determinar el tamaño actual y futuro del mercado. La información obtenida debe destacarse con claridad para evitar confusiones.

En el estudio de mercado se considerarán los factores cualitativos que ayudarán a conformar el escenario más fidedigno de la situación presente y se apoyará el análisis de la situación futura, estudiando con cuidado los aspectos tecnológicos e innovadores en los procesos productivos.

3.7.5 Estrategia de comercialización.

Se debe tomar la información tanto del comportamiento del mercado, como del estudio técnico en cuanto a la capacidad del proyecto, a fin de orientar la estrategia de comercialización y del canal adecuado a utilizar dentro del proyecto.

3.7.7 Pronóstico de mercado.

Son los resultados del estudio de mercado en cuanto a los pronósticos de su comportamiento, basados en las proyecciones de las principales variables analizadas.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

3.7.8 Presupuesto de ingresos.

El presupuesto de ingresos es una estimación a futuro de la cantidad a cobrar, que puede realizarse anual o mensual.

Los presupuestos de ingresos posibilitan llevar a cabo los planes. También sirven de base para llevar un control.

3.7.9 Presupuesto de egresos.

Presupuesto de gasto de egresos es lo que se planea gastar, para poder rentar. Para presentar adecuadamente el presupuesto de egresos es necesario precisar, en atención a la estrategia seleccionada, cuáles son los gastos en que se incurrirán tales como: construcciones, mano de obra, materiales, honorarios, seguros, equipo de oficina, transporte, etc.

3.8 Estudio Financiero.

El estudio financiero es la evaluación y análisis de los estados financieros de una empresa. El estudio financiero aporta la información necesaria para estimar la rentabilidad de los recursos que se utilizaran, susceptibles de compararse con la de otras alternativas de inversión.

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

3.8.1 Objetivos del Estudio Financiero.

El estudio financiero tiene como finalidad aportar una estrategia que permita al proyecto allegarse de los recursos necesarios para su implantación y contar con la suficiente liquidez y solvencia, para desarrollar ininterrumpidamente operaciones productivas y comerciales.

3.8.2 Los Estados financieros.

Los estados financieros son el producto sintético y final del proceso de registrar cronológicamente todas las operaciones de una entidad económica, de manera exacta y sistemática.

Los Estados Financieros Principales son:

- El Balance General o Estado de situación financiera.- Es un estado financiero principal estático, es el documento que nos muestra información relevante acerca de como esta conformado el activo, pasivo y capital de una empresa a una fecha.
- El Estado de Resultados o Estado de Perdidas y Ganancias.- Es un estado financiero principal dinámico, es el documento que nos muestra información relevante acerca de los ingresos y ventas de una empresa, menos sus costos y gastos, mostrándonos la utilidad o perdida en un periodo determinado.
- Estado de Variaciones del Capital.- Es un estado financiero dinámico que nos muestra los movimientos de capital de una entidad en un periodo determinado.

- **Estado de Cambios en la Situación Financiera.**- Es un estado financiero dinámico que nos muestra los cambios de la situación financiera de una entidad en un periodo determinado.

3.8.3 Principales Indicadores Financieros.

- **Solvencia.** Es la capacidad de pago que tiene la entidad, para hacer frente a sus obligaciones contraídas a corto plazo.
- **Liquidez.** Capacidad de una organización para convertir sus activos a dinero, con el objeto de satisfacer las necesidades y cumplir con las obligaciones financieras actuales.
- **Rentabilidad.** Medida del grado en que funciona un sistema, basada en las utilidades que genera.
- **Productividad.** Es el beneficio obtenido respecto a la inversión efectuada.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

3.8.4 Presupuestos.

Los presupuestos son planes formales escritos en términos monetarios.

Determinan la trayectoria futura que se piensa seguir o lograr para algún aspecto del proyecto, como pueden ser las ventas, los costos de producción, etc.

Presupuesto para la elaboración de un estudio financiero.

PRESUPUESTOS	De inversión	Fija Diferida Circulante o Capital de Trabajo
	De ingresos de operación	Producto(o) principal (es) Subproducto(s) Otros
	De egresos de operación	Costos de producción Gastos de administración Gastos de venta Gastos financieros

3.8.5 Los estados financieros pro forma.

Los estados financieros pro forma tienen como objetivo pronosticar un panorama futuro del proyecto y se elaboran a partir de los presupuestos estimados de cada uno de los rubros que intervienen desde la ejecución del proyecto hasta su operación.

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

Capítulo 3. Proyectos de Inversión.

Los estados financieros pro forma más representativos para el proyecto son:

- **Presupuesto de resultados o de pérdidas y ganancias:** Este documento muestra los resultados económicos de las operaciones previstas de un periodo, del proyecto, y se calcula restando los egresos a los ingresos estimados en el futuro.
- **Presupuesto de origen y aplicación de recursos:** Es el documento que muestra de donde provienen y en que serán aplicados los recursos generados u obtenidos por la empresa a futuro.
- **Presupuesto de situación financiera o Balance General:** Aquí se muestra los bienes adquiridos para realizar el proyecto, de igual forma muestra las obligaciones financieras que adquirirán el propietario del proyecto a futuro.

Capitulo 4.
Evaluación
De Proyectos
De Inversión.



TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

CAPITULO 4. EVALUACIÓN DE PROYECTOS DE INVERSIÓN.

4.1 Concepto de evaluación.¹

La evaluación de proyectos de inversión constituye la técnica matemático-financiera y analítica, a través de la cual se determinan los beneficios o pérdidas en que se puede incurrir al pretender realizar una inversión, en donde uno de sus objetivos es obtener resultados que apoyen la toma de decisiones referente a actividades de inversión.

La evaluación representa una serie de mecanismos que permiten determinar la prioridad de un proyecto, a través de un análisis comparativo de los usos alternativos que pueden tener los recursos invertidos o por invertir.

Al resultar imposible medir o evitar el riesgo y la incertidumbre en las inversiones, se necesita evaluar los resultados con el fin de calcular su grado de factibilidad, ya sea financiera, de repercusión económica o de beneficio social.

¹ Eva Clara Geronés. "Guía para la Formulación y Evaluación de Proyectos de Inversión". Dirección de Promoción y Desarrollo Empresarial de Nacional Financiera, SNC. Páginas 97-103.

4.2 Principales indicadores financieros.

Los indicadores financieros son obtenidos directamente de los estados financieros pro forma.

En forma general se analizan y evalúan los estados financieros con métodos verticales, horizontales, históricos y proyectados con razones a corto plazo y a largo plazo con comparaciones y tendencias tanto absolutas como relativas, utilizando además, para los estados pro forma, el punto de equilibrio.

Relaciones más representativas:

- ❖ **Capital de Trabajo.-** Esta razón se obtiene de la diferencia entre el activo circulante y el pasivo circulante. Representa el monto de recursos que la empresa tiene destinados a cubrir las erogaciones necesarias para su operación.

- ❖ **Prueba del ácido.-** Esta razón es usada para evaluar la capacidad inmediata de pago que tienen las empresas. Se obtiene de dividir el activo disponible (es decir, el efectivo en caja, bancos y valores de fácil conversión) entre el pasivo circulante (definido como a corto plazo). Representa las unidades monetarias disponibles para cubrir los adeudos a los acreedores a corto plazo.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Capítulo 4. Evaluación de Proyectos de Inversión.

❖ **Rotación de clientes por cobrar.-** Este índice se obtiene de dividir los ingresos de operación entre el importe de las cuentas por cobrar a clientes. Refleja el número de veces que han rotado las cuentas por cobrar en el período. Para obtener el número de días promedio a que se están recuperando las cuentas por cobrar, se dividirá el total de días del período (generalmente un año 365 días) entre el índice obtenido de la rotación.

❖ **Razones financieras a largo plazo.-** Son las que se obtienen de utilizar las cuentas o conceptos que se modifican en plazos generalmente mayores a un año. El ejemplo clásico son las modificaciones al capital contable. Otra característica es que utilizan el pasivo a largo plazo para obtener indicadores que dan elementos para interpretar a la entidad económica en el largo plazo.

❖ **Razón de propiedad.-** Este índice refleja la proporción en que los dueños o accionistas de la empresa han aportado para la compra del total de los activos. Se obtiene dividiendo el capital contable entre el activo total.

❖ **Razones de endeudamiento.-** Esta proporción es complementaria de lo anterior ya que significa la parte o porcentaje que se adeuda del total del activo. Se calcula dividiendo el total del pasivo entre el total del activo.

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

Capítulo 4. Evaluación de Proyectos de Inversión.

- ❖ **Razón de extrema liquidez.-** Esta razón refleja la capacidad de pago que se tiene al finalizar un período. Se obtiene de la división del activo circulante entre el total de pasivos. Representa las unidades monetarias disponibles para cubrir cada una de las cuentas del pasivo total.

- ❖ **Valor contable de las acciones.-** Indica el valor de cada título y se obtiene de dividir el total del capital contable entre el número de acciones suscritas y pagadas. Asimismo, el resultado o utilidad por acción se puede obtener, dividiendo la Utilidad Neta entre el número de acciones suscritas y pagadas.

- ❖ **Tasa de rendimiento.-** Significa la rentabilidad de la inversión total de los accionistas. Incluye la aportación de éstos y las utilidades acumuladas. Se calcula dividiendo la Utilidad Neta entre el número de acciones suscritas y pagadas.

- ❖ **Punto de equilibrio.-** Representa el volumen de operación o nivel de utilización de la capacidad instalada, en el cual los ingresos son iguales a los costos.

4.3 Relación beneficio-costo B/C.

Es el cociente de los flujos descontados de los beneficios o ingresos del proyecto, sobre los flujos descontados de los costos o egresos totales del proyecto. Al igual que el caso del VPN, se requiere establecer una tasa de actualización apropiada. Si la B/C es mayor que 1 el proyecto es favorable. Si la B/C es igual a 1, los beneficios y los costos se igualan, cubriendo apenas el costo mínimo, atribuible a la tasa de actualización. Si la B/C es menor a 1, el proyecto es desfavorable, pues reporta que la tasa aplicada no cubre sus costos. La B/C obtenida para un proyecto particular se compara con la obtenida en otros proyectos para fines de decisión dentro del contexto del sector.

4.4 Período de recuperación.

Se define como el tiempo en el cual los beneficios o utilidades futuras del proyecto cubren el monto de inversión (generalmente medido en años). En este caso, es conveniente que los costos ficticios no se incluyan, tales como depreciaciones y amortizaciones, ya que su inclusión reduce el plazo y por lo tanto el resultado final. Además de un criterio de rentabilidad es un criterio de liquidez y puede ser importante en casos de cierta inestabilidad económica o por motivos muy específicos.

Es el tiempo en el cual los beneficios o utilidades futuras del proyecto cubren el monto de inversión.

4.5 Tasa interna de retorno (TIR).

Es la tasa de actualización que iguala el valor presente de los ingresos totales con el valor presente de los egresos totales de un proyecto en estudio. La TIR obtenida, se puede analizar para fines de aprobación y para la toma decisiones con:

- El costo de financiamiento real, o con la tasa promedio de rentabilidad de otros proyectos similares dentro del sector, cuando los flujos están en términos reales.
- El costo de financiamiento nominal, cuando los flujos se encuentran en términos nominales o cuando no están incluidos en los flujos los costos de financiamiento.
- Otras tasas de referencia siempre y cuando sean coherentes con la forma en que están determinados los flujos.

4.6 Valor Presente Neto (VPN).

Es el valor obtenido mediante la actualización de los flujos netos del proyecto - Ingresos menos Egresos – considerando la inversión como un egreso a una tasa de descuento determinada previamente. Si el VPN es positivo se considera que el proyecto es favorable, ya que cubre el nivel mínimo o de rechazo representado por la tasa de descuento. Si el VPN es igual o cercano a cero, el proyecto apenas cubre el costo mínimo. Si el VPN es negativo, la rentabilidad está por debajo de la tasa de aceptación y por lo tanto, el proyecto debe descartarse.

Es la tasa de actualización que iguala el valor presente de los ingresos totales con el valor presente de los egresos totales de un proyecto en estudio. Se puede analizar para fines de aprobación y para la toma de decisiones.



**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

**CASO PRÁCTICO. “EVALUACIÓN DE LA
VIABILIDAD DE UN PROYECTO DE INVERSIÓN
PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LOCALES
COMERCIALES PARA ARRENDAMIENTO EN EL
INTERIOR DEL TRÁILER PARK EL COLOSO EN
ACAPULCO, GRO”.**



**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

Caso Práctico. "Evaluación de la viabilidad de un proyecto de inversión para la construcción de locales comerciales para arrendamiento en el interior del Trailer Park El Coloso en Acapulco, Guerrero".

Antecedentes.

El Sr. Alfonso Terrazas Vázquez es una persona visionaria, comerciante y empresario quien, desea invertir en locales comerciales en la parte de su terreno de más de 20,000 m² de superficie que colinda con la carretera Acapulco-Pinotepa y se encuentra ubicado en el interior del Trailer Park "El Coloso" del poblado de La Sabana, desea saber si es conveniente la inversión , si es rentable y en que tiempo recuperará su dinero.

Para hacer el estudio contrato mis servicios profesionales, además para administrar la mayor parte de sus propiedades, para hacerlas más eficientes y para cuidar sus recursos.

El propósito de este proyecto de inversión es alentar las necesidades de las medianas y pequeñas empresas de comercio que no cuenten con un adecuado establecimiento para su operación y desarrollo, por eso la idea de crear locales comerciales para cubrir la ascendente necesidad de comercios en el puerto de Acapulco.

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

Plan Estratégico:

Visión.

El aprovechamiento de espacios de terreno sin ocupar, adecuados, para la construcción de locales comerciales para satisfacer la ascendente necesidad de la sociedad de dar un servicio consistente en arrendar espacios óptimos, que sean convenientes y seguros para la operación y el desarrollo de cualquier tipo de actividad comercial lícita.

Misión.

La calidad en el producto y servicio, al proporcionar a los arrendatarios un local de excelencia con una atención personal esmerada que cumpla con todas y cada una de las expectativas que buscan para la sana operación y desarrollo de su empresa o negocio, siendo esta transacción rentable para el arrendador.

Filosofía.

La calidad en el servicio al proporcionar a los arrendatarios un bien inmueble de excelencia para su operación y desarrollo, brindando una atención esmerada en la atención del cliente para dar solución a todos y cada uno de los inconvenientes que se tengan, dando información de una manera clara, oportuna y significativa para que así se puedan tomar decisiones convenientes a las partes, administrando con honradez, eficiencia y responsabilidad, para mantener siempre ocupados los locales a arrendar.

Estudio Técnico:

Como administrador del Sr. Alfonso Terrazas me he dado cuenta de la necesidad de construir locales comerciales de buen tamaño para el establecimiento de empresas con necesidad de crecimiento, en el terreno que se describe más adelante.

Para su construcción necesitan determinarse los costos de Mano de Obra, Materiales y Equipos a ocupar, para esto necesitamos conocer el lugar donde se llevará a cabo la obra, sus dimensiones y el número y características de los locales.

Localización:

El terreno a utilizar se encuentra en el Noreste de la ciudad de Acapulco, Guerrero, dentro del poblado de La Sabana, en el kilómetro 2.5 de la carretera Acapulco-Pinotepa, con CP. 39903.

Factores de la Ubicación.

El terreno está bien situado ya que se encuentra frente a la carretera Acapulco-Pinotepa Nacional, Oaxaca y a dos kilómetros y medio de la salida a la ciudad de México a cinco minutos de la primera caseta de cobro, en un boulevard con importante crecimiento en los últimos diez años.

Macro localización.

Este plano nos muestra la ubicación exacta del predio dentro de la ciudad de Acapulco, Guerrero. Observándose que se encuentra en el Noreste de la ciudad. Ver anexo 2 (página 82).

Este plano nos muestra la conformación del predio completo en La Sabana Municipio de Acapulco de Juárez Gro, Además de cómo esta dividido en cuatro lotes distintos. Ver anexo 3 (pagina 83).

Micro localización.

Este plano nos muestra la ubicación, la superficie a ocupar, la distribución, medidas y colindancias del proyecto. Ver anexo 8 (pagina 88).

Tamaño del Proyecto.

Al ir a medir el espacio de terreno a ocupar, nos encontramos que tiene las medidas y colindancias siguientes al Sur en 72m con la Av. Lázaro Cárdenas del Río, al Poniente en 22m con local comercial del Sr. Alfonso Terrazas Vázquez, al Norte en 72m con terrenos del Sr. Alfonso Terrazas Vázquez y al Oriente en 22m con terreno Propiedad del Sr. Alfonso Terrazas Vázquez. Por lo que podemos decir que el terreno a construir tiene una superficie de 1584m².

En estos planos se muestran los terrenos donde se va a construir el proyecto, incluyendo sus certificados de posesión. Ver anexos números 4, 5, 6 y 7 (Páginas 84, 85, 86 y 87).

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

Descripción.

Nos muestra las especificaciones de la construcción y su costo. Se tiene previsto construir: 4 Locales de 16m de frente por 15m de ancho y 4 metros de alto en el frente y 5m en la parte posterior, teniendo un patio de maniobras o de estacionamiento de 16m de largo por 7m de ancho con una superficie de 112m cuadrados, los cuales cubren una superficie de 352m cuadrados cada uno.

1 Local de 8m de frente por 15m en la parte posterior, teniendo una altura de 4m en el frente y 5 m en la parte de atrás, con un estacionamiento o patio de maniobras de 8m de largo por 7m de ancho, con una superficie de 176m cuadrados.

Con una inversión de aproximadamente \$ 1, 128,721.00 (un millón ciento veintiocho mil setecientos veintiuno pesos 00/100 MN), la cual se muestra más adelante.

Características Técnicas.

Se construirá una cisterna de 3x4x1.5m con capacidad de 18m³ de agua para abastecer los tinacos de los locales que serán 5 tinacos rotoplas de 2500m³ de capacidad, se utilizarán zapatas de 1.5m de profundidad por 1.5x1.5m con 40cm de grosor, utilizando varilla de 5/8 y de 1/2 se conformará la estructura de las columnas de 40 por 40cm, con anillos de varilla de 3/8 distantes a veinte centímetros cada uno, pero en la base inferior y superior de cada tramo de la columna que se encuentre con la loza se pondrán los primeros 6 anillos con una separación de 10cm, los siguientes seis a quince y el resto normal a 20cm. Las

Caso Práctico. Evaluación de la Viabilidad de un Proyecto de Inversión.

columna que se encuentre con la loza se pondrán los primeros 6 anillos con una separación de 10cm, los siguientes seis a quince y el resto normal a 20cm. Las través se harán de la misma forma pero con medidas de 30x15cm. En el frente tendrán 4 cortinas de 3.5m de largo por 3m de alto y el techo será de lamina estructural zintroalum de 1x6.10m el cual llevará pendiente de un metro hacia fuera.

Tecnología disponible.

Se van a utilizar retroexcavadoras, ollas de concreto premezclado, grúa para concreto premezclado y vibradores, así como camiones de volteo con caja de 15m³ para el traslado de la tierra, la gravilla y la arena, así como carros plataforma para la transportación del block y tabicón.

Costo de la Obra.

Total mano de obra Neto	Anexo 9.	Página 89.	\$118,985.31
Total Material Neto	Anexo 10.	Página 90.	\$ 124594.90
Total de un baño Neto	Anexo 12.	Página 92.	\$ 3721.13
Total cisterna por baño.	Anexo 11.	Página 91.	\$ 2698,566

Lo cual suma la cantidad de \$ 250,000.00 (doscientos cincuenta mil pesos por local)

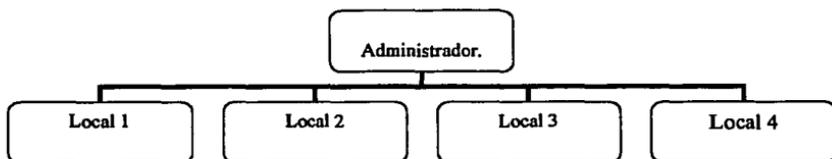
Por cuatro locales grandes = \$ 1,000,000.00

Más un local mediano = \$ 128,721.00

Total a invertir = \$ 1,128,721.00

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Organización.



Dirección y Operación.

El administrador de los locales comerciales, tendrá que supervisar las labores contables, sobre todo ahora que resulta tan sencillo cumplir con la terrible Dolores (hacienda).

Tendrá además que asumir determinadas funciones productivas como la de vendedor, al convencer a los posibles clientes de invertir en un local comercial sin construir. De Gerente de compras ya que deberá negociar el precio de todos y cada uno de los materiales que se necesiten para la obra y su mantenimiento. De Gerente de Recursos Humanos ya que se encargará de la contratación de la mano de obra para el proyecto y en lo futuro del mantenimiento de los mismos. De Abogado para la correcta redacción de los contratos y su estructura legal, para la toma de decisiones en cuanto a la cobranza o cuando hubiere controversia legal.

De supervisor, ya que revisará la eficiente realización de las obras y verificara su calidad. De finanzas ya que deberá escoger los mejores materiales y mano de obra con la mayor calidad y al mejor precio, tratará de hacer mediciones de productividad, además desempeñará funciones de Relaciones Públicas ya que atenderá a los clientes de la mejor manera para la renta, cobranza y solución de los posibles problemas que tengan.



**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

Marco legal y Fiscal en el que operará el proyecto:

Son las normas hacendarías, municipales, estatales y federales que debo conocer y cumplir para la adecuada operación de la inversión.

Hacienda.

El Inversionista y Arrendador el Sr. Alfonso Terrazas Vázquez está inscrito en Hacienda como persona física con actividad empresarial con RFC TEVA 261229-U92 con domicilio fiscal en loma bonita # 3 La Sabana. CP. 39630. Municipio de Juárez, el cual vive en la localidad La Sabana, de la Entidad federativa Guerrero. Esta sujeto al Arrendamiento y Régimen General de Ley.

Ley del Impuesto Sobre la Renta.

Titulo IV. De las personas Físicas.

Capitulo III. De los Ingresos por Arrendamiento.

Inicio de Actividades: 01 de Enero de 1976.

Situación Fiscal Actual: Activo.

Clave Sus obligaciones fiscales son:

107 Régimen General de Ley.

151 Impuesto al Activo.

155 Arrendamiento.

201 Impuesto al Valor Agregado Traslado.

Permiso para Construcción.

Los Regidores tienen la capacidad legal para otorgar licencias de construcción provisionales hasta por 90 días en el municipio de Acapulco, como un hermano del Sr. Alfonso Terrazas es el Regidor Fernando Terrazas Sánchez, por ese lado no vamos a tener problema alguno, sin necesidad de tramitar la licencia, solo el permiso provisional.

Contratos.

Para que este más claro puse el contrato del primer cliente de los locales por construir, del cual agradezco a mi amigo el Lic. Gerardo Miranda Gonzáles por su colaboración en la elaboración del mismo. Anexo 1 (página 79).

Estudio de Mercado:

El estudio de mercado arrojó la siguiente información:

Identificación del Servicio.

Hay muchas personas físicas y morales buscando un lugar donde establecerse en el área, por su excelente ubicación y contar con todos los servicios básicos, además de tener precios competitivos y excelentes instalaciones.

Nuestros locales, son más altos, tienen patio para maniobras y estacionamiento, espacio para bodega, tienen excelente vista, ya que se encuentran levantados a

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

un metro del nivel d la carretera, tienen áreas verdes, macetas y espacios adecuados para poner publicidad.

Servicios Públicos.

Hay suficiente capacidad para la instalación de luz, agua, drenaje así como líneas telefónicas.

Análisis de la Demanda:

Nos muestra quienes y como son las personas interesadas en nuestro servicio.

Perfil del Consumidor.

El producto está dirigido a personas morales y físicas que quieran abrir nuevas sucursales o puntos de venta, pero también recibimos a personas que quieran comenzar nuevos negocios. Deben de estar debidamente acreditadas por hacienda y las leyes mexicanas, con un poder económico de medio a alto y contar con los siguientes requisitos en copias:

- Acta Constitutiva de la empresa.
- Acta Notariada del representante legal.
- Credencial de elector del representante legal.
- Credencial de un testigo.

Análisis de la Oferta:

Nos mostró los diferentes tipos de locales que se rentan por el área, los cuales no son competencia directa de nosotros ya que son muy pequeños y no tienen ventajas sobre nosotros.

Tamaño del Mercado.

A pesar de que hay una oferta competitiva, y que hay muchos locales en el área, no compiten con nosotros, puesto que son más chicos y no cuentan con las instalaciones necesarias, como estacionamiento, patio de maniobras, baños, jardines, etc. Además no hay un control adecuado para determinar el número de locales que se rentan en el municipio de Acapulco.

Comercialización.

La comercialización se hace directamente con los clientes a través de anuncios en los locales, en bardas y si es necesario en medios publicitarios.

Estudio Financiero:

Nos muestra la operación de la empresa desde el punto de vista económico.

Financiamiento.

Tomar un crédito es una difícil decisión para el empresario: por un lado, sabe que la compañía lo necesita para soportar el crecimiento; por el otro, le preocupa el riesgo que implica el endeudamiento. A veces más que preocupación es un franco temor: si la tasa de interés se dispara, el crédito será un pesado lastre que comprometa el futuro de su empresa. Por eso mi consejo es que los bancos únicamente trabajen para nosotros guardando nuestro dinero y no trabajemos nosotros para llevarle el dinero al banco. No estoy loco, esto es simple, si el producto o servicio que oferta en el mercado no es suficiente para el desarrollo de su empresa, cambie o mejore su producto, si no se puede cierre o confórmese con mantenerse en el mercado o bien utilice créditos en pesos de bancos e inversionistas extranjeros o asociese con ellos pero haciendo los contratos en pesos. En el caso de esta inversión en la obra civil el 9% será invertido por los arrendatarios y el 91% restante de la inversión será puesto por el arrendador.

Perspectivas económicas segundo semestre 2002.

Los analistas financieros mexicanos consideran factible alcanzar el objetivo de 4.5% de inflación anual. Con esta perspectiva, considero que las tasas de interés se mantendrán en un rango de un dígito a lo largo de todo el año.

Con la perspectiva de mejora en el riesgo-país, baja inflación y mayor dinamismo de la economía, las empresas y comercios tendrán mayores incentivos para demandar locales comerciales y materializar sus planes de implantación o expansión. Considero que en la segunda mitad del año 2002, al iniciar las obras del proyecto, se estarán generando las condiciones necesarias para que la economía recupere su tendencia de crecimiento con estabilidad, conjuntamente con nuestro vecino del norte (EU).

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

Estados Financieros Pro forma:

Alfonso Terrazas Vázquez.

Balance General Comparativo Presupuestado.

Al 31 de Diciembre de los ejercicios 2002 al 2006.

Concepto/ año	2002	2003	2004	2005	2006
Activos.					
Activo					
Circulante:					
Bancos.	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$386,663.00	\$520,008.00
IVA por Acred.	\$31,108.70	\$88,715.22	\$22,837.44	\$9,807.65	\$10,790.08
IVA Retenido	\$ 5,000.00	\$33,000.00	\$56,175.00	\$59,520.00	\$65,400.00
ISR Retenido	\$ 5,000.00	\$33,000.00	\$56,175.00	\$59,520.00	\$65,400.00
Activo Fijo:					
Terrenos.	\$950,400.00	\$997,920.00	\$1,047,816.00	\$1,100,206.80	\$1,155,217.10
Edificios	\$250,000.00	\$750,000.00	\$ 128,721.00		
Depreciación de Edificios		(\$225,744.00)	(\$225,744.00)	(\$225,744.00)	(\$225,744.00)
Suma Activo Total	\$1,241,508.70	\$1,676,891.22	\$1,085,980.40	\$1,841,461.45	\$2,042,559.18
Pasivo.					
Pasivo					
Circulante:					
IVA por pagar	\$2,500.00	\$ 16,500.00	\$ 28,087.50	\$ 29,760.00	\$ 32,700.00
Imp. por pagar	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Suma Pasivo	\$2,500.00	\$16,500.00	\$28,087.50	\$29,760.00	\$32,700.00
Capital.					
Capital social.	\$1,098,509	\$1,950,541.22	\$671,229.90	\$1,291,693.45	\$1,438,583.18
Utilidad o Perdida					
Ejerc. Anteriores	(\$140,500.00)	(\$290,150.00)	\$386,663.00	\$520,008.00	\$571,276.00
Suma Capital	\$958,008.70	\$1,660,391.22	\$1,057,892.90	\$1,811,701.45	\$2,009,859.18
Suma Pasivo Mas Capital	\$1,241,508.70	\$1,676,891.22	\$1,085,980.40	\$1,841,461.45	\$2,042,559.18

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

Alfonso Terrazas Vázquez.

Estado de Resultados Comparativo.

Alfonso Terrazas Vázquez.					
Estado de Resultados Comparativo.					
Año	2002	2003	2004	2005	2006
Ingresos Anexo 13. P 93.	\$98,000.00	\$390,000.00	\$561,750.00	\$595,200.00	\$654,000.00
Egresos Anexo 14. P 94	\$238,500.00	\$680,150.00	\$175,087.00	\$75,192.00	\$82,724.00
Utilidad o Pérdida Esperada	(\$140,500.00)	(\$290,150.00)	\$386,663.00	\$520,008.00	\$571,276.00
Impuesto Determinado Anexos 16 y17 (páginas 96-97)	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00
Utilidad después de Impuestos	(\$140,500.00)	(\$290,150.00)	\$386,663.00	\$520,008.00	\$571,276.00
Utilidad o Pérdida Acumulada	(\$140,500.00)	(\$430,650.00)	(\$43,987.00)	\$476,021.00	\$1,047,297.00

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

Pronósticos Financieros o Proyecciones Financieras Estratégicas:

Alfonso Terrazas Vázquez.

Presupuestos de Entradas de Efectivo Comparativos.

Mes/Año	2002	2003	2004	2005	2006
Enero		\$10,000	\$42,000	\$49,600	\$54,500
Febrero		\$54,000	\$47,250	\$49,600	\$54,500
Marzo		\$20,000	\$47,250	\$49,600	\$54,500
Abril		\$20,000	\$47,250	\$49,600	\$54,500
Mayo		\$20,000	\$47,250	\$49,600	\$54,500
Junio		\$64,000	\$47,250	\$49,600	\$54,500
Julio	\$44,000	\$20,000	\$47,250	\$49,600	\$54,500
Agosto		\$30,000	\$47,250	\$49,600	\$54,500
Septiembre		\$52,000	\$47,250	\$49,600	\$54,500
Octubre	\$44,000	\$30,000	\$47,250	\$49,600	\$54,500
Noviembre		\$30,000	\$47,250	\$49,600	\$54,500
Diciembre	\$10,000	\$40,000	\$47,250	\$49,600	\$54,500
Ingresos Gravables	\$50,000	\$330,000	\$561,750	\$595,200	\$654,000
Ingresos Exentos	\$48,000	\$60,000			
Importe Total Anual de Ingresos	\$98,000	\$390,000	\$561,750	\$595,200	\$654,000
IVA por Pagar	\$2,500	\$16,500	\$28,088	\$29,760	\$32,700
IVA Retenido	\$5,000	\$33,000	\$56,175	\$59,520	\$65,400
ISR Retenido	\$5,000	\$33,000	\$56,175	\$59,520	\$65,400
Total Anual	\$110,500	\$472,500	\$702,188	\$744,000	\$817,500

Alfonso Terrazas Vázquez

Presupuestos Totales Anuales de Entradas de Efectivo

Importe Total Anual de Ingresos.	\$2,298,950
IVA. por Pagar.	\$109,548
IVA Retenido	\$219,095
ISR Retenido	\$219,095
Total Anual	\$2,846,688

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

Caso Práctico. Evaluación de la Viabilidad de un Proyecto de Inversión.

Se hizo tomando en cuenta un aumento de rentas sostenido del 5% anual a partir del 2003.

Alfonso Terrazas Vázquez.

Presupuestos de Salidas de Efectivo Comparativos.

Alfonso Terrazas Vázquez.

Concepto.	2002	2003	2004	2005	2006
Inversiones.	\$206,000.00	\$618,000.00	\$106,721.00		
Papelería.	\$2,000.00	\$2,200.00	\$2,420.00	\$2,662.00	\$2,928.00
Mantenimiento de Locales.	\$6,500.00	\$7,150.00	\$7,866.00	\$8,650.00	\$9,516.00
Administración.	\$24,000.00	\$52,800.00	\$58,080.00	\$63,880.00	\$70,280.00
Importe de Egresos.	\$238,500.00	\$680,150.00	\$175,087.00	\$75,192.00	\$82,724.00
Depreciación de Activo Fijo.		\$225,744.00	\$225,744.00	\$225,744.00	\$225,744.00
Impuesto por Acreditar Anexos 16 y 17. Páginas 96 y 97.				\$103,081.56	\$19,587.29
IVA por Acreditar.	\$32,175.00	\$94,102.50	\$1,542.90	\$1,696.80	\$1,866.60
Total Anual de Salidas.	\$270,675.00	\$999,996.50	\$402,373.90	\$405,714.36	\$329,921.89

Presupuestos de Salidas de Efectivo Comparativos Totales.

Concepto.	Totales
Inversiones.	\$930,721.00
Papelería.	\$12,210.00
Mantenimiento de Locales.	\$39,682.00
Administración.	\$269,040.00
Importe de Egresos.	\$1,251,653.00
Depreciación de Activo Fijo.	\$902,976.00
Impuesto por Acreditar Anexos 16 y 17. Páginas 96 y 97.	\$122,668.85
IVA por Acreditar.	\$131,383.80
Total Anual de Salidas.	\$2,408,681.65

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

Evaluación Financiera.

Nos muestra la situación financiera del proyecto, como la Tasa interna de Retorno, la relación Costo/Beneficio o el Periodo de Recuperación.

Principales Indicadores Financieros.

Son las herramientas que nos muestran algunos aspectos específicos del proyecto. En el presente proyecto solo consideraré los métodos que toman en cuenta el valor del dinero en el tiempo y los que incorporan riesgo e incertidumbre.

Tasa Interna de Retorno (TIR):

Alfonso Terrazas Vázquez

CALCULO DE LA TASA INTERNA DE RETORNO AL 20%						
LOCALES COMERCIALES						
AÑO	2002	2003	2004	2005	2006	TOTALES
FLUJO NETO DE EFECTIVO	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$476,021.00	\$1,047,297.00	\$1,523,318.00
FACTOR DE DESCUENTO AL 20%				0.482253	0.401878	
VALOR PRESENTE DE INGRESOS				\$229,562.56	\$420,885.62	\$650,448.18
VALOR PRESENTE DE EGRESOS				\$75,192.00	\$82,724.00	\$157,916.00
VALOR PRESENTE NETO				\$154,370.56	\$338,161.62	\$492,532.18

Alfonso Terrazas Vázquez

CALCULO DE LA TASA INTERNA DE RETORNO AL 90% LOCALES COMERCIALES						
AÑO	2002	2003	2004	2005	2006	TOTALES
FLUJO NETO DE EFECTIVO	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$476,021.00	\$1,047,297.00	\$1,523,318.00
FACTOR DE DESCUENTO AL 90%				0.07673355	0.040386073	
VALOR PRESENTE DE INGRESOS				\$36,526.78	\$42,296.21	\$78,822.99
VALOR PRESENTE DE EGRESOS				\$75,192.00	\$82,724.00	\$157,916.00
VALOR PRESENTE NETO				(\$38,665.22)	(\$40427.79)	(\$79,093.00)

Polarizando.

$$\text{TIR} = i1 + [(i2 - i1) \text{VPN} / \text{VPN1} + \text{VPN2}]$$

$$\text{TIR} = 20 + [(20-90) 492,532.17 / 492,532.18 + 79,093]$$

$$\text{TIR} = 20 + [(70) 492,532.18 / 571,625.29]$$

$$\text{TIR} = 20 + 60.31$$

$$\text{TIR} = 80.31$$

Valor Presente Neto (VPN):

Alfonso Terrazas Vázquez

Periodo 2005-2006.

VALOR PRESENTE DE LOS INGRESOS		\$ 650,448.18
VALOR PRESENTE DE LOS EGRESOS		\$ 157,916.00
VALOR PRESENTE NETO		\$ 492,532.18

Alfonso Terrazas Vázquez

Relación Costo Beneficio.

Periodo 2005-2006.

BC = Valor Presente de los Ingresos / Valor Presente de los Egresos.

**CALCULO DEL BENEFICIO COSTO
LOCALES COMERCIALES ATV**

$$\text{BENEFICIO/COSTO} = \frac{\$ 650,448.18}{\$ 157,916.00} = \$ 4.12$$

**SE PUEDEN CUBRIR LAS SALIDAS DE EFECTIVO EN 4.12
VECES.**

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

Alfonso Terrazas Vázquez

Cálculo del Método Estadístico.

Al aplicar este método estadístico se recomienda construir primero una tabla de distribución de frecuencias, como se muestra a continuación.

Año	Xi	Xi-X	(Xi - X) al cuadrado
2002	\$ 0,00	\$ 0,00	0,00
2003	\$ 0,00	\$ 0,00	0,00
2004	\$ 0,00	\$ 0,00	0,00
2005	\$ 476,021.00	-\$ 285,638.00	\$ 81,589,067,044.00
2006	\$ 1,047,297.00	\$ 285,638.00	\$ 81,589,067,044.00
Suma	\$ 1,523,318.00		

Xi = Los flujos de efectivo a valor presente de cada año

X = El promedio o media de los flujos

n = número de años del proyecto

$$DE = \frac{\$ 81,589,067,044}{2} = \$ 40,794,533,522.00$$

$$DE = \$ 201,976.56$$

Por lo tanto el coeficiente de variación será:

$$CV = \frac{DE}{X}$$

$$CV = \frac{\$ 201,976.56}{\$ 761,659.00}$$

$$CV = 0.2652$$

$$CV = 26.52\%$$

Alfonso Terrazas Vázquez

Periodo de Recuperación de la Inversión.

AÑO	VALOR PRESENTE DEL FLUJO NETO DE EFECTIVO		IMPORTE ACUMULADO
2002		\$ 0.00	\$ 0.00
2003		\$ 0.00	\$ 0.00
2004		\$ 0.00	\$ 0.00
2005		\$ 476,021.00	\$ 476,021.00
2006		\$ 1,047,297.00	\$ 1,523,318.00

Para determinar los años se realiza la siguiente operación.

Años = $\frac{\text{Valor total de la inversión}}{\text{Importe acumulado que rebase la inversión}}$ (número de año que rebasa la inversión).

Años = $\frac{\$ 930,721.00}{\$ 1,523,318.00} \times 2$

Años = 1.2219654

Para determinar los meses multiplicamos los decimales de la operación anterior por 12

Meses = 0.2219654×12 2.6635848

Para determinar los días multiplicamos los decimales por 30.

Días = 0.6635848×30 19.9075

Esto significa que la inversión se recuperará en 1 año diez meses y diecinueve días.

Esto significa que la inversión se recuperará en 1 año, dos meses y diecinueve días.

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

Indicadores de Evaluación Social:

Nos muestra el beneficio aportado por el proyecto, para el medio que lo rodea.

Creación de empleos temporales.

Se crearán 16 empleos temporales. 1 Albañil, 3 Oficiales, 4 Chalanes, 1 Herrero, 2 ayudantes de herrero, 1 electricista, 1 plomero, 1 pastero, 1 pintor y su chalán.

Se creará un empleo establecido, el de administrador.

Costo por empleo generado.

Obra civil	\$ 675,000.00
Herrería	81,000.00
Pintura	18,000.00
Electricidad	7,000.00
Total	\$ 781,000.00

Derrama económica en la región.

Será de \$ 1, 350,000.00 pesos 00/100 únicamente de la construcción de los locales, más aparte la inversión que harán los arrendatarios.

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

Observaciones y Recomendaciones.

Acapulco, Gro. A 15 de Junio del 2002.

Después de haber examinado y evaluado el proyecto de inversión para la construcción de locales comerciales en el interior del Trailer Park "El Coloso" he determinado que hay pérdidas los tres primeros años, lo cual se entiende por ser el inicio de operaciones del proyecto de inversión, a su vez estas pérdidas serán recuperadas en el transcurso de los ejercicios fiscales siguientes, además el proyecto no pagará impuestos en los primeros cinco ejercicios, por ser mayores las retenciones de IVA y de ISR, que el impuesto determinado a pagar.

Otra observación, es que los locales se construirán sobre una loza para quedar a la altura de la carretera, dando como consiguiente la siguiente ventaja adicional, se puede rentar la parte inferior de cada construcción como bodega de almacenamiento, quedando estas de 160 m², los cuales generarían un ingreso adicional por \$ 3,000.00 (tres mil pesos mensuales) más IVA.

Otro detalle que conviene tocar es que se descubrió en el estudio de mercado que hay demanda para locales más pequeños, de lo cual se puede hacer una ventaja competitiva más adelante al invertir en locales más pequeños para ofertarlos y cubrir esa demanda.

Conclusión.

Al realizar los anteriores estudios de mercado, técnico y financiero así como al evaluar el proyecto por medio de los métodos de evaluación que consideran el valor del dinero en el tiempo y los que además consideran el riesgo y la incertidumbre, se puede concluir que el proyecto objeto de estudio cuenta con un mercado potencial amplio, pero también la oferta va en aumento, por lo que los precios tienden a ser más competidos. Resumiendo, los resultados que arrojarán los métodos de evaluación aplicados al proyecto de inversión de la construcción de locales comerciales en el interior del Trailer Park "El Coloso" son:

El Valor Presente Neto del proyecto es de \$ 492,532.18 aplicando una tasa de descuento del 20% y recordando que la inversión fue de \$ 930,921.00, al aplicar éste método, el proyecto resulta muy rentable, ya que en un periodo de 3 años los resultados que da son muy superiores a la cantidad invertida en su construcción. El periodo de recuperación de la inversión será de 1 año, 2 meses y 19 días, tiempo que también resulta razonable, ya que los siguientes años restantes de vida del proyecto, se puede decir que serán de utilidades.

La tasa interna de retorno (TIR), es decir la tasa que se manejaría para que los ingresos sean iguales a los egresos es del 80.31% que es alta, es decir el proyecto puede soportar una tasa de descuento del 80.31%. Además de que el método beneficio/costo indica que se estará en posibilidad de cubrir los egresos con los ingresos en 4.12 veces. Por lo tanto se puede decir que el proyecto de inversión es viable y rentable.

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

Anexos.

Anexo 1. Contrato.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO que celebran por una parte **PISOS Y RECUBRIMIENTOS DE ACAPULCO S.A. DE C.V.** Representada por el **C. P. MIGUEL ANGEL TREVIÑO ALVAREZ** a quien en lo sucesivo se le denominará "**EL ARRENDATARIO**" y por la otra el **SR. ALFONSO TERRAZAS VAZQUEZ** a quien en lo sucesivo se le denominará "**EL ARRENDADOR**" de conformidad con las siguientes declaraciones y cláusulas:

DECLARACIONES

1.- Declara "**EL ARRENDADOR**"

1.1.- Por su propio derecho que es una persona física que cuenta con las facultades necesarias para celebrar el presente contrato y dando como registro federal de contribuyente TEVA 261229 U92 y como domicilio calle loma bonita # 3 col. La Sabana, Acapulco, Guerrero.

1.2.- Declara "**EL ARRENDADOR**" ser propietario de un terreno de aproximadamente 352 m2, de los cuales 240 m2 están techados y 112 m2 son patio, ubicado en Av. Lázaro Cárdenas Km. 2.5 s/n en La Sabana, CP. 39799 en Acapulco, Guerrero.

1.3.- Declara "**EL ARRENDADOR**" que desea dar en arrendamiento a "**EL ARRENDATARIO**" el inmueble descrito en la declaración número 1,2 bajo los términos y condiciones estipuladas en el presente contrato.

2.- Declara "**EL ARRENDATARIO**"

2.1.- Que **PISOS Y RECUBRIMIENTOS DE ACAPULCO, S.A. DE C.V.** es una persona moral constituida y existente conforme a las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, que el **C.P. MIGUEL ANGEL TREVIÑO ALVAREZ**, es su representante legal y cuenta con las facultades necesarias para suscribir el presente contrato, dando como domicilio Manuel Acuña # , Col. Progreso, Acapulco, Guerrero, C.P.

2.2.- Declara "**EL ARRENDATARIO**" que es su deseo tomar en arrendamiento el terreno con bodega a que se refiere este contrato en la declaración 1.2.

Declaran las partes que es su voluntad celebrar el contrato de arrendamiento respecto al inmueble señalado en la declaración numero 1.2 de este instrumento, en los términos y condiciones de conformidad a las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA.- "**EL ARRENDADOR**" entrega en arrendamiento el terreno con bodega descrito en la declaración número 1.2 y "**EL ARRENDATARIO**" la recibe de conformidad para dedicarla exclusivamente a local comercial con la actividad de **bodega, centro de distribución y compra venta de acabados para la construcción.**

SEGUNDA.- "**EL ARRENDATARIO**" pagará a "**EL ARRENDADOR**" en el domicilio de este, en concepto de renta la cantidad de \$ 12,000.00 (doce mil pesos 00/100 m.n.) con I.V.A mensuales, lo que hará sin necesidad de requerimiento o cobro previo a más tardar los primeros cinco días de cada mes.

TERCERA.- El término de la vigencia de este contrato será de cinco años forzosos para ambas partes, siendo el primer periodo a partir del **primero de Octubre del 2002** por lo que concluirá el **primero de Octubre del 2007**, en este tiempo ambas partes tendrán el derecho de notificar a la otra por escrito en un plazo de treinta días anteriores a la desocupación del inmueble, además vencido el plazo se requerirá de un nuevo contrato impreso y por escrito.

CUARTA.- Durante la diligencia de este contrato, la renta se incrementara anualmente de acuerdo a la tasa de inflación que determine el Banco de México o el porcentaje acumulado en que se incremente el salario mínimo general de Acapulco, Guerrero o lo que resulte mayor.

QUINTA.- Será por cuenta de "EL ARRENDADOR" el pago de las contribuciones derivadas de la propiedad como el impuesto predial y por cuenta de "EL ARRENDATARIO" el pago de agua, luz, teléfono y drenaje, así como los impuestos federales como estatales que de acuerdo a su giro tenga necesidad de pagar.

SEXTA.-Queda prohibido a "EL ARRENDATARIO" subarrendar, traspasar o ceder de cualquier forma el uso del bien arrendado o los derechos derivados de este contrato, de realizarse además de ser nulos e inoperantes ocasionaran la rescisión del presente contrato.

SEPTIMA.- Ambas partes están de acuerdo que "EL ARRENDATARIO" otorgara un deposito de dos meses de renta a favor de "EL ARRENDADOR" durante la vigencia del presente contrato actualizando su monto en cada ocasión que cambie la renta a fin de garantizar el cumplimiento de pago de rentas estipuladas, que serán reembolsables a "EL ARRENDATARIO" o su representante legal dentro de los treinta días posteriores a la desocupación del inmueble, siempre y cuando el arrendatario entregue a el arrendador recibos de finiquitos de servicios contratados durante la vigencia de este contrato, dicho deposito asciende a la cantidad de \$ 24,000.00 (veinticuatro mil pesos 00/100 m.n).

OCTAVA.- "EL ARRENDATARIO" recibe el inmueble para uso convenido y se obliga a devolverlo en las mismas condiciones y a mantener en buen estado las instalaciones, así como reponer los bienes cuya destrucción, deterioro o perdida le sean imputables. "EL ARRENDATARIO" se hace responsable de conservar el aspecto interior y exterior del inmueble, por lo que se abstendrá de realizar cualquier modificación, por mínima que sea, sin consentimiento por escrito de el arrendador, de no observarse lo anterior el inquilino pagara los gastos necesarios para restituir el inmueble a su aspecto y estado originales, de igual manera será responsable de los daños y quemaduras que se ocasionen en los pisos, paredes o instalaciones del inmueble. Las mejoras que llegaran a efectuarse en el inmueble, quedaran a beneficio por parte de el arrendatario, de reclamar nada a su favor a menos que las partes acuerden lo contrario por escrito.

NOVENA.- Los contratantes pactan que si el inmueble arrendado se hubiera asignado a cualquier tipo de negocio o comercio y este llegara a ser clausurado o sellado por cualquier tipo de autoridad, o por motivos laborables, las obligaciones contraídas por el arrendatario en este contrato permanecerán vigentes durante todo el tiempo que el establecimiento instado en el inmueble alquilado permanezca clausurado o sellado aun cuando su duración original haya terminado, no cesando su responsabilidad sino hasta que el arrendador, propietario o representante legal reciban el inmueble en cuestión.

DECIMA.- Las partes están de acuerdo en que el presente contrato es de naturaleza estrictamente civil, en consecuencia, en caso de controversia legal, el procedimiento se ajustara a las disposiciones que reglamente el código civil del estado de Guerrero y el código de procedimientos civiles renunciando a las disposiciones que reglamenta este tipo de controversia del código de comercio.

DECIMA PRIMERA.- Las partes contratantes aceptan que para resolver el conflicto que motive la interpretación, ejecución o cumplimiento de este contrato serán las autoridades competentes las de la ciudad de Acapulco, Guerrero a cuya jurisdicción se someten, renunciando al fuero de cualquier domicilio.

DECIMA SEGUNDA.- Será causa de rescisión dejar de pagar dentro del plazo señalado en la cláusula segunda, por dos meses, ya sea en forma consecutiva o alternada; destinar el inmueble dado en

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Anexos.

arrendamiento para otro uso que no sea el pactado y variar la forma del inmueble sin consentimiento por escrito de **"EL ARRENDADOR"**.

DECIMA TERCERA.- "EL ARRENDATARIO" entrega en este acto la cantidad de \$ 12,000.00 (doce mil pesos 00/100 M.N.) con I.V.A. a **"EL ARRENDADOR"** en calidad de anticipo de dos rentas. Estas dos rentas serán acreditadas contra los dos primeros meses de uso del inmueble, o sea Octubre y Noviembre del 2002.

DECIMA CUARTA.- "EL ARRENDADOR" se obliga a contratar al iniciar la vigencia de este contrato un seguro para cubrir daños a terceros y cualquier siniestro que pueda sufrir el inmueble a que se refiere la declaración 1.2 de este contrato. Así mismo **"EL ARRENDATARIO"** se obliga a contratar al iniciar la vigencia de este contrato un seguro que ampare cualquier siniestro sobre los productos que almacene en el citado inmueble. Dichos seguros permanecerán vigentes mientras dure la relación contractual entre las partes.

Las partes manifiestan que no existe lesión, dolo, error o violencia en ninguna o cualquier otro vicio del consentimiento, leído y revisado por las partes del alcance y contenido del presente contrato, lo firman de conformidad por triplicado en Acapulco, Gro. el día quince de junio del 2002.

"EL ARRENDADOR"

"EL ARRENDATARIO"

SR. ALFONSO TERRAZAS VAZQUEZ

Propietario

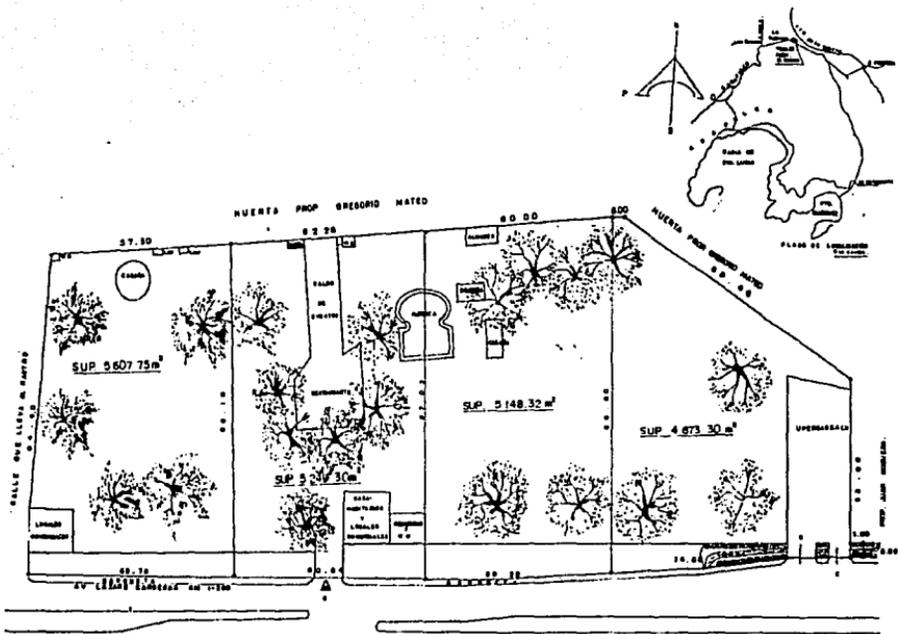
**PISOS Y RECUBRIMIENTOS DE
ACAPULCO S.A. DE C.V.**
Representada por el
C. P. MIGUEL A. TREVIÑO ALVAREZ

LIC. JUAN PABLO AVALOS TERRAZAS.
TESTIGO

C. OCTAVIO ZAMORA CRUZ.
TESTIGO

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

Anexo 3. Localización del terreno en La Sabana.

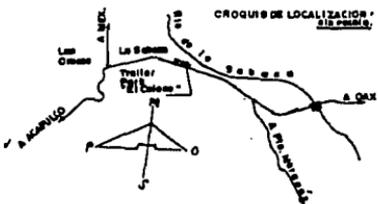
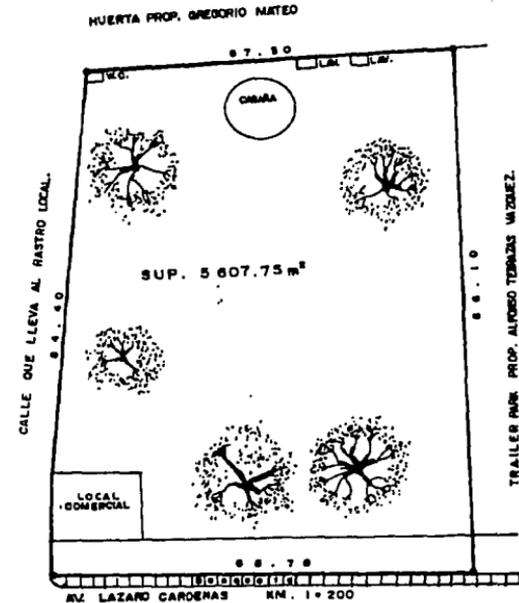


PLANO ARQUITECTÓNICO	
ÁREA DEL TERRENO: 20.876.87 m ²	
ÁREA DEL TERRENO: 20.876.87 m ²	
ÁREA DEL TERRENO: 20.876.87 m ²	
ÁREA DEL TERRENO: 20.876.87 m ²	
ÁREA DEL TERRENO: 20.876.87 m ²	

TESIS CON
FALTA DE ORIGEN

Anexos.

Anexo 4. Plano predial 1.



PLANO PREDIAL	
SUP. 5 607.75 m ²	
PROP. ALFONSO TORALBA VAZQUEZ	
UBICACION: LA SABANA	
ELABORADO	ENC. 1.800

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Anexo 5. Certificado de Posesión Plano Predial 1.

COMISARIA EJIDAL

Plaza Principal N°1

La Sabana, Gro.

C. N. C.

DERECHO DE POSESION N° 945

El Comisariado Ejidal del Poblado de "LA SABANA" Municipio de Acapulco, del Estado Libre y Soberano de Guerrero.

HACE CONSTAR QUE

Con fundamento en los artículos 09, 10 y demás relativos de la Ley agraria y de los Artículos 1, 32, 33, 35 y demás relativos al Reglamento Interno, se ha efectuado la investigación correspondiente al Lote Habitación ubicado en la zona urbana en proyecto de este Ejido, según lo ordenado en oficio Num. 165346, de fecha 18 de Febrero de 1959 y por acuerdo de Asamblea General de Ejidatarios, del día 10 de Septiembre del 2000.

NORTE MIDE: 57.30m Y COLINDA CON: HUERTA DEL SR. GREGORIO MATO

SUR MIDE: 65.78m Y COLINDA CON: AV. LAZARO CARDENAS KM. 2.5

ORIENTE MIDE: 86.10m Y COLINDA CON: ALFONSO TERRAZAS VAZQUEZ

PONIENTE MIDE: 84.40m Y COLINDA CON: CALLE S/N QUE VA AL RASTRO

ASIMISMO HACE CONSTAR

Que de acuerdo con el procedimiento legal, ha quedado asentado que ha sido Beneficiario el C. ALFONSO TERRAZAS VAZQUEZ con la adjudicación del Solar Num. De la cantidad de 3,007.75m Colonia Ejidal DEL PORLADO DE LA SABANA De la zona urbana en proyecto de la Sabana, Gro. Se extiende esta **CONSTANCIA** con el objeto de Legalizar y Garantizar la Ocupación y disfrute Permanentemente y pacifico del solar de referencia, por parte del Beneficiario.

La Sabana, Mpio. De Acapulco, Gro. A 1 de **ABRIL** del 2002.

A T E N T A M E N T E
(TIERRA Y LIBERTAD)
COMISARIADO EJIDAL



PRESENTE

Comisariado ALFONSO SAZAR OZUNA

SECRETARIO

IGNACIO CUEVAS TERRAZAS

TESORERO

UBALDO MUÑOZ DEL CARMEN

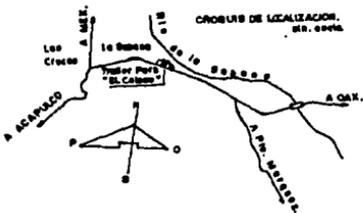
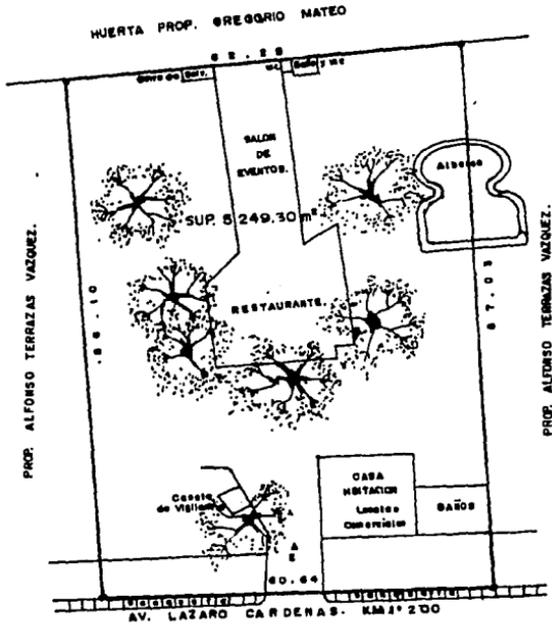
COMITÉ DE VIGILANCIA
PRESENTE

Comisario GUILLERMO GREGUEIDA OZUNA

ESTADO LA SABANA
MPIO. DE
ACAPULCO, GRO.
Cenr. 17-8011-08183

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

Anexo 6. Plano predial 2.



PLANO PREDIAL.	
SUP. 5 249.30 m ²	
PROP. ALFONSO TERRAZAS VAZQUEZ.	
UBICACION: LA SABANA A.	
ESCALA	ESC: 1: 500

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Anexos.

Anexo 7. Certificado de posesión Plano predial 2.

COMISARIA EJIDAL

Plaza Principal N°1

La Sabana, Gro.

C. N. C.

DERECHO DE POSESION N° 946

El Comisariado Ejidal del Poblado de "LA SABANA" Municipio de Acaapulco, del Estado Libre y Soberano de Guerrero.

HACE CONSTAR QUE

Con fundamento en los artículos 09, 10 y demás relativos de la Ley agraria y de los Artículos 1, 32, 33, 35 y demás relativos al Reglamento Interno, se ha efectuado la investigación correspondiente al Lotz Habitación ubicado en la zona urbana en proyecto de este Ejido, según lo ordenado en oficio Num. 165346, de fecha 18 de Febrero de 1959 y por acuerdo de Asamblea General de Ejidatarios, del día 10 de Septiembre del 2000.

NORTE MIDE: 62.25m Y COLINDA CONHUERTA DEL SR. GREGORIO MATEO

SUR MIDE: 60.64m Y COLINDA CONAV. LAZARO CARDENAS EN. 2.5

ORIENTE MIDE: 87.03m Y COLINDA CONALFONSO TERRAZAS VAZQUEZ

PONIENTE MIDE: 86.10m Y COLINDA CONALFONSO TERRAZAS VAZQUEZ

ASIMISMO HACE CONSTAR

Que de acuerdo con el procedimiento legal, ha quedado asentado que ha sido Beneficiado el C. ALFONSO TERRAZAS VAZQUEZ con la adjudicación del Solar Num. 3,249.30 Colonia Ejidal DEL POBLADO DE LA SABANA De la zona urbana en proyecto de la Sabana, Gro. Se extiende esta CONSTANCIA con el objeto de Legalizar y Garantizar la Ocupación y disfrute Permanentemente y pacifico del solar de referencia, por parte del Beneficiado.

La Sabana, Mpio. De Acaapulco, Gro. A 1 de ABRIL de 1 2002.

ATENTAMENTE

TIERRA Y LIBERTAD!
COMISARIADO EJIDAL
PRESIDENTE



Comisariado Ejidal
"LA SABANA"
Municipio de Acaapulco-Gro

Clave: 12-001-1-0118-1

SECRETARIO

IGNACIO CUEVAS TERRAZAS

TESORERO

UBALDO MUÑOZ DEL CARMEN

COMITÉ DE VIGILANCIA
PRESIDENTE

COMITÉ DE VIGILANCIA
SECRETARIO

COMITÉ DE VIGILANCIA
SECRETARIO
ACAPULCO, GRO.
Clave: 12-001-1-0118-1

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Anexos.

Anexo 9. Alfonso Terrazas Vázquez.

Costo de Mano de Obra Presupuestado Locales Comerciales.

Al 15 de Mayo del 2002.

COSTO DE MANO DE OBRA			
DESCRIPCIÓN DE T.	UNIDADES	COSTO	TOTAL
Pintada local	1	3000	3000.00
Retro escavadora para zapatas	5	250	1250.00
Zapatas de 1.5m x1.5m x 1.5m	20	800	16000.00
columnas de 40cm. x40cm. por 1m son 9.5m	20	1235	24700.00
12 Través de 5m.x20cm.x40cm por 1m.	60	130	7800.00
9 través de 5m. x10cm x 20cm por 1m.	45	50	2250.00
24 través de 5m.x15cm.x30cm por 1m.	120	80	9600.00
16través de 4m.x20cm.x40cm por 1m.	64	130	8320.00
28 través de 4m.x15cm.x30cm por 1m.	112	80	8960.00
Muro de b. 10 es de 362m2 x local por m2:	362	30	10860.00
Loza de 240 m2 por 1m.	240	41.75	10020.00
Cortinas de 4x3	4	2000	8000.00
Techo de lámina de 240m2	1	8225.31	8225.31
SUMA MANO DE OBRA			103465.49
IVA			15519.82
TOTAL MANO DE OBRA NETO			118985.31

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

Anexos.

PRESUPUESTO DE MATERIAL PARA CONSTRUCCIÓN DE LOCAL. Anexo 10.			
DESCRIPCIÓN	# de piezas	PRECIO	TOTAL
Block de 10x20x40 por pieza	2000	3.20	6400.00
Tabicón 10x14x28 pieza	600	2.20	1320.00
Cemento parar local por ton.	10	1390.00	13900.00
Gravilla por local m3	28	133.33	3733.24
Arena para el local en m3	26	80.00	2080.00
Caja de clavo de 2 1/2 p.	1	130.00	130.00
Caja de clavo de 4 p.	1	130.00	130.00
Alambro n kg.	300	5.00	1500.00
Alambre recocido kg.	150	5.50	825.00
Varilla de 5/8	130	69.00	8970.00
Varilla de 1/2	180	44.00	7920.00
Varilla de 3/8 para loza del local	300	22.00	6600.00
Pegazutejo por bulto 20kg.	2	35.00	70.00
Cemento blanco por bulto 50kg.	1	135.00	135.00
Carros de tierra	6	300.00	1800.00
Ollas de preconcreto	6	3000.00	18000.00
Madera para cimbra	1	13580.00	13580.00
Pintura local	1	6000.00	6000.00
Tiras de cortina de 3.5m.	160	30.82	4931.20
Carrileras para cortina 6m.	4	85.00	340.00
Resortes de 40cm por 3/16.	12	45.00	540.00
Poleas de 1 1/4.	12	22.00	264.00
Pasadores de cortina.	8	7.00	56.00
Angulos de 1 1/4 por 1/8	5	40.00	200.00
Tubos de 1 1/4 en cedula 40	3	96.32	288.96
Soleras de 1 1/4 por 3/16.	3	33.00	99.00
Piezas troqueladas para cortina.	320	1.00	320.00
Kilos de remache para cortinas.	3	20.00	60.00
Tornillos c tuerca y rondana 5 1/6 x 3p.	10	2.30	23.00
Tornillos c tuerca y rondana 1/4 x 1p.	15	1.30	19.50
Laminas estructurales de 6.10 por 1m.	51	375.00	19125.00
Montenes de 6p. por 6m.	30	160.00	4800.00
Tornillos pija de 1/4 por 1p. c rondanas	500	0.60	300.00
Soldadura 6013 por 1/8.	10	13.50	135.00
SUMA TOTAL DE MATERIAL			108343.39
IVA			16251.51
TOTAL DE MATERIAL NETO			124594.90

Anexos.

Anexo 11. Alfonso Terrazas Vázquez.

Costo de Cisterna Presupuestado para Locales Comerciales.

Al 15 de Mayo del 2002.

PRESUPUESTO PARA INSTALACIÓN DE CISTERNA PARA AGUA LOCALES ATV			
DESCRIPCIÓN	# de piezas	PRECIO	Total
Mano de obra	1	4000	4000
Tabicones 10x14x28	600	2.20	1320.00
Cemento por tonelada	1.5	1390.00	2085.00
Varilla de 3/8	30	22.00	660.00
Alambrón Kg.	50	5.00	250.00
Alambre recocido Kg.	30	5.50	165.00
Cintas de teflón de 3/4	3	2.10	6.30
Carrete de soldadura para cobre (5 baños)	1	26.50	26.50
Bote de pasta para soldar de 1/2 litro (5 baños)	1	19.22	19.22
Lija roja para cobre en metros	7	4.22	29.54
Llave de paso de 1p. de cobre soldable urrea	1	49.90	49.90
Llave de paso de 1/2 de cobre soldables	2	27.54	55.08
Tramo de tubo de 1p. de cobre (6m.)	1	71.64	71.64
Reducciones de 1p.a 1/2 de cobre	2	2.88	5.76
Coples de 1p. cobre	2	2.88	5.76
Pichancha de 2p.	1	97.74	97.74
Tramo de tubo de 2p. hidraulico	1	75.5	75.50
Codo de 2p.h.	1	7.88	7.88
Conector de 1/2p. cuerda exterior	2	5.08	10.16
Bomba de caballo 1/2 marca siemens (existencia)	1	0.00	0.00
Llave de esfera de 3/4	1	24.75	24.75
Tubo de 3/4 de pulgada h. (plastico) de 6m. (5 baños)	12	22.50	270.00
Coples (5baños)	40	1.13	45.20
Codos (5baños)	30	1.51	45.30
Botes de pegamento de 1l. c/u p/pvc. (5 baños)	2	70.86	141.72
Tinacos rotoplas 2500Ls. con patas (5 baños)	3	2,657.90	7973.70
Conector de cuerda exterior h.	3	1.61	4.83
Conector de cuerda interior h.	3	1.92	5.76
Flotador con todo y válvula de cobre	3	13.53	40.59
Suma Total			11732.90
IVA			1759.93
Total Neto			13492.83
Por un baño			2698.566

Anexos.

Anexo 12. Alfonso Terrazas Vázquez.

Costo de Baño Presupuestado para Locales Comerciales.

Al 15 de Mayo del 2002.

PRESUPUESTO PARA UN BAÑO TERMINADO LOCALES ATV.			
DESCRIPCIÓN	# de piezas	PRECIO	Total
Mano de obra	1	2500	2500.00
Wc con Tanque, Lavabo y accesorios	1	750.00	750.00
Cespol	1	18.88	18.88
Manguera p/wc	1	8.90	8.90
Conector cuerda exterior de 1/2 de cobre	1	2.10	2.10
Cintas de teflón de 3/4	3	2.10	6.30
Lija roja para cobre en metros	7	4.22	29.54
Regadera	1	34.92	34.92
Codo pipa 1/2 de cobre	1	6.69	6.69
Llave de empotrar con todo y material	1	36.95	36.95
Tramo de tubo de 1/2 de cobre	1	63.6	63.60
Codos de 1/2 de cobre	8	1.10	8.80
Coples de 1/2 de cobre	6	0.65	3.90
Coladera de cono	1	19.64	19.64
Cajas de azulejo para paredes	7		0.00
Cajas de azulejo de piso para baño antiderrapante	3		0.00
Tramo de tubo de 4p. pvc sanitario x6m.	1	58.80	58.80
Codos de 4p. sanitario pvc.	4	1.46	5.84
T. de 4p. pvc sanitario	1	1.06	1.06
T. con salida de 2p.	1	4.65	4.65
Tramo de tubo de 2p. pvc sanitario	1	45.18	45.18
Codos de 2p.	4	1.98	7.92
Coples de 2p.	4	1.45	5.80
Jgo. de mezcladora (2 manerales, y 1 llave)	1	78.80	78.80
Mangueras para lavabo	2	9.17	18.34
Conectores cuerda exterior de cobre de 1/2	2	2.26	4.52
SUMA TOTAL DE UN BAÑO			3235.77
IVA			485.36
TOTAL DE UN BAÑO NETO			3721.13

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

Anexos.

Anexo 13.

Alfonso Terrazas Vázquez.

Presupuesto de Ingresos Comparativo.

Ejercicios del Periodo 2002 al 2006.

MES/AÑO	2002	2003	2004	2005	2006
Enero		\$10,000	\$42,000	\$49,600	\$54,500
Febrero		\$54,000	\$47,250	\$49,600	\$54,500
Marzo		\$20,000	\$47,250	\$49,600	\$54,500
Abril		\$20,000	\$47,250	\$49,600	\$54,500
Mayo		\$20,000	\$47,250	\$49,600	\$54,500
Junio		\$64,000	\$47,250	\$49,600	\$54,500
Julio	\$44,000	\$20,000	\$47,250	\$49,600	\$54,500
Agosto		\$30,000	\$47,250	\$49,600	\$54,500
Septiembre		\$52,000	\$47,250	\$49,600	\$54,500
Octubre	\$44,000	\$30,000	\$47,250	\$49,600	\$54,500
Noviembre		\$30,000	\$47,250	\$49,600	\$54,500
Diciembre	\$10,000	\$40,000	\$47,250	\$49,600	\$54,500
Importe Total Anual de Ingresos	\$98,000	\$390,000	\$561,750	\$595,200	\$654,000

Anexo 14.

Alfonso Terrazas Vázquez.

Presupuesto de Egresos Comparativo.

Ejercicios del Periodo 2002 al 2006.

Concepto.	2002	2003	2004	2005	2006
Inversiones.	\$206,000.00	\$618,000.00	\$106,721.00		
Papelería.	\$2,000.00	\$2,200.00	\$2,420.00	\$2,662.00	\$2,928.00
Mantenimiento de Instalaciones	\$6,500.00	\$7,150.00	\$7,866.00	\$8,650.00	\$9,516.00
Administración.	\$24,000.00	\$52,800.00	\$58,080.00	\$63,880.00	\$70,280.00
Total de Egresos					
IVA Por acreditar	\$32,175.00	\$94,102.50	\$1,542.90	\$1,696.80	\$1,866.60

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

Anexos.

Anexo 15.

Alfonso Terrazas Vázquez.

Presupuesto de Ingresos y Egresos Comparativo.

Ejercicios del Periodo 2002 al 2006.

Concepto.	2002	2003	2004	2005	2006
Importe Total Anual de Ingresos. Anexo 13. Página 93.	\$98,000	\$390,000	\$561,750	\$595,200	\$654,000
Total de Egresos. Anexo 14. Página 94.	\$238,500.00	\$680,150.00	\$175,087.00	\$75,192.00	\$82,724.00
Utilidad o Pérdida De los Ejercicios.	(\$140,500.00)	(\$290,150.00)	\$386,663.00	\$520,008.00	\$571,276.00
Utilidad o Pérdida Acumulada.	(\$140,500.00)	(\$430,650.00)	(\$43,987.00)	\$476,021.00	\$1,047,297.00

Anexo 16. Determinación del ISR año 2005.

Alfonso Terrazas Vázquez			
Determinación del ISR. Año 2005. Arts. 113 y 114 del LISR.			
Concepto	% Aplicable	Deducción	Base
	deducción	aplicable	Gravable
	opcional		

Ingreso Gravable.	\$ 476,021.00	35	\$166,607.35	\$309,413.65
Ingreso Exento.	\$ -	50	\$ -	\$ -
Sumas Totales.	\$ 476,021.00		\$166,607.35	\$309,413.65
Base Gravable.	\$ 25,784.47			
menos:		% Subsidio		
Limite Inferior.	\$ 22,338.88	s/ impuesto		Anexo 18.
Excedente de Limite Inferior.	\$ 3,445.59	Marginal		Página 98.
por:				
% Aplicable Sobre Excedente.	\$ 32.00			
Impuesto Marginal.	\$ 1,102.59	50	\$ 551.29	
mas:				
Cuota Fija.	\$ 3,191.76	50	\$ 1,595.88	
Impuesto Determinado.	\$ 4,294.35			
menos:				
Subsidio				
Acreditable.	\$ 2,147.17		\$ 2,147.17	
Crédito General.	\$ -			
Subtotal				
Descuentos	\$ 2,147.17			
Impuesto a pagar mensual	\$ 2,147.17			
Impuesto a pagar anual	\$ 25,766.09			
menos:				
IVA por Acreditar	\$ 9,807.65			
IVA Retenido	\$ 59,520.00			
ISR Retenido.	\$ 59,520.00			
Impuesto a Pagar.	\$ -			
Impuestos a Favor	\$ 103,081.56			
Impuestos Ejercicio anterior.	\$ -			
Impuestos Acumulado a favor.	\$ 103,081.56			

Anexo 17. Determinación del ISR año 2006.

Alfonso Terrazas Vázquez Determinación del ISR. Año 2006. Arts. 113 y 114 del LISR.			
Concepto	% Aplicable	Deducción	Base
	deducción	aplicable	Gravable
	opcional		

Ingreso Gravable.	\$1,047,297.00	35	\$366,553.95	\$680,743.05
Ingreso Exento.	\$ -	50	\$ -	\$ -
Sumas Totales.	\$1,047,297.00		\$366,553.95	\$680,743.05
Base Gravable.	\$ 56,728.59			
menos:		% Subsidio		
Limite Inferior.	\$ 53,942.29	\$/ impuesto		Anexo 18.
Excedente de Limite Inferior.	\$ 2,786.30	Marginal		Página 98.
por:				
% Aplicable Sobre Excedente.	\$ 34.00			
Impuesto Marginal.	\$ 947.34	30	\$ 284.20	
mas:			\$	
Cuota Fija.	\$ 13,576.80	30	4,073.04	
Impuesto Determinado.	\$ 14,524.14			
menos:				
Subsidio			\$	
Acreditable.	\$ 4,357.24		4,357.24	
Crédito General.	\$ -			
Subtotal				
Descuentos	\$ 4,357.24			
Impuesto a pagar mensual.	\$ 10,166.90			
Impuesto a pagar anual.	\$ 122,002.79			
menos:				
IVA por Acreditar	\$ 10,790.08			
IVA Retenido	\$ 65,400.00			
ISR Retenido.	\$ 65,400.00			
Impuesto a Pagar.	\$ -			
Impuestos a Favor	\$ 19,587.29			
Impuestos Ejercicio anterior.	\$ 103,081.56			
Impuestos Acumulado a favor.	\$ 122,668.85			

Anexos.

Anexo 18. Tarifa del Artículo 113 y Tabla del Artículo 114 para el 2002.

Tarifa del Artículo 113 y Tabla del Artículo 114 para el 2002

Tarifa del artículo 113 quincenal

CANTIDAD	TARIFA	CANTIDAD	TARIFA
DE	PARA	DE	PARA
(\$)	(\$)	(\$)	(\$)
0,01	211,89	0,00	3,0%
211,90	1,798,49	6,36	10,0%
1,798,50	3,160,68	165,01	17,0%
3,160,69	3,674,16	396,59	25,0%
3,674,17	4,398,97	524,96	32,0%
4,398,98	8,872,09	756,90	33,0%
8,872,10	25,864,73	2,233,03	34,0%
25,864,74	en adelante	8,010,52	35,0%

Tabla de subsidio por pago quincenal

CANTIDAD	TARIFA	CANTIDAD	PERCENTUAL
DE	PARA	DE	PARA
(\$)	(\$)	(\$)	(\$)
0,01	211,89	0,00	50%
211,90	1,798,49	3,18	50%
1,798,50	3,160,68	82,51	50%
3,160,69	3,674,16	198,28	50%
3,674,17	4,398,97	262,48	50%
4,398,98	8,872,09	378,44	40%
8,872,10	13,983,63	968,91	30%
13,983,64	en adelante	1,490,28	0%

Tarifa Art. 113 mensual

CANTIDAD	TARIFA	CANTIDAD	TARIFA
DE	PARA	DE	PARA
(\$)	(\$)	(\$)	(\$)
0,01	429,44	0,00	3,0%
429,45	3,644,94	12,88	10,0%
3,644,95	6,405,65	334,43	17,0%
6,405,66	7,446,29	803,76	25,0%
7,446,30	8,915,24	1,063,92	32,0%
8,915,25	17,980,76	1,533,98	33,0%
17,980,77	52,419,18	4,525,60	34,0%
52,419,19	en adelante	16,234,65	35,0%

Tabla de Subsidio mensual

CANTIDAD	TARIFA	CANTIDAD	PERCENTUAL
DE	PARA	DE	PARA
(\$)	(\$)	(\$)	(\$)
0,01	429,44	0,00	50,0%
429,45	3,644,94	6,44	50,0%
3,644,95	6,405,65	167,22	50,0%
6,405,66	7,446,29	401,85	50,0%
7,446,30	8,915,24	531,96	50,0%
8,915,25	17,980,76	766,98	40,0%
17,980,77	28,340,15	1,963,65	30,0%
28,340,16	en adelante	3,020,30	0,0%

Arrendamiento de Casa Habitación

CANTIDAD	TARIFA	CANTIDAD	TARIFA
DE	PARA	DE	PARA
(\$)	(\$)	(\$)	(\$)
0,01	1,288,32	0,00	3,0%
1,288,33	10,934,82	38,64	10,0%
10,934,83	19,216,95	1,003,29	17,0%
19,216,96	22,338,87	2,411,28	25,0%
22,338,88	26,745,72	3,191,76	32,0%
26,745,73	53,942,28	4,601,94	33,0%
53,942,29	157,257,54	13,576,80	34,0%
157,257,55	en adelante	48,703,95	35,0%

Subsidio en Arrendamiento de Casa Habitación

CANTIDAD	TARIFA	CANTIDAD	PERCENTUAL
DE	PARA	DE	PARA
(\$)	(\$)	(\$)	(\$)
0,01	1,288,32	0,00	50%
1,288,33	10,934,82	19,32	50%
10,934,83	19,216,95	501,66	50%
19,216,96	22,338,87	1,205,55	50%
22,338,88	26,745,72	1,595,88	50%
26,745,73	53,942,28	2,300,94	40%
53,942,29	85,020,45	5,890,95	30%
85,020,46	en adelante	9,060,90	0%

TESIS CON FALLA DE ORIGEN

Bibliografía.

1. Agustín Montaña G.

"Administración de las inversiones".

Editorial PAC, S.A. de C.V.

México, 1992.

2. Agustín Reyes Ponce.

"Administración de Empresas, Teoría y Práctica".

Editorial Noriega Limusa.

México 1990.

3. Don Hellriegel.

John W. Slocum.

"Administración".

Editorial Internacional Thomson Editores

México 1998.

Bibliografía.

4. Eva Clara Geronés.
Lucio Salazar Poot.
"Guía para la Formulación y Evaluación de Proyectos de Inversión".
Dirección de Promoción y Desarrollo Empresarial de Nacional
Financiera, SNC. Subdirección de Información Técnica y Publicaciones.
México, 1997.

5. Eugene F. Brigham.
"Fundamentos de Administración Financiera".
Editorial Mc Graw Hill.
México, Diciembre del 2000.

6. Idalberto Chiavenato.
"Introducción a la Teoría General de la Administración"
Editorial Mc Graw Hill
México, Noviembre de 1992.

7. Larry J. Gitman.
Carl McDaniel.
"El futuro de los negocios".
Editorial Thomson & Learning.
México, 2001.

Bibliografía.

8. J. Fred Weston.
Thomas E. Copeland.
"Finanzas en Administración".
Editorial Mc Graw Hill.
México, Mayo de 1997.

9. Stoner James A. F.
Freeman R Edward.
Gilbert Jr. Daniel R.
"Administración".
Editorial Prentice Hall.
México, 1996.

Consultas en Internet:

10. <http://gigs.infase.es/cgi-bin/status.cgi?109296>
11. somnus1654@yahoo.com.mx
12. www.miexamen.com.mx

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

GLOSARIO.

Activo circulante. Elementos como dinero, cuentas por cobrar, valores negociables e inventarios: activos que se pueden convertir en dinero a un valor razonablemente predecible, dentro de un plazo de tiempo relativamente corto (casi siempre un año).

Activo fijo. Incluye el valor monetario de la fábrica, la maquinaria, los bienes muebles, las patentes y demás elementos usados, en forma constante, para producir sus bienes y servicios.

Activos. Los valores que posee una organización, desde dinero en el banco hasta el valor invisible de su buen nombre en el mercado.

Administración. El proceso de planear, organizar, dirigir y controlar el trabajo de los miembros de la organización y de usar todos los recursos disponibles de la organización para alcanzar sus metas definidas.

Área del mercado. Es el área que puede restringirse a la localidad y la región donde se ubique el proyecto o ampliarse al ámbito nacional o internacional.

Asignación de recursos. Distribución de dinero para varios usos por medio de presupuestos.

Auditar. Proceso para evaluar.

Auditoria Externa. Proceso de verificación que involucra al personal independientemente que evalúa las cuentas y los estados financieros.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Auditoria interna. Auditoria realizada por la misma organización con el objeto de cerciorarse que sus activos estén debidamente protegidos y sus registros financieros bien llevados.

Autoconocimiento. Capacidad de una persona de reconocer sus propias cualidades y limitaciones.

Balance General. Descripción de la organización en términos de sus activos, pasivos y valor contable.

Calidad. Valor, cumplimiento de especificaciones o estándares; excelencia o cumplimiento y superación de las expectativas de los clientes, no es solo crear un producto por arriba de la media a un buen precio; ahora se refiere a lograr productos y servicios cada vez mejores y a precios cada vez más competitivos. Esto significa hacer las cosas bien desde el principio, en lugar de cometer errores y corregirlos.

Capital. Es la suma prestada o invertida para obtener una ganancia o utilidad económica.

Capacitación. Mejoramiento de las habilidades de un empleado hasta el punto de que sea capaz de ejercer sus labores vigentes.

Capital humano. Inversión realizada por la organización para capacitar y formar a sus miembros.

Cambio. Encontrar y adoptar actitudes, valores y comportamientos nuevos.

Capital contable. Valor que resulta de restar el total de pasivos al total de activos.

Comercialización. Es el conjunto de actividades que los oferentes realizan para lograr la venta de sus productos.

Competitividad. La posición relativa que tiene un competido con relación a otros.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Comunicación. Proceso mediante el cual las personas tratan de compartir significados por medio de la transmisión de mensajes simbólicos.

Control. Proceso para asegurar que las actividades reales se ajustan a las actividades proyectadas o proceso mediante el cual una persona, grupo u organización vigila conscientemente el desempeño y emprende acciones correctivas.

Control financiero. Diversidad de métodos, técnicas y procedimientos destinados a prevenir o corregir errores en la asignación de recursos financieros.

Configuración. Forma exterior de un cuerpo.

Ccoordinación. Comprende los procedimientos formales e informales para la integración de las actividades desempeñadas por individuos, equipos y departamentos en particular.

Costos fijos. Los gastos que no se ven afectados por la cantidad acumulada en el centro de trabajo.

Costos variables. Gastos que varían directamente de acuerdo con la cantidad de trabajo que se efectúa.

Costos semivariables. Gastos, como los de mano de obra al corto plazo, que varían con la cantidad efectuada de trabajo, pero no en forma proporcional.

Creatividad. Capacidad, para visualizar, prever, generar y llevar a la práctica nuevas ideas, generación de una idea nueva.

Cultura. Compleja mezcla de suposiciones, conductas, relatos, mitos, metáforas y demás ideas que se juntan para definir lo que significa ser miembro de una sociedad específica, características y valores comunes (idioma, religión y tradiciones) que distinguen a los diferentes grupos de personas.

Glosario.

Cultura empresarial. Normas, valores y prácticas que caracterizan a una organización en particular.

Datos. Cifras y hechos crudos sin analizar.

Delegar. El acto de asignar a un subordinado la autoridad y la responsabilidad formales para realizar actividades específicas.

Descentralización. Delegación de poder y autoridad de niveles superiores de la organización a niveles inferiores.

Desempeño. Nivel de logros laborales de un individuo conseguidos únicamente tras la realización del esfuerzo.

Dirección. Proceso para dirigir e influir en las actividades de los miembros de un grupo o una organización entera, con respecto a una tarea o como función administrativa, es la comunicación con los demás y motivación a fin de lograr el desempeño de las tareas necesarias para el cumplimiento de los objetivos de la organización.

Dirigir. Implica mandar, influir y motivar a los empleados para que realicen tareas esenciales.

Eficacia. Capacidad para determinar los objetivos apropiados o hacer lo que se debe hacer o hacer lo indicado.

Eficiencia. Capacidad de reducir al mínimo los recursos usados para alcanzar los objetivos de la organización o hacer las cosas bien.

Emprendedor. Persona que crea una nueva actividad de negocios en la economía, el creador de una empresa nueva o el gerente que trata de mejorar una unidad de la organización emprendiendo cambios en los productos.

Escenario. Descripción por escrito de un posible futuro.

Estabilidad. Es el equilibrio que guarda la estructura financiera de la entidad.

Estado de flujo de efectivo. Resumen del comportamiento financiero de la organización que muestra de dónde formó el efectivo o los fondos y en que se aplicaron.

Estado de resultados. Resumen de los resultados financieros de la organización en un periodo dado.

Estado financiero. Análisis monetario del flujo de bienes y servicios que entran y salen de la organización.

Estímulo. Situación o circunstancia que provoca el comportamiento voluntario de una persona, llamado respuesta.

Estrategia. Principales cursos de acción que sigue una organización para cumplir sus metas, programa amplio para definir y alcanzar los objetivos de una organización; la respuesta de la organización a su entorno, con el tiempo.

Estudio de mercado: Tienen como finalidad medir el número de individuos, empresas u otras unidades económicas que, dadas ciertas condiciones, presenta una demanda que justifica la puesta en marcha de un determinado programa de producción de productos o servicios, en un período determinado

Ética. Serie de principios morales, valores y conductas que los responsables de tomar decisiones aplican en asuntos no específicamente determinados por la ley, es el estudio de los derechos y de quien sale beneficiado o perjudicado por un acto.

Flujo de efectivo. La entrada y salida de dinero de una empresa.

Gerente. Persona responsable de dirigir las actividades que le sirven a la organización para alcanzar sus metas.

Glosario.

Globalización. Reconocimiento, por parte de las organizaciones, de que los negocios deben tener un enfoque hacia el mundo, en lugar de local.

Habilidades. Capacidades relativas al desempeño, no necesariamente innatas y que en el caso de los administradores pueden agruparse como técnicas, interpersonales, de conceptualización y de comunicación.

Incertidumbre. Situación de la toma de decisiones en la que los administradores enfrentan situaciones externas impronosticables o carecen de la información necesaria para establecer las probabilidades de ciertos hechos.

Inflación. Consiste en un aumento sostenido y generalizado de los precios de bienes y servicios.

Influencia. Toda acción o ejemplo de conducta que propicien que otra persona o grupo cambien de actitud o conducta.

Información. Datos que han sido organizados o analizados de una manera lógica.

Infraestructura. Las instalaciones materiales que se requieren para la actividad económica, incluye sistemas de transporte y comunicación, plantas de luz e instalaciones sanitarias.

Innovación. Idea nueva que se convierte en una sociedad nueva, un producto nuevo, un servicio nuevo, un proceso nuevo o un método de producción nuevo.

Integración. Medida de la coordinación entre varios departamentos en relación con su estructura, tareas y metas, término que designa el grado en que los miembros de diversos departamentos trabajan unidos en forma conjunta.

Interés. Es la cantidad pagada por el uso del dinero obtenido en préstamo, o también, es la cantidad producida por la inversión de capital.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Intuición. Habilidad para examinar una situación, prever cambios, correr riesgos y generar confianza.

Inventario. Existencia de materias primas, producción en proceso y productos terminados que lleva a una organización para satisfacer las necesidades de sus operaciones.

Insumos. Recursos físicos, humanos, materiales, financieros y de información que intervienen en el proceso de transformación.

Liderazgo. Acto de influir en los demás para que actúen a favor del cumplimiento de una meta-proceso para dirigir e influir en actividades, relacionadas con las tareas, de los miembros de un grupo.

Mercado. Se entiende por mercado al conjunto de demandantes y oferentes que se interrelacionan para el intercambio de un bien o servicio. El mercado puede ser caracterizado como monopolístico, oligopólico o de libre competencia.

Meta. Es aquello con lo que esta comprometido una empresa, dirección hacia la que se encamina, el fin que trata de alcanzar una organización, pueden ser mas de una.

Metas. Resultados por alcanzar.

Monto. Es la suma del capital más el interés devengado al final del tiempo.

Motivación. Factores que causan la conducta de una persona, la canalizan y la sostienen, toda influencia que suscita, dirige o mantiene el comportamiento orientado a las metas de los individuos.

Glosario.

Negociación. Proceso mediante el cual dos o más individuos o grupos, con metas comunes u opuestas, o preferencias diferentes sobre como alcanzarlas, presentan y discuten propuestas para llegar a un acuerdo o es el uso de tratos y habilidades de comunicación para manejar conflictos y llegar a resultados satisfactorios para las partes.

Oferta. Es el volumen del bien que los productores colocan en el mercado para ser vendido.

Operaciones. Las actividades de transformación que se realizan en una organización.

Organización. Proceso para comprometer a dos o más personas para que trabajen juntas de manera estructurada, con el propósito de alcanzar una meta o una serie de metas específicas o como función administrativa, consiste en crear una estructura de relaciones, que permita a los empleados ejecutar los planes de la dirección y cumplir los objetivos de estos.

Organizar. Es el proceso para ordenar y distribuir el trabajo, la autoridad y los recursos entre los miembros de una organización, es una de las funciones de la administración que se ocupa de escoger qué tareas deben realizarse, quién las tiene que hacer, cómo deben agruparse, quién se reporta a quién y dónde deben tomarse las decisiones.

Pasivos. Las deudas de una organización.

Pasivos circulantes. Deudas, cuentas por pagar, prestamos a corto plazo e impuestos que se tendrán que pagar durante el ejercicio fiscal corriente.

Plan de negocios. Documento formal que contiene la definición del objetivo, la descripción de los bienes o servicios de la empresa, un análisis de mercados, las

Glosario.

proyecciones financieras y la descripción de las estrategias administrativas para alcanzar las metas.

Planeación. Proceso mediante el cual se establecen metas y cursos de acción idóneos para alcanzar dichas metas.

Planeación táctica. Proceso de toma de decisiones detalladas sobre qué hacer, quien lo hará y cómo, con un horizonte temporal de, normalmente, un año o menos.

Planificación. Proceso para establecer metas y un curso de acción adecuado para alcanzarlas, que los administradores piensen con antelación en sus metas y acciones y que basen sus actos en algún método, plan o lógica y no en corazonadas.

Política. Plan vigente que establece lineamientos generales para tomar decisiones.

Precio. Es la cantidad de dinero que se necesita para adquirir en intercambio la combinación de un producto y los servicios que lo acompañan.

Presupuesto. Estado cuantitativo formal de los recursos asignados para las actividades proyectadas para plazos de tiempo estipulados. Son planes formales escritos en términos monetarios que determinan la trayectoria futura que se piensa seguir o lograr para algún aspecto del proyecto, como pueden ser las ventas, los costos de producción, gastos de administración-ventas y los costos financieros.

Presupuesto de ingresos. Presupuesto de los ingresos proyectados para las ventas, usado para medir la eficacia de la mercadotecnia y las ventas.

Presupuesto financiero. Presupuesto que detalla el dinero que se espera gastar durante el plazo del presupuesto, indicando sus fuentes.

Glosario.

Prioridades competitivas. Cuatro criterios básicos que sirven para evaluar los productos y servicios, a saber: precios, grado de calidad, grado de confiabilidad y flexibilidad.

Probabilidad. Medición estadística de las probabilidades de que se presente cierta circunstancia o resultado.

Proceso. Método sistemático para manejar actividades o forma sistemática de hacer las cosas.

Proceso de inversión. Es la actividad que consiste en asignar recursos económicos a fines productivos, mediante la formación bruta de capital fijo con el propósito de recuperar con creces los recursos asignados.

Producto. Es el conjunto de beneficios y servicios que ofrece un comerciante en el mercado o el resultado de un proceso de transformación.

Pronóstico. Predicción, proyección o estimación de sucesos o condiciones futuras en el entorno de una organización.

Proyecto. Partes pequeñas e independientes del programa.

Proyecto de inversión. Es aquella propuesta de inversión, documentada y analizada técnica y económicamente, destinada a una futura operación productiva, que prevé la obtención organizada de bienes o de servicios para satisfacer las necesidades físicas y psicosociales de una comunidad, en un tiempo y espacio definidos.

Recesión. Se caracteriza por una reducción de la producción y del empleo que plantea graves problemas económicos y sociales.

Reingeniería. Se presenta cuando una organización realiza una reevaluación significativa de su esencia, es cuando cambia la manera de trabajar.

Rendimiento. La oportunidad de obtener utilidades.

Responsabilidad. Obligación de un empleado de desempeñar las tareas que se le asignan.

Responsabilidad Social. Grado en el cual una compañía reconoce lo que significa ser un buen ciudadano comunitario, global y actúa en congruencia con esto, tales acciones pueden ser: proteger al consumidor, pagar salarios justos a los empleados, mantener prácticas justas de contratación y condiciones de trabajo seguras, apoyar la educación y participar en asuntos del medio ambiente como pueden ser el mantener limpios el aire y el agua.

Riesgo. Situación de la toma de decisiones, en la que los administradores conocen las probabilidades de que una alternativa dada conduzca a una meta o a un resultado deseado, el potencial de pérdida o la posibilidad de que una inversión no alcance el rendimiento esperado.

Riesgo-beneficio. Un principio básico en finanzas es que cuanto más alto sea el riesgo asociado a una inversión, mayor será el beneficio que se espere.

Segmentación. Permite conocer con mayor detalle y certeza, el mercado en su conjunto. La segmentación es importante para el proyecto ya que permite conocer con mayor detalle y certeza, el mercado en su conjunto. Algunas de sus variables son: distribución geográfica, potencial económico, niveles culturales o las interrelaciones importantes observables de la población.

Situación Económica. Son los factores económicos que afectan el desarrollo operacional de la entidad.

Tasa. Es la proporción del interés devengado por el capital en la unidad de tiempo. Se presenta en porcentaje y se calcula en tanto por uno o proporción unitaria.

Glosario.

Tecnología. Método usado para transformar insumos organizacionales en productos. Conocimientos, instrumentos, técnicas y acciones que se utilizan para transformar materiales, información y otros insumos en bienes y servicios terminados.

Tiempo. Es la duración del lapso o periodo, que puede ser en días, semanas, meses o años.

Valor. Relación entre calidad y precio.

Variables económicas. Condiciones y tendencias económicas generales que pueden ser factores de las actividades de una organización.

Ventaja competitiva. Capacidad o circunstancia que permite que una empresa obtenga utilidades superiores a la media en una industria específica.

Visión. Capacidad para imaginar diferentes y mejores condiciones y los medios de alcanzarlos.