

UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA EQUINOCCIAL

FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y NEGOCIOS

**LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS EN LA GESTIÓN
ÓPTIMA DE PEQUEÑAS EMPRESAS DEL SECTOR DE LA
CONSTRUCCIÓN**

AUTORA: DEYSI MORENO

UTE

**TESIS PRESENTADA COMO REQUISITO PREVIO A LA
OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE INGENIERA EN FINANZAS Y
AUDITORIA, CPA.**

2010

UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA EQUINOCCIAL

FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y NEGOCIOS

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

DEYSI ALEXANDRA MORENO PALACIOS

DECLARO QUE

El proyecto de grado denominado: "INSTRUMENTOS FINANCIEROS EN LA GESTIÓN ÓPTIMA DE LAS PEQUEÑAS EMPRESAS DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN", ha sido desarrollado con base a una investigación exhaustiva respetando derechos intelectuales de terceros, conforme las citas en el pie de las paginas correspondientes, cuyas fuentes se incorporan en la bibliografía.

Consecuentemente este trabajo es mi autoría.

En virtud de esta declaración, me responsabilizo del contenido, veracidad y alcance científico de proyecto de grado en mención.

Quito, 06 de Septiembre del 2010

Deysi Moreno

DEDICATORIA

A Dios todo poderoso y creador, quien ha iluminado mi camino. Gracias por permitir mi existencia en este mundo, y darme valor y fortaleza para alcanzar esta meta.

A mi madre, Carmen Palacios por su solidaridad y real estímulo para emprender y culminar el camino que me trajo a esta meta.

A mis hermanos Sonia y Wilson por la confianza de que mi meta les sirva de estímulo y motivación en sus propios caminos.

A mis amigos, compañeros de profesión quienes disfrutaran este de cada objetivo.

Deysi Moreno

AGRADECIMIENTO

Son tantas personas a las cuales debo parte de este triunfo, de lograr alcanzar mi culminación académica, la cual es el anhelo de todos los que así lo deseamos.

Definitivamente, Dios, mi Señor, mi Guía; sabes lo esencial que has sido en mi posición firme de alcanzar esta meta, esta alegría, que si pudiera hacerla material, la hiciera para entregártela, pero a través de esta meta, podré siempre de tu mano alcanzar otras que espero sean para tu Gloria.

Mis hermanos Sonia y Wilson, mi madre Carmen, mi tío Luis por su cariño, comprensión y apoyo sin condiciones ni medida. Gracias por guiarme sobre el camino de la educación, y muchas cosas más que no terminaría de mencionar; para poder llegar hasta este logro, que definitivamente no hubiese podido ser realidad sin ustedes. GRACIAS por darme la posibilidad de que de mi boca salga esa palabra...FAMILIA.

Madre, serás siempre mi inspiración para alcanzar mis metas, por enseñarme que todo se aprende y que todo esfuerzo es al final recompensa. Tu esfuerzo, se convirtió en tu triunfo y el mío, TE AMO.

A mis amigos: Wilma, Vanesa, Paola, Kathy, Patricia, Iván, Richard, Alejandro, Irwin, Alexandro, entre otros porque gracias a ellos sé lo que es la amistad verdadera, valor importante en mi vida, gracias por estar conmigo, por aconsejarme, regañarme, compartir risas y llantos en todo este tiempo.

ÍNDICE DE CONTENIDO

	Páginas
Capítulo I: INTRODUCCIÓN	
1.1 Problema	3
1.2 Planteamiento del problema	4
1.3 Tema	4
1.4 Título	5
1.5 Objetivos	5
1.5.1 Objetivo general	5
1.5.2 Objetivos Específicos	6
1.6 Justificación del estudio	7
1.7 Idea a defender	8
1.8 Identificación de variables	8
1.9 Identificación de Indicadores	9
1.10 Identificación de Instrumentos	9
Capítulo II: MARCO DE REFERENCIA	
2.1 Marco teórico	10
2.1.1 Revisión de literatura	10
2.1.1.1 EMPRESAS DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN	10
2.1.1.1.1 Información Sectorial	11
2.1.1.1.1.1 Normas del Sector de la Construcción	21
2.1.1.1.1.2 Actividades de Construcción	24
2.1.1.1.1.3 Elementos de las obras de Construcción	25
2.1.1.1.2 Proceso de Gestión empresarial	25
2.1.1.1.3 Planeación en el Sector de la Construcción	27
2.1.1.1.4 Organización de las pequeñas empresas del sector de la construcción	29
2.1.1.1.4.1 Tipos de organización	32
2.1.1.1.4.2 Ventajas que presenta la organización	37
2.1.1.1.4.3 Problemas que presenta la organización	38
2.1.1.1.5 Dirección de las pequeñas empresas del Sector de la Construcción	38

2.1.1.1.6 Sistema de Control de las pequeñas empresas del Sector de la Construcción.	40
2.1.1.2 INSTRUMENTOS FINANCIEROS PARA LA GESTIÓN ÓPTIMA	43
2.1.1.2.1 Instrumentos de inversión	44
2.1.1.2.1.1 Definición de criterios de análisis en las inversiones	45
2.1.1.2.1.2 Flujos de Fondos asociados a las inversiones	54
2.1.1.2.1.3 Riesgo de las inversiones	56
2.1.1.2.2 Instrumentos de financiamiento	56
2.1.1.2.2.1 Riesgo de Financiamiento	59
2.1.1.2.3 Tratamiento específico de algunos Instrumentos de Inversión y Financiamiento.	60
2.1.1.2.3.1 Crédito de proveedores	60
2.1.1.2.3.2 Anticipo a clientes	62
2.1.1.2.3.3 Créditos Bancarios - Préstamos	62
2.1.1.2.3.4 Aporte de Capital Social	65
2.1.1.2.3.5 Reinversión de Utilidades	76
2.1.1.2.3.6 Factoring	78
2.1.1.2.3.7 Titulación de Activos	85
2.1.1.2.3.8 Fideicomiso	87
2.1.1.3 GESTIÓN ÓPTIMA DE LAS PEQUEÑAS EMPRESAS DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN	101
2.1.1.3.1 Aplicación de la cadena estratégica en las pequeñas empresas del Sector de la Construcción	102
2.1.1.3.1.1 Planeamiento Táctico y Estratégico en las pequeñas empresas del Sector de la Construcción.	102
2.1.1.3.1.2 Misión, Visión Objetivos, Políticas, Estrategias y Acciones	106
2.1.1.3.2 Eficiencia, Eficacia y Economía en las pequeñas empresas del Sector de la Construcción	112
2.1.1.3.3 Mejoramiento continuo en las pequeñas empresas del Sector de la Construcción	115
2.1.1.4 CONTABILIDAD FINANCIERA Y ANÁLISIS DE ESTADOS FINANCIEROS PARA LA TOMA DE DECISIONES.	120
2.1.1.4.1 Contabilidad Financiera	121
2.1.1.4.1.1 Características de la Contabilidad Financiera	121
2.1.1.4.1.2 Objetivos de la Contabilidad Financiera	122
2.1.1.4.1.3 Proceso de Toma de Decisiones	122
2.1.1.4.1.3.1 Tipo de decisiones	128
2.1.1.4.1.3.1.1 Decisión de inversión	128

2.1.1.4.1.3.1.2 Decisión de financiamiento	129
2.1.1.4.1.3.1.3 Decisión de operación	130
2.1.1.4.2 Análisis de Estados Financieros	131
2.1.1.4.2.1 Importancia	132
2.1.1.4.2.2 Tipos de Análisis Financiero	133
2.1.1.4.2.3 Indicadores Financieros	134
2.1.1.4.2.3.1 Indicadores de Liquidez	134
2.1.1.4.2.3.2 Indicadores de Actividad	138
2.1.1.4.2.3.3 Indicadores de Endeudamiento	145
2.1.1.4.2.3.4 Indicadores de Rentabilidad	148

Capítulo III: PROCEDIMIENTOS (METODOLOGÍA)

3.1 Procedimientos para lograr una gestión óptima en la empresa.	156
3.1.1 Revisar publicaciones de la Cámara de Construcción de Quito	156
3.1.2 Aplicación de políticas para el funcionamiento adecuado de la empresa	158
3.1.3 Reflejar el nivel de riesgo por la operación realizada.	173
3.1.4 Aplicar un modelo lógico – Matemático adecuado para calcular la rentabilidad.	179
3.1.5 Desarrollar procesos de evaluación financiera.	181
3.1.6 Plantear limitaciones en las políticas de las pequeñas empresas del sector de la construcción	183
3.1.7 Desarrollar un sistema de control interno	184
3.1.8 Minimizar riesgos e incrementar la rentabilidad de las pequeñas empresas a través de la aplicación de instrumentos financieros adecuados	188
3.2 Aspectos Metodológicos Generales	204
3.2.1 Diseño o tipo de investigación.	204
3.2.2 Métodos generales de la investigación.	205
3.2.3 Técnicas generales de investigación.	206
3.2.4 Población/muestra.	207

Capítulo IV: ANÁLISIS DE DATOS Y TABULACIÓN DE LA INFORMACIÓN

4.1 Análisis de datos, tabulación, gráfica de la Información y discusión de Resultados.	208
---	-----

Capítulo V: MODELO PRÁCTICO

5.1 Modelo de plan estratégico	220
5.2 Modelo práctico Integral de Análisis Financiero	231
5.3 Modelo de Rentabilidad Económica y Financiera	240
5.4 Modelo de Manual de políticas	241
5.5 Modelo de Fideicomiso	254
5.6. Modelo financiero de inversión y financiamiento	255
5.6.1 Resumen metodológico para utilizar la guía práctica	320

Capítulo VI: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.

6.3 Conclusiones.	331
6.4 Recomendaciones.	333

BIBLIOGRAFÍA

GLOSARIO

ANEXOS

RESUMEN

Las empresas del sector construcción necesitan del financiamiento en forma permanente para poder desarrollar las actividades propias de su giro, por tanto la toma de decisiones en cuanto a los instrumentos financieros relacionados con el endeudamiento y la utilización del mismo en las inversiones que las empresas necesitan, constituye uno de los aspectos más importantes de la gestión empresarial por lo que requiere del aporte doctrinario y técnico para que pueda llevarse a cabo ventajosamente.

Es necesario que los directivos, funcionarios y trabajadores de las empresas del sector construcción estén convencidos que la única forma de optimizar la gestión es ordenando la organización, administración y especialmente las finanzas empresariales y como es de deducir, esto pasa por identificar y utilizar los instrumentos financieros que mas convengan a este tipo de empresas.

Para llegar a contrastar los objetivos y las hipótesis planteadas, se ha desarrollado el trabajo de investigación en los siguientes capítulos:

El **Capítulo I** presenta el Planteamiento del problema, definición de objetivos, identificación de variables, indicadores, instrumentos entre otros.

El **Capítulo II** está referido al tratamiento de las empresas del, a identificar los instrumentos de inversión y financiamiento, a la optimización con la intervención de los instrumentos financieros que necesitan las empresas del sector construcción, en el marco de ponderar la rentabilidad y el riesgo de este tipo de actividades.

El **Capítulo III**, se ha desarrollado procedimientos para lograr la gestión óptima de la empresa como la aplicación de políticas, reflejar el nivel de riesgo de las operaciones, desarrollar un sistema de control interno entre otros.

El **Capítulo V**, está referido a la presentación, análisis e interpretación de la encuesta realizada.

El **Capítulo VI**, en este capítulo se ha desarrollado modelos que muestran con claridad los resultados obtenidos luego de desarrollar una planificación estratégica y realizar un análisis económico y financiero de la empresa.

El **Capítulo VI** presenta las conclusiones y recomendaciones del proyecto. Seguidamente se muestra la bibliografía y los anexos del trabajo de investigación.

Seguidamente se muestra la bibliografía y los anexos del trabajo de investigación

CAPÍTULO I

INTRODUCCIÓN

La economía de nuestro país ha ido cambiando paulatinamente; en la actualidad estamos dolarizados y con una población de edad productiva en aumento. La satisfacción de la necesidad de vivienda, garantizada por la Constitución como uno de los derechos principales de los ciudadanos ecuatorianos, ha sido asumida en gran parte por el sector privado ante el auge de demanda propiciado por la estabilidad económica proveniente de la dolarización y en respuesta a la poca iniciativa del sector público en generar ofertas. Son estas circunstancias del mercado las que permiten observar que el negocio inmobiliario en el Ecuador seguirá siendo atractivo en el futuro para inversionistas y promotores y por ello nuevos actores aparecerán en el mercado para diversificar la oferta y competir con precios, por lo que el sector, en beneficio del mercado, enfrenta el reto de lograr eficiencia para que sus productos continúen siendo accesibles al mercado y no pierdan competitividad.

La mayoría de microempresarios considera que su principal problemática es la falta de dinero para invertir en un negocio. Sin embargo, la experiencia ha demostrado que en muchos casos este no tiene identificado claramente para que necesitan el dinero ni en qué cantidad.

El estado participa en esta actividad a través de la inversión en obras de infraestructura, básica, vial, recreación, deportes y edificación; mientras que el sector privado participa especialmente en la rama edificadora o de vivienda.

Hace una década la economía en el sector de la construcción ha venido creciendo cada día más, gracias al financiamiento por instituciones internacionales, remesas de nuestros migrantes y por el crédito otorgado por los bancos, esto impulsa a este sector para su crecimiento.

Otro mecanismo de financiamiento que ha tenido gran auge en los últimos años, especialmente para llevar a cabo proyectos de construcción de edificaciones, es a través de la constitución de fideicomisos. Por lo general, los dueños de los terrenos ceden al fideicomiso su propiedad, lo que garantiza que no se perderá el capital de riesgo inicial.

Por último, existe una notable tendencia a que los promotores de proyectos financien la venta directa de los mismos. Este mecanismo brinda al comprador una mayor facilidad de acceso; sin embargo, el plazo del crédito es menor en comparación a los otorgados por instituciones financieras.

La inversión comprendida como el mecanismo que hace posible el dinamismo de la economía, llevada a cabo por el sector público y privado, pudiendo ser este último de origen interno y externo; A lo largo de la historia el país ha encontrado grandes obstáculos para financiar la inversión, no ha

podido generar el suficiente ahorro público y privado por lo que se ha visto forzado a acudir al endeudamiento externo o a la contracción de la demanda interna vía caída del consumo para poder hacer posible el financiamiento de proyectos públicos y privados, capitales que en todo momento han sido escasos.

Un proyecto de inversión puede llegar a ser rentable o llevar a la quiebra. De ahí la importancia de estudiar cuidadosamente las diferentes alternativas de inversión.

Para lograr el crecimiento de una empresa se requieren conocimientos y habilidades para definir proyectos de inversión. Sin embargo, saber identificar y definir un proyecto no es suficiente para los empresarios. Es necesario ejecutarlo, y para hacerlo, generalmente se necesita financiamiento.

Existen proyectos que pueden ser muy rentables económicamente pero que tienen también un gran riesgo de fracaso. A veces resulta mejor realizar un proyecto pequeño si el alternativo consiste en otro que en un momento dado puede afectar en forma negativa a la empresa.

1.1 Problema

Falta de una gestión adecuada de financiamiento e inversión para el giro del negocio de las empresas del sector de la construcción.

1.2 Planteamiento del problema

Se puede evidenciar la falta de manejo de los instrumentos financieros en el financiamiento y las inversiones empresariales del sector construcción, no permite el desarrollo óptimo de la gestión institucional de este tipo de entidades.

En caso de que las pequeñas empresas no cuenten con una gestión óptima de financiamiento e inversiones estas podrían ocasionar pérdidas y consecuentemente salir del mercado.

Es necesario que los directivos, funcionarios y trabajadores de las empresas del sector construcción estén convencidos que la única forma de optimizar la gestión es ordenando la organización, administración y especialmente las finanzas empresariales y como es de deducir, esto pasa por identificar y utilizar los instrumentos financieros que más convengan a este tipo de empresas, a través de análisis de instrumentos financiero para el sector de la construcción.

1.3 Tema

Análisis de instrumentos financieros de inversión y financiamiento para el sector de la construcción.

1.4 Título

Análisis de instrumentos financieros basado en los indicadores financieros y en el marco del planeamiento táctico y estratégico para las pequeñas empresas del sector de la construcción.

1.5 Objetivos

El estudio está dirigido a servir como herramienta metodológica y elementos de práctica para los gerentes ó administradores públicos y privados, en función de medir la eficacia, eficiencia y economía de los objetivos y metas u otros efectos de la gerencia financiera.

1.5.1 Objetivo general

Analizar los instrumentos financieros y ponderar el riesgo y la rentabilidad de los mismos en el marco del planeamiento táctico y estratégico, de tal modo que las empresas del sector de la construcción puedan alcanzar la optimización de su gestión.

1.5.2 *Objetivos Específicos*

1. Identificar a las pequeñas empresas del sector de la construcción.
2. Determinar los instrumentos de inversión y financiación temporal y permanente que deben considerarse en los planes tácticos y estratégicos de las empresas del sector de la construcción.
3. Ponderar el riesgo de la aplicación de instrumentos financieros para las pequeñas empresas del sector de la construcción.
4. Simular la rentabilidad por la aplicación de instrumentos financieros.
5. Identificar los instrumentos de inversión y financiamiento para las pequeñas empresas del sector de la construcción.
6. Definir el alcance de las pequeñas empresas del sector de la construcción.
7. Establecer instrumentos de control de gestión para establecer las herramientas necesarias para tener un buen sistema de inspección y verificación, que en el corto plazo dará las luces para evaluar si los procedimientos que se están implementando son los adecuados y los que proporcionan el mayor beneficio.
8. Hacer una propuesta para dar a conocer los instrumentos de inversión y financiamiento más conveniente para que las pequeñas empresas del sector construcción puedan minimizar sus riesgos e incrementar su rentabilidad, lo cual facilitará la eficiencia, eficacia y economía de los recursos que administra la gestión, en el marco de la competitividad empresarial.

1.6 Justificación del estudio

El sector de la construcción es considerado motor dinamizador de la economía, puesto que genera encadenamientos con gran parte de las ramas industriales y comerciales de un país.

El Estado participa en esta actividad a través de la inversión en obras de infraestructura, básica, vial, recreación, deportes y edificación; mientras que el sector privado participa especialmente en la rama edificadora o de vivienda.

Algunos inversionistas de otros países, especialmente de España, están interesados en invertir en el sector inmobiliario en el país y ya están gestionando algunos negocios. Ellos ayudarían con financiamiento, ya que muchos constructores tienen sus proyectos pero hay limitaciones para el desarrollo.

Las empresas del sector construcción necesitan del financiamiento en forma permanente para poder desarrollar las actividades propias de su giro, por tanto la toma de decisiones en cuanto a los instrumentos financieros relacionados con el endeudamiento y las utilización del mismo en las inversiones que la empresa necesita, constituye uno de los aspectos más importantes de la gestión empresarial por lo que requiere del aporte doctrinario y técnico para que pueda llevarse a cabo ventajosamente.

El estudio del uso de los instrumentos de inversión y financiamiento en este sector, se lo realizará, porque existen muchas empresas de construcción que desconocen mencionados instrumentos.

Además es muy importante que el profesional contable, financiero y gerencial se familiarice con algunos aspectos vinculados con la gestión administrativa y financiera para una gestión óptima en la empresa, es por eso que esta tesis pretende contribuir al profesional como una orientación teórica y práctica para tan importante actividad.

1.7 Idea a defender

La utilización selectiva y la ponderación técnica del riesgo y la rentabilidad de los instrumentos de inversión y financiamiento en el marco del planeamiento táctico y estratégico, son los verdaderos facilitadores de la optimización de la gestión de las empresas del sector construcción

1.8 Identificación de variables

✓ **Variable independiente**

- Ponderación técnica del riesgo
- Rentabilidad

✓ **Variable independiente**

- Facilitadores de la optimización de la gestión

1.9 Identificación de Indicadores

- Indicadores de liquidez
- Indicadores de actividad
- Indicadores de deuda
- Indicadores de rentabilidad

1.10 Identificación de Instrumentos

- Instrumentos de inversión
- Instrumentos de financiamiento

CAPITULO II

MARCO DE REFERENCIA

2.1 Marco teórico

2.1.1 Revisión de literatura

2.1.1.1 EMPRESAS DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Según la CAE¹, La construcción es la ejecución o realización de un proyecto, en las distintas actividades, pudiendo desarrollarse en los siguientes ámbitos:

- Urbanismo de obra Nueva,
- Arquitectura de Obra Nueva,
- Urbanismo y Arquitectura de Obra Existente, Diseño Interior y
- Otros campos inherentes.

¹ Colegio de Arquitectos del Ecuador, Reglamento Nacional de Aranceles del CAE, registro oficial no. 193 del 23 de enero de 2006

2.1.1.1.1 Información Sectorial

SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

INTRODUCCIÓN Y ANÁLISIS DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN EN EL ECUADOR.

Generalmente cuando se habla de la construcción, el tema gira casi exclusivamente sobre la vivienda que toda la familia desea y necesita, pero el área de la construcción es más extensa pues incluye también la obra vial, portuaria, industrial, comercial y servicios.

El sector de la construcción en el Ecuador ha permanecido en gran parte de su historia en el abandono por parte de los gobiernos de turno, y solo empieza a expandirse en la década de los 90, con una participación del PIB de apenas del 3%, pese a que en las distintas constituciones políticas del Ecuador siempre ha hablado sobre la propiedad y su desarrollo, es así que en la Constitución actual en la sección cuarta del Capítulo primero del Título VII del RÉGIMEN DEL BUEN VIVIR que habla sobre LOS DERECHOS AL HÁBITAT Y A LA VIVIENDA DIGNA, en lo que manifiesta: Art. 376.- “Para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del medio ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro de acuerdo con la ley. Se prohíbe la obtención de beneficio a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público al privado”.

Es sobre este concepto por el cual haré un análisis completo, relacionado al campo de la construcción, que es extremadamente sensible a la situación de la economía nacional.

El sector de la construcción es considerado el motor dinamizador de la economía, puesto que, está encadenado a gran parte de las ramas industriales y comerciales de un país.

El Estado participa en esta actividad a través de la inversión en obras de infraestructura básica, vial, recreación, deportes y edificación; mientras que el sector privado participa especialmente en la rama edificadora o de vivienda.

La construcción es además, un indicador clave de la evolución de la economía; así, cuando esta última atraviesa momentos difíciles, el sector es uno de los más afectados, y por el contrario, en épocas de bonanza económica, la construcción se constituye en uno de los sectores más dinámicos.

Nuestro sector es uno de los pilares fundamentales para alcanzar el desarrollo económico. No existe actividad productiva que no esté vinculada en mayor o menor proporción, por ello podemos encontrar una relación directa entre la inversión per cápita y el desarrollo del país.

IMPORTANCIA MACROECONÓMICA DE LA CONSTRUCCIÓN EN EL ECUADOR

Como es de conocimiento que los agentes económicos en el sector de la construcción son diferentes al de los otros sectores, que a pesar de la globalización, sigue siendo una industria básicamente local, con un empleo elevado de la mano de obra, en el que la oferta y la demanda tienen características muy particulares. Por su naturaleza, ha contribuido al desarrollo de la economía, proporcionando mano de obra en la construcción, ya sea, calificada o no calificada, se ha generalizado y que pese a esto ha hecho que el campo de la construcción se desarrolle.

La importancia para el desarrollo de la construcción como elemento dinamizador del resto de la actividad económica, para el desarrollo del país es muy importante, el mismo que se puede incrementar mediante el incentivo del ahorro personal y una revolución económica y financiera concretando y canalizando recursos del sistema financiero en la industria de la construcción y la edificación de viviendas, así como otorgando financiamiento, con facilidades y largos plazos para el consumidor. Igualmente mediante una revolución urbana, con un debido cuidado del medio ambiente propiciar el desarrollo de las principales ciudades para su desarrollo económico social, que no debe ser solamente una causa sino una consecuencia para el crecimiento del PIB.

INVERSIÓN EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

La inversión nacional en el sector de la construcción fue la más importante en la década de los setenta, que fue el 90%, en los ochenta descendió a

42.8%, para finales de los noventa estaba en el 38% y hasta finales del dos mil dos 44.5%.

Con respecto a la inversión extranjera en este sector de la construcción, de acuerdo a los datos proporcionados por la Superintendencia de Compañías fue del 2.4%, que pese al crecimiento del sector este porcentaje es relativamente bajo, por lo que el país requiere impostergablemente de grandes montos de inversión en infraestructura, para que pueda desarrollar.

EMPRESAS DE LA CONSTRUCCIÓN

El sector de la construcción se caracteriza por existir un gran número de pequeñas empresas y personas naturales y un reducido número de grandes empresas, que cuentan con la capacidad tecnológica, económica y administrativa para enfrentar los grandes retos de la globalización y los niveles de productividad y eficiencia de las empresas extranjeras. Así podemos decir que de las 28.756 empresas registradas en el país 1645 pertenecen a la actividad constructora, concentradas principalmente en Pichincha y Guayas, y entre las más importantes y tradicionales tenemos: OCP LIMITED, Constructora Norberto Odebrecht S.A., Hidalgo & Hidalgo, Constructora Andrade Gutiérrez, DISENSA, La Cemento Nacional, ADELCA, Cementos Selva Alegre, ANDEC e Ideal Alambrec, Buena y Castro, entre otros.

PRINCIPALES OBRAS CONSTRUIDAS POR EL SECTOR PÚBLICO Y PRIVADO

Entre las principales obras de infraestructura construidas en los últimos años son:

- El Oleoducto de Crudos Pesados, con una distancia de 503 Km. De largo, que comprende desde Lago Agrio hasta Esmeraldas, con una inversión de 1300 millones de dólares.
- La Central Hidroeléctrica, que parte del proyecto múltiple Daule-Peripa.
- La carretera las Palmas - Guarumales – Méndez – Morona, que constituye parte de la vía Interoceánica, la carretera Ibarra – San Lorenzo, se ha rehabilitado algunas vías del país.

A nivel de Quito se ha realizado algunas obras muy importantes, entre las que podemos señalar, las siguientes:

- El proyecto de agua potable La Mica - Quito Sur,
- La construcción vial para el trole bus, así como sus respectivos terminales,
- El intercambiador de la Villaflora,
- La rehabilitación del Centro Histórico, y lo que es más importante,
- La construcción del nuevo terminal terrestre en el sector Quitumbe al Sur de la ciudad, que servirá de aporte para el desarrollo de la capital, entre otras obras.
- La construcción del terminal terrestre en Carcelén ubicado al norte de la ciudad.

- Se está construyendo el Quicentro Shopping en el sur de la ciudad, llegando a ser este el Centro Comercial más grande del país.
- Se está construyendo el nuevo terminal aéreo internacional, ubicado en el sector de Pifo

A nivel de Guayaquil, podemos mencionar:

- La construcción del proyecto Malecón 2000,
- El Mercado Sur,
- El proyecto urbano Túneles de Guayaquil, ubicados en el cerro Santa Ana,
- Malecón del Salado
- Distribuidor de Tráfico de La Puntilla
- Aeropuerto José Joaquín de Olmedo
- *Registro Civil*
- *Reconstrucción del Terminal Terrestre*
- *Estaciones de la Metrovía*
- *Autopista Marginal Pascuales*
- *Urbanizaciones Vía a Salinas*
- *Urbanizaciones Vía a Samborondón*
- *Parques Recreacionales*
- *Regeneraciones urbanas*

A nivel de Cuenca, podemos manifestar, que se ha preocupado por mejorar la imagen de la ciudad, dotando de infraestructura básica, vialidad,

alumbrado público y equipamiento comunitario de lugares para la educación y recreación, la construcción del puente sobre el Río Tomebamba, entre otros.

En Carchi se esta ejecutando proyectos de obras viales en las zonas de Jijón y Caamaño, Julio Andrade y Santa Martha de Cuba, la construcción de la vía Chical-El Carmen-Limonal y el mejoramiento de la infraestructura escolar de la provincia.

Manabí ejecuta los trabajos de reconstrucción, rehabilitación y mantenimiento de la carretera Montecristi – La Cadena, importante arteria vial, que une a las provincias del Guayas y Manabí.

Plan Binacional de Desarrollo de la Región Fronteriza Ecuador – Perú y los Ministerios de Transportes y Obras Públicas del Ecuador y de Transportes y Comunicaciones del Perú integrados hacia el futuro: 16 proyectos binacionales; 10 de ellos son parte del acuerdo amplio de integración y desarrollo fronterizo y 6 de acuerdos bilaterales

En el sector privado, el sector de la actividad constructora ha estado íntimamente ligado o relacionada con la inversión pública, un porcentaje del cual proviene de créditos internacionales, ya que el financiamiento inmobiliario ha estado dado en su mayor parte por las remesas de los ecuatorianos que están en el extranjero.

La falta de financiamiento, por parte de las Instituciones Privadas del país, sumado a esto la inflación en un país sub-desarrollado como el nuestro, ha

hecho que el sector de la construcción no se desenvuelva como debería ser, por eso es que la obra privada no ha podido llegar a todos los sectores principalmente en el área de la vivienda. Ante la compleja y difícil situación del déficit habitacional, principalmente para las personas de escasos recursos económicos que viene a constituir la mayor parte de la población ecuatoriana, y a las que en pocas ocasiones llega la obra pública, y que por mucho tiempo a través de la historia han vivido en el campo y en los suburbios de las principales ciudades, por falta de atención de los gobiernos, no se ha creado un plan nacional de vivienda de interés social por cuanto ni siquiera el llamado “Bono de la Vivienda”, ha llegado a las clases desposeídas por no cumplir con los requisitos establecidos para este beneficio, por cuanto para sea acreedor, es requisito que la familia tenga ingresos mensuales superiores a 1200 dólares, lo cual es totalmente imposible para las personas desposeídas, que lo que ganan no les alcanza ni siquiera para poder alimentar a su familia, peor para que puedan soñar en tener una vivienda, últimamente se ha hablado mucho de las Cédulas Hipotecarias, las mismas que no serán ninguna solución para este problema, por cuanto, de la misma manera no podrán cumplir con los requisitos exigidos para conceder estos tipos de préstamos y más aún con las exigencias impuestas por los bancos e instituciones financieras del país.

COSTO DE METRO CUADRADO DE CONSTRUCCIÓN

El incremento del metro cuadrado de construcción se da de acuerdo al alza o baja del hierro, cemento, de material pétreo, mano de obra, sector donde

se encuentre ubicado el terreno o vivienda, entre otros, provocando el aumento o disminución del costo del metro cuadrado de construcción para todos los tipos de obras, sean viviendas familiares, unifamiliares o multifamiliares, que por lo general se ha notado la tendencia a la subida de los precios.

MANO DE OBRA

La naturaleza del trabajo en la construcción, hace que el trabajador no busque realizarlo, sino que lo asuma al no tener otra alternativa, aumentando la temporalidad de los trabajos, en perjuicio de las condiciones de salud, seguridad, capacitación y formación; en consecuencia la calidad de los productos de la construcción y la productividad del trabajo han decrecido y por ende, los constructores tienen problemas por satisfacer las necesidades de sus demandantes. Dadas por estas razones, las personas migran a otros países, y que en los mismos no les dan todas las facilidades para ejercer su trabajo, como seguridad, condiciones de salud..., sumando a esto el dolor humano, por la desintegración de la familia, a que esto representa, generando un problema social sumamente grave.

Después de la dolarización, las remuneraciones aparentemente se han incrementado, pero sin recuperar su capacidad adquisitiva.

Las grandes empresas mantienen un pequeño núcleo de trabajadores y empleados estables, y la mayor parte los subcontratan, existe un gran número de estas empresas que son las que proporcionan mano de obra.

La subcontratación es favorable, puesto que la inversión en la construcción es sumamente volátil; no le permite al constructor cuantificar su demanda de mano de obra, ni la calificación de la misma y no puede adaptar su estructura a las necesidades del proyecto.

Los trabajadores temporales dependen más del mercado, cuyo comportamiento es cíclico y habitualmente las fluctuaciones son amplias. Cuando existe sobre oferta laboral, los ingresos tenderán a caer y la presión por producir será mayor, con ello en mente será difícil equilibrar la necesidad de trabajar más y garantizar la seguridad de la obra.

EXPECTATIVAS DE CRECIMIENTO DE LA CONSTRUCCIÓN EN EL FUTURO

El sector de la construcción, ha tenido una tasa de crecimiento sostenido, mientras se ha construido el Oleoducto de Crudo Pesado. Pero también, existen otras ramas de infraestructura, como la vivienda que se viene dinamizando en porcentajes reducidos, debido a varios factores como las remesas que provienen del extranjero se ha disminuido y el bono del sistema de incentivos para la Vivienda, no ha llegado a la clase más desposeída.

2.1.1.1.1 Normas del Sector de la Construcción

CODIGO ECUATORIANO DE LA CONSTRUCCIÓN

Avanza el primer código ecuatoriano de la construcción para proteger la vida de las personas, dar seguridad y mejorar la calidad de las edificaciones e infraestructura del Ecuador.

Con la aplicación de este código los constructores ecuatorianos, podrán diseñar, construir y vigilar la ejecución de las obras mejorando la calidad de las construcciones del Ecuador.

NORMAS ISO 9001

En la industria de la construcción las normas ISO 9001 se aplican desde el inicio y, constituye un sector pionero en el Control de Calidad desde inicios de los años 90. La familia de los Estándares de Calidad ISO 9000 se ha transformado en un punto de referencia para compañías exitosas de la construcción; la disciplina y el acercamiento sistemático a la Calidad ISO 9001 ha ayudado a muchas organizaciones a estructurar el control y procesos para cumplir a tiempo con los requerimientos de los clientes.

COMITÉ DE HIGIENE Y SEGURIDAD

Interpretando a Palomeque² La seguridad es responsabilidad de todos aquellos que tienen intervención en el proyecto o en la ejecución de una Obra, se hace realidad cuando todos son responsables por la buena o mala

² Ing. Carlos Palomeque, Higiene y seguridad en la construcción de obras, 04-abril-2007

aplicación de las medidas de seguridad en lo que de cada uno de ellos dependa.

Es fundamental y necesario que los trabajadores sean perfectamente informados de los riesgos relativos a los diferentes tipos de trabajo que deben realizar, así como de las disposiciones de prevención aplicables. Esto se hace posible constituyendo una estructura de sostén especializada, que estando dispensada de la responsabilidad operacional directa, puede ocuparse de sugerir las mejoras y recomendaciones que hagan a la aplicación práctica de las medidas de control de riesgos.

IMPUESTO A LA RENTA

Según la LORTI³

Ingresos de Empresas de construcción

En general las empresas y sociedades dedicadas a la actividad de la construcción deben satisfacer el Impuesto a la Renta en base a lo que arroje la Contabilidad de la empresa.

Cuando las obras de construcción duren más de un año se podrá adoptar uno de los sistemas recomendables por la técnica contable para el registro de ingresos y costos de las obras tales como el sistema de “obra terminada” y el sistema de “porcentaje de terminación”, adoptado un sistema no podrá cambiarse a otro sino con autorización del SRI.

³ Corporación de Estudios y Publicaciones, Ley orgánica de Régimen Tributario Interno, Quito-Ecuador, Actualizada a Septiembre del 2009.

La falta de Contabilidad o que no se ajuste a las disposiciones legales y reglamentarias, sin perjuicio de las sanciones a que hubiere lugar, se aplicara la siguiente norma:

“En los contratos de construcción a precios fijos, unitarios o globales se presumirá que la base imponible es igual al 12% del total del contrato. Cuando dichos contratos tengan financiamiento, el porcentaje será del 15%”.

Los honorarios que reciban las personas naturales, por dirección técnica o administración, constituyen ingresos de servicios profesionales, y por lo tanto no están sujetas a las normas de este artículo.

Ingresos de las actividades de urbanización, lotización y similares.

Quienes obtuvieran ingresos provenientes de las actividades de urbanización, lotización, transferencia de inmuebles u otras similares, determinaran el impuesto a base de los resultados que arroje la Contabilidad.

Para quienes no lleven contabilidad o la que lleven no se ajusten a las disposiciones legales y reglamentarias, se presumirá que la base imponible es el 30% del monto de ventas efectuadas en el ejercicio.

El impuesto que se hubiere pagado a los municipios, el concepto de impuesto a la utilidad a la compra-venta de precios urbanos, será considerado crédito tributario para determinar el impuesto. El crédito tributario así considerado no será mayor bajo ningún concepto al impuesto establecido por esta ley.

2.1.1.1.1.2 Actividades de Construcción.

Según información del INEC⁴, el sector construcción comprende los siguientes grupos:

Estructura:

- Categoría de Tabulación:

F.- CONSTRUCCIÓN

- División:

41 Construcción de obras de arquitectura

42 Ingeniería civil

43 Actividades especializadas en la construcción

Desglose:

Esta división se subdivide en los siguientes grupos:

- Grupo 410: Construcción de obras de arquitectura.
- Grupo 421: Construcción de infraestructura de transporte.
- Grupo 422: Construcción de infraestructura de servicios.
- Grupo 429: Construcción de otros proyectos de ingeniería civil.
- Grupo 431: Demolición y preparación del terreno.
- Grupo 432: Instalaciones en la construcción.
- Grupo 433: Terminación de edificios.
- Grupo 439: Otras actividades especializadas en la construcción.

2.1.1.1.1.3 Elementos de las obras de Construcción

⁴ Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, http://www.inec.gov.ec/web/guest/con_ciiu

En este sentido, la dolarización no ha sido positiva para el sector de la construcción, lo que ha generado una inestabilidad de precios, es así como se empieza a notar el incremento de los precios de dos principales materiales de construcción de obras de infraestructura como son el hierro y el cemento. Otro insumo importante en las obras de infraestructura es la Mano de Obra, realizando alzas en los salarios mínimos del sector, obteniendo una estabilidad en comparación de años pasados.

Este análisis realizado para estos importantes insumos, puede ser ampliado para los demás materiales, en donde los incrementos de precios de los mismos no se han visto controlados.

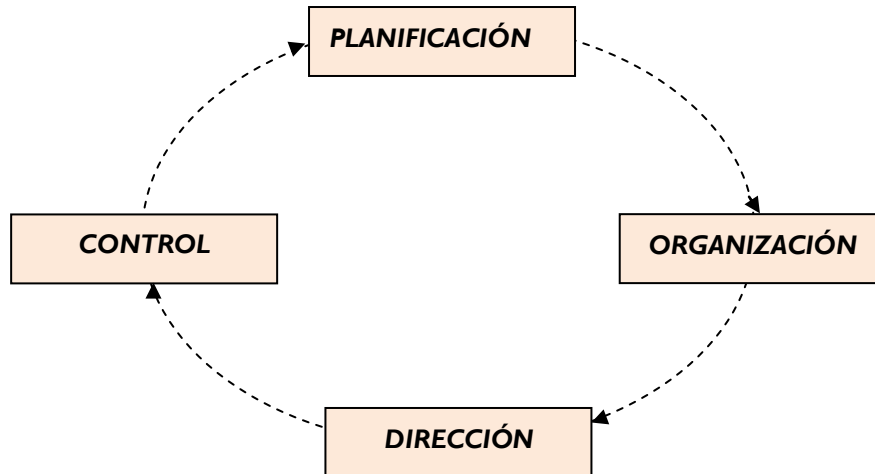
(Ver anexo IPCO Índice de Precios de la Construcción)

2.1.1.1.2 Proceso de Gestión empresarial

La gestión de las empresas del sector de la construcción es un proceso para el cumplimiento de metas y objetivos planteados en las empresas de manera eficiente y eficaz.

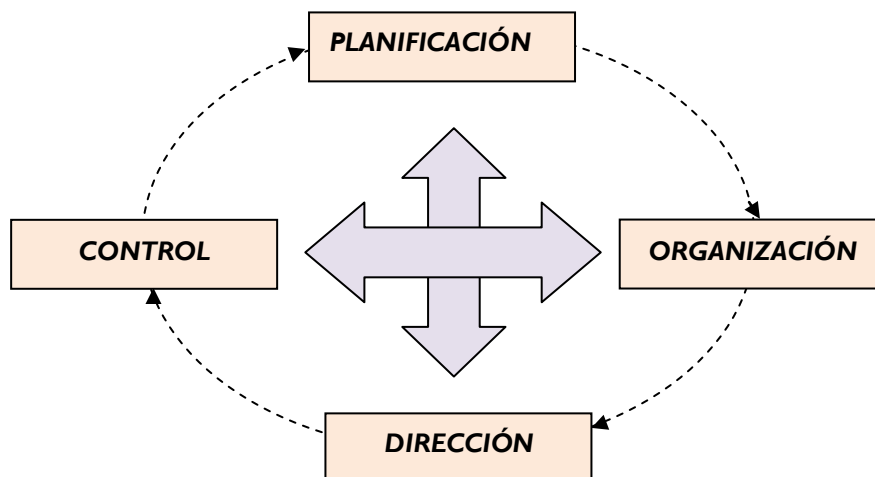
El proceso de gestión implica principalmente las funciones administrativas como: la planeación, organización, dirección y control de las actividades realizadas en este sector.

El desempeño de las mencionadas funciones constituye el llamado ciclo administrativo, como se observa a continuación:



Fuente: Chiavenato Idalberto, *Introducción a la teoría General de la Administración*.

Las funciones del administrador, es decir el proceso administrativo no solo conforman una secuencia cíclica, pues se encuentran relacionadas en una interacción dinámica, por lo tanto, el proceso administrativo es cíclico, dinámico e interactivo, como se muestra en el siguiente grafico:



Fuente: Chiavenato Idalberto, *Introducción a la teoría General de la Administración*.

El proceso de gestión implica que los acontecimientos y las relaciones sean dinámicas, estén en evolución y en cambio permanente y sean continuos.

La organización, dirección, coordinación y control empresarial, son fases del proceso de gestión donde se establece la estructura organizacional, se decide las políticas, se formula la sinergia de trabajo y se establece el monitoreo de las actividades respectivamente. Ninguna de estas fases de la gestión empresarial se puede llevar a cabo si no se cuenta con los respectivos instrumentos financieros.

Las empresas del sector construcción, para que puedan utilizar los instrumentos de financiamiento en las inversiones temporales y permanentes que necesitan para operar, deben aplicar el planeamiento, organización, dirección, y el control de sus actividades en el marco de su proceso de gestión.

2.1.1.1.3 Planeación en el Sector de la Construcción

Es la primera fase de la gestión administrativa, determina con anticipación los objetivos que deben alcanzarse y define las actividades necesarias para alcanzarlos respondiendo a las preguntas ¿dónde se pretende llegar?, ¿qué debe hacerse?, ¿cuándo?, ¿cómo? y en ¿qué orden?.

La planeación reduce el impacto del cambio, minimiza el desperdicio y la redundancia, evita errores, administra los recursos de la empresa, fija los estándares para facilitar el control y asegura el éxito de la organización en el futuro, estableciendo un esfuerzo coordinado entre todos los que conforman la empresa, cuando todos conocen a donde va o que persigue la empresa y con quienes deben contribuir para lograr el objetivo, pueden

empezar a coordinar sus actividades, a cooperar unos con otros, y trabajar en equipo para lograr los objetivos planteados.

Según Chiavenato⁵ existen tres niveles diferentes de planeación: estratégica, táctica y operacional.

- **Planeación estratégica:** está proyectada a largo plazo que enfoca a toda la organización.
- **Planeación táctica:** está proyectada a mediano plazo efectuada en cada área o departamento.
- **Planeación operacional:** está proyectada a corto plazo que incluye solo cada unidad o actividad de la organización.

Además existen cuatro tipos de planes:

- **Políticas (normas, reglamentos):** Son guías para orientar la acción; son criterios, lineamientos generales a observar en la toma de decisiones, sobre problemas que se repiten dentro de una organización.
- **Programas:** Son esquemas en donde se establece, la secuencia de actividades que habrán de realizarse para lograr objetivos y el tiempo requerido para efectuar cada una de sus partes y todos aquellos eventos involucrados en su consecución.
- **Presupuestos:** Son los planes de todas o algunas de las fases de actividad del grupo social expresado en términos económicos, junto con la comprobación subsecuente de la realización de dicho plan.

⁵ Chiavenato Idalberto, Introducción a la teoría General de la Administración, Mc Graw Hill, Interamericana, México, séptima edición, mayo 2007.

- **Procedimientos:** Establecen el orden cronológico y la secuencia de actividades que deben seguirse en la realización de un trabajo repetitivo.

2.1.1.1.4 Organización de las pequeñas empresas del sector de la construcción

Interpretando a Stoner, Freeman y Gilbert⁶ Las organizaciones empresariales del sector de la construcción deben integrar y coordinar los recursos humanos, materiales y financieros de que se dispone, con la finalidad de alcanzar los objetivos con la máxima eficiencia, considerando como sus elementos esenciales:

- 1.- Meta o finalidad
- 2.- Programa o método para alcanzar las metas
- 3.- Recursos necesarios para conseguir esas metas (lo máspreciado los Recursos Humanos)
- 4.- Entorno o ambiente (la responsabilidad y la ética social)
- 5.- *Administradores (líderes)*

⁶ Stoner James, Freeman Edward, Gilbert Daniel, Administración, Prentice - Hall, Hispanoamericana S.A., México, sexta edición, pág. 13

Organizar no es más que identificar y clasificar las actividades requeridas de manera que se agrupen para dar respuesta a los objetivos. Luego se debe de diseñar la forma de combinarla en grupo operativo, es decir, crear la estructura departamental de la empresa. De la estructura establecida necesaria la asignación de responsabilidades y la autoridad formal asignada a cada puesto. Podemos decir que el resultado a que se llegue con esta función es el establecimiento de una estructura organizativa.

Una estructura organizacional debe diseñarse para determinar quién realizará, cuáles tareas, quien será responsable y de qué resultados; para eliminar los obstáculos al desempeño que resultan de la confusión e incertidumbre respecto de la asignación de actividades, y para tender redes de toma de decisiones y comunicación que respondan y sirvan de apoyo a los objetivos empresariales.

Con todo lo expuesto podemos decir que los propósitos de la organización son:

- ✓ Permitir la consecución de los objetivos primordiales de la empresa lo más eficientemente y con un mínimo esfuerzo.
- ✓ Eliminar duplicidad de trabajo.
- ✓ Establecer canales de comunicación.
- ✓ Representar la estructura oficial de la empresa.

Los agentes⁷ que intervienen en la organización del sector de la construcción

- ✓ **Promotor:** Concibe, pone en marcha todo el proceso. Es la persona o empresa que tiene una necesidad constructiva y tiene capacidad económica para realizarla.
- ✓ **Proyectista:** Técnico competente, resuelve aspectos técnicos y de diseño.
- ✓ **Contratista:** Contrata la ejecución de la obra.
- ✓ **Constructor:** Ejecución material del proyecto.
- ✓ **Dirección facultativa:** Asesores técnicos.
- ✓ Arquitecto/s + Aparejador/es (en el caso de edificación).

Normalmente el contratista y el constructor son la misma persona.

Es necesario que haya un orden, una secuencia, una coordinación, una sinergia en todos estos elementos para poder alcanzar los objetivos y la misión empresarial, esto no es tan fácil, pero si lo será, si hay voluntad de cada una de las partes. Actualmente el trabajo en el sector construcción, como en cualquier otro, es un trabajo de equipo.

⁷ <http://www.monografias.com/trabajos15/organizac-gral/organizac-gral.shtml>

2.1.1.1.4.1 Tipos de organización

Según Terry⁸, todas las empresas tienen un organigrama de funcionamiento distinto, hay tantos tipos de organización como empresas. Algunas empresas se organizan sobre la base de reglamentos rígidos y preestablecidos.

Las empresas del sector construcción tienen que organizarse de acuerdo con la magnitud de sus operaciones, con los recursos que operan y con los objetivos y misión que quieren tener. Podrían adoptar los siguientes tipos:

- **Organización Lineal:** Interpretando a Chiavenato² La organización línea constituye la forma estructural muy simple. Es una línea perfectamente establecida y clara en la transmisión de órdenes, actuaciones, obligaciones y responsabilidades.

Es una forma de organización típica de las pequeñas empresas.

Ventajas:

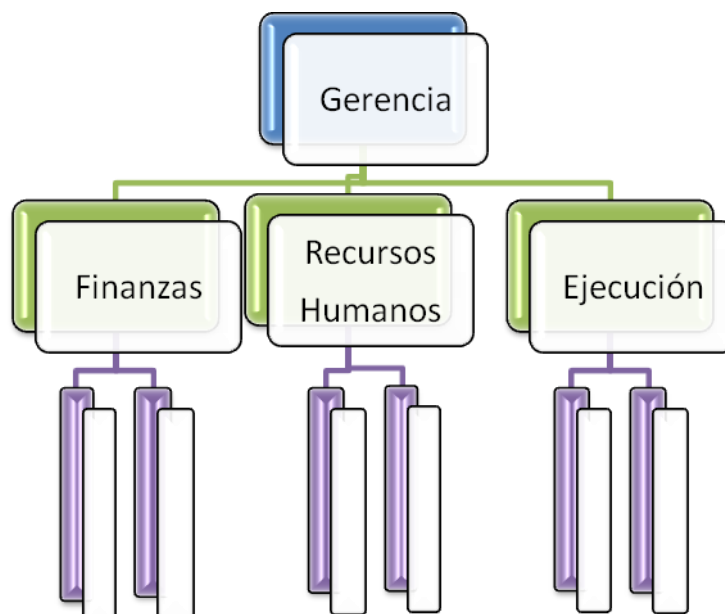
- Es una estructura simple y de fácil comprensión.
- Clara delimitación de responsabilidades de los órganos y notable precisión de jurisdicción.
- Facilidad de implantación.
- Estabilidad.

⁸ Terry George, Principios de Administración. México. Unión tipográfica Editorial Hispanoamericana.

- Tipo de organización indicado para pequeñas empresas.

Desventajas:

- No se responde de manera adecuada a los cambios rápidos y constantes de la sociedad moderna.
- Está basada en la dirección única y directa, puede volverse autoritaria.
- Exagera la función de jefatura y de mando.
- La unidad de mando hace al jefe multidisciplinario, quien no puede especializarse en nada.
- En los altos mandos de esa línea va a haber personas con un alto grado de responsabilidad de forma individual.
- La comunicación se vuelve muy lenta por tener una función.



Fuente: Deysi Moreno

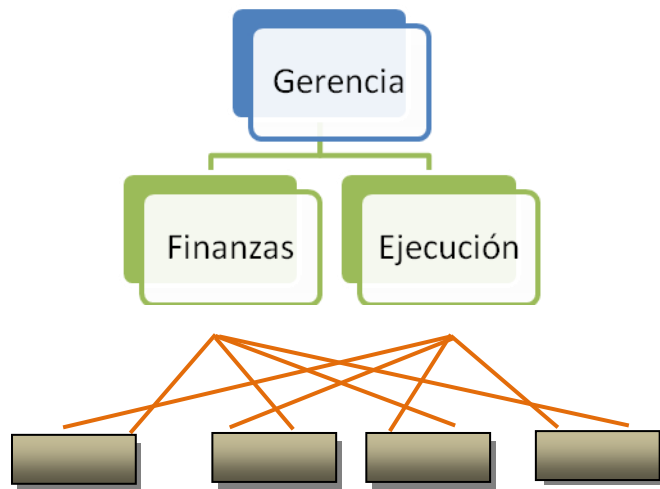
- **Organización Funcional:** Aplica el principio de la aplicación de las funciones Aparición de asesores o consejeros. Es una organización similar a la lineal pero para adaptarse a situaciones no tan graves, ni tan limitante. La modifica buscando grupos de asesoramiento en los altos cargos.

Ventajas:

- Proporciona el máximo de especialización en los diversos órganos o cargos de la organización,
- Permite mayor supervisión técnica posible,
- Desarrolla comunicaciones directas, rápidas, menos sujetas a distorsiones de transmisión y sin intermediaciones,
- Separa las funciones de la planeación y de control de las funciones de ejecución.

Desventajas:

- Las personas que realizan diferentes funciones habrán de encontrarse separadas unas de otras, afectando coordinación que fluye de una función a otra.
- Dilución y consecuente pérdida de autoridad,
- Subordinación múltiple,
- Tendencia a la competencia entre los especialistas,
- Tendencia a la tensión y conflictos dentro de la organización.



Fuente: Deysi Moreno

- **Organización línea - staff:** Interpretando a Chiavenato² Es el resultado de la combinación de la organización lineal y la funcional para tratar de aumentar las ventajas de esos dos tipos de organización y reducir sus desventajas formando la llamada organización jerárquica-consultiva.

Ventajas:

- Asegura asesoría especializada e innovadora, y mantiene el principio de la autoridad única.
- Actividad conjunta y coordinada de los órganos de línea y los órganos de staff.

Desventajas:

- Conflictos entre órganos de línea y staff.

- El asesor de staff es generalmente un técnico con preparación profesional, mientras que el nombre de línea se forma en la práctica.
- El asesor generalmente tiene mejor formación académica, pero menor experiencia.
- El personal de línea puede sentir que los asesores quieren quitarle cada vez mayores porciones de autoridad para aumentar su prestigio y posición.
- Al planear y recomendar, el asesor no asume responsabilidad inmediata por los resultados de los planes que presenta.
- Dado que la asesoría representa costos elevados para la empresa, el personal de línea siempre se preocupa por los resultados financieros de la contribución del staff a las operaciones de la empresa, lo cual conduce a que los asesores presentan muchos planes e ideas para justificar su costo. Ese conflicto puede ser dañino cuando provoca acciones negativas o de sabotaje, pero también puede ser muy útil.
- Dificultad en la obtención y el mantenimiento del equilibrio dinámico entre la línea y staff.



Fuente: Deysi Moreno

La empresa constructora va a tener algo de estos tipos de organización, variando las proporciones de un tipo o de otro.

2.1.1.1.4.2 Ventajas que presenta la organización

- Económicas: Se reduce el gasto, desperdicio y facilita a los administradores la planificación para la utilización de los recursos económicos
- Temporales,
- De orden, etc.

2.1.1.1.4.3 Problemas que presenta la organización

- Unidad de producción: Cada unidad es diferente. La unidad a producir es siempre distinta, no hay dos obras iguales.
- Emplazamiento: Diferente. No se hacen dos obras en el mismo sitio.
- Consideraciones climáticas: Trabajo a la intemperie.
- Formación del personal: Personal con escasa cualificación profesional.
- Proyecto: Incompleto y sujeto a continuos cambios. El proyecto no suele tener un nivel de definición suficiente a la hora de comenzar la obra y se encuentra sujeto a continuos cambios.

2.1.1.1.5 Dirección de las pequeñas empresas del Sector de la Construcción

Según Stoner, Freeman y Gilbert³, Dirigir implica mandar, influir y motivar a los empleados para que realicen tareas esenciales. La relación y el tiempo son fundamentales para las actividades de la dirección. De hecho, la dirección llega al fondo de las relaciones de los gerentes con cada una de las personas que trabajan con ellos. Los gerentes dirigen tratando de convencer a los demás de que se les unan para lograr el futuro surge de los pasos de la planificación y la organización. Los gerentes al establecer el

ambiente adecuado ayudan a sus empleados a hacer sus mejores esfuerzos.

La dirección es la parte esencial y central de la administración, a la cual se deben subordinar y ordenar todos los demás elementos.

En efecto, si se prevé, planea, organiza, integra y controla, es sólo para bien realizar. De nada sirven técnicas complicadas en cualquiera de los otros cinco elementos si no se logra una buena ejecución, la cual depende de manera inmediata, y coincide temporalmente, con una buena dirección, en tanto serán todas las demás técnicas útiles e interesantes en cuanto permitan dirigir y realizar mejor.

Y es que todas las etapas de la mecánica administrativa se ordenan a preparar las de las dinámicas, y de éstas la central es la dirección; por ello puede afirmarse que es la esencia y el corazón de lo administrativo.

Es la aplicación de los conocimientos en la toma de decisiones, incluye la tarea de alcanzar los objetivos, determinación de la mejor manera de llevar a cabo el liderazgo y ocuparse de la manera de planeamiento e integración de todos los sistemas, en un todo unificado.

Es una fuerza que mediante la toma de decisiones basada en los conocimientos y entendimientos, relaciona entre sí, e integra a través de los procesos de unión apropiados a todos los elementos del sistema organizado de una forma calculada para alcanzar los objetivos de una organización.

La dirección es aquel 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 sea tomadas directamente o delegando dicha autoridad, y se vigila de manera simultánea que se cumplan en la forma adecuada todas las órdenes emitidas.

2.1.1.1.6 Sistema de Control de las pequeñas empresas del Sector de la Construcción.

El control es una función administrativa: es la fase del proceso administrativo que mide y evalúa el desempeño, toma la acción correctiva cuando se necesita. De este modo, el control es un proceso esencialmente regulador.

La aplicación de un control en las organizaciones busca atender dos finalidades principales:

- ✓ Corregir fallas o errores existentes.
- ✓ Prevenir nuevas fallas o errores de los procesos.

Para que el control sea efectivo debe desarrollarse como una unidad y aplicarse en todo tiempo a la empresa, pudiendo clasificarse en: Control Preliminar, Control concurrente, Control posterior.

El control se apoya en la comprobación, fiscalización e inspección de las variables organizativas para descubrir desviaciones reales o potenciales que influyen o pueden llegar a influir sobre los objetivos de la empresa.

La aplicación del control a una unidad, elemento, proceso o sistema puede generar distintos beneficios y logros, sin embargo, su aplicación indistintamente del proceso que se quiera "controlar" es importante porque establece medidas para corregir las actividades, de forma que se alcancen los planes exitosamente se aplica a todo, a unidades, a personas y a los actos, determina y analiza rápidamente las causas que pueden originar desviaciones, para que no vuelvan a presentar en el futuro, localiza los sectores responsables de la administración, desde el momento en que se establecen las medidas correctivas, proporciona información acerca de la situación de la ejecución de los planes, sirviendo como fundamento al reiniciarse en el proceso de planeación, reduce costos y ahorra tiempo al evitar errores, su aplicación incide directamente en la racionalización de la administración y consecuentemente, en el logro de la productividad de todos los recursos de la empresa.

El Sistema de Control de Gestión es en términos sencillos definir: quién, cómo y cuándo, aplicará las estrategias de control y evaluará los Factores Críticos de Éxito de la organización (FCE), además de quién tomará y ejecutará las decisiones correctivas en los diferentes niveles de la entidad.

El control es un proceso cíclico y repetitivo. Está compuesto de cuatro fases²:

- **Establecimiento de estándares:** Es la primera etapa del control, que establece los estándares o criterios de evaluación o comparación. Un estándar es una norma o un criterio que sirve de base para la evaluación o comparación de alguna cosa. Existen cuatro tipos de estándares; los cuales se presentan a continuación:
 - *Estándares de cantidad:* Como volumen de producción, cantidad de existencias, cantidad de materiales primas, números de horas, entre otros.
 - *Estándares de calidad:* Como control de materia prima recibida, control de calidad de producción, especificaciones del producto, entre otros.
 - *Estándares de tiempo:* Como tiempo estándar para producir un determinado producto, tiempo medio de existencias de un productos determinado, entre otros.
 - *Estándares de costos:* Como costos de producción, costos de administración, costos de ventas, entre otros.
- **Evaluación del desempeño:** Es la segunda etapa del control, que tiene como fin evaluar lo que se está haciendo.
- **Comparación del desempeño con el estándar establecido:** Es la tercera etapa del control, que compara el desempeño con lo que fue establecido como estándar, para verificar si hay desvío o variación, esto es, algún error o falla con relación al desempeño esperado.

- **Acción correctiva:** Es la cuarta y última etapa del control que busca corregir el desempeño para adecuarlo al estándar esperado. La acción correctiva es siempre una medida de corrección y adecuación de algún desvío o variación con relación al estándar esperado.

2.1.1.2 INSTRUMENTOS FINANCIEROS PARA LA GESTIÓN ÓPTIMA.

Las finanzas empresariales comprenden el conocimiento de la situación financiera de la empresa, realizar una adecuada planificación en el tiempo, evaluar la conveniencia de realizar los proyectos que se presenten, determinar las inversiones a realizar, determinar la rentabilidad de dichas inversiones, definir cuál es el nivel de deuda al que podría acceder sin poner en riesgo las operaciones, mitigar el impacto de los riesgos controlables y no controlables por la dirección, el costo de la deuda y estimar cuál es el valor de su empresa, entre otros conceptos. Esto significa que siempre estarán enfrentadas a las siguientes interrogantes: ¿por qué?, ¿en qué?, ¿Cuándo?, ¿con qué? y ¿Cuánto invertir?.

2.1.1.2.1 Instrumentos de inversión

Las empresas sin importar si son pequeñas necesitan de recursos humanos, materiales y financieros. El papel de las finanzas estará orientado a los recursos financieros, por cuanto el dinero es un recurso para invertir en activos, cancelar obligaciones inmediatas y a largo plazo.

Para generar flujos de efectivo se necesita de ingresos por ventas al contado y de recuperación de cartera, aportes de los accionistas o propietarios, contratar créditos, venta de activos improductivos, entre otros conceptos. Estos fondos serán utilizados para invertir en la compra de inventarios, activos fijos, pago de obligaciones, reparto de dividendos, etc.

Según Ortiz⁹, El **porqué de la inversión** se explica por la obligación de alcanzar índices de rentabilidad que puedan satisfacer las expectativas de los accionistas o inversionistas, además de que puedan cubrir sus costos de oportunidad o rendimientos mínimos esperados, tomando en cuenta de que cualquier inversión debe generar tasas de rentabilidad superiores a los costos de capital pertinentes a las diversas fuentes de financiamiento previstas para atender las inversiones. En **qué invertir**, en el sector de la construcción es importante invertir en capital de trabajo, en activos fijos, es importante resaltar que cualquier inversión que se haga, debe ser el resultado de un estudio de las oportunidades que tiene la empresa para lograr sus objetivos. **Cuando invertir**, esto depende de la etapa de desarrollo, de las necesidades que tenga la empresa con respecto a su

⁹ Ortiz Gómez Alberto, Gerencia Financiera y Diagnostico estratégico, Mc Graw Hill, Interamericana, Colombia, segunda edición, pág. 5.

crecimiento, además de lo importante que es la situación económica global. **Cuánto invertir**, depende de la situación económica y financiera de la empresa además del prestigio que se tiene frente a los accionistas o socios y ante el sector financiero, pues este puede apoyar o restringir la concesión de los créditos y del grado de crecimiento de la empresa. **Con qué** debe una empresa invertir es una de las preguntas más importantes que debe responderse una empresa, se debe hacer una evaluación o un análisis de cuáles son las ventajas y desventajas de cada una de las fuentes internas o externas mediante las cuales podemos cubrir exigencias propias de las actividades de la empresa o de los socios.

2.1.1.2.1.1 Definición de criterios de análisis en las inversiones.

Entre los criterios que han logrado un grado alto de aceptación técnica, por parte de los administradores, son los que consideran el valor en el tiempo del dinero, efectuando un tratamiento descontado de los flujos de costos y beneficios. Se pueden mencionar entre ellos el Valor Presente Neto, La Tasa de Rentabilidad, La Relación Beneficio-Costo y La Tasa Interna de Retorno, que brindan la información necesaria para el análisis de las inversiones. A continuación detallaremos cada uno de los criterios mencionados:

- ❖ **Valor presente neto:** Consiste en traer todos los valores proyectados del flujo de fondos de un proyecto, mediante una tasa de descuento y compararlos con la inversión inicial.

Ventajas	Desventajas	Criterios de elección
<ul style="list-style-type: none"> - Tiene en cuenta el valor del dinero en cada momento. - Es un modelo sencillo de llevar a la práctica. - Nos ofrece un valor a actual fácilmente comprensible. - Es muy flexible permitiendo introducir en el criterio cualquier variable que pueda afectar a la inversión, inflación, incertidumbre, fiscalidad, etc. 	<ul style="list-style-type: none"> - Hay que tener un especial cuidado en la determinación de la tasa de descuento. - Cuando las tasas de descuento son distintas para cada periodo se precisa o bien una hoja de cálculo o hacerlo a mano. 	<ul style="list-style-type: none"> - Las inversiones realizables serán aquellas que nos proporcionen un valor actual neto positivo. - Las inversiones se graduarán de mayor a menor valor actual neto. - Tomaremos siempre como mejor inversión la que mayor valor actual neto provoque.

Fuente: Deysi Moreno

Su Fórmula es la siguiente:

$$VAN = \sum_{t=1}^n \frac{V_t}{(1+i)^t} - I_0$$

V_t : Representa los flujos de caja en cada periodo t .

I_0 : Es el valor del desembolso inicial de la inversión.

n : Es el número de períodos considerado.

i : El tipo de interés.

Interpretación

Valor	Significado	Decisión a tomar
$VAN > 0$	La inversión produciría ganancias por encima de la rentabilidad exigida (r)	El proyecto puede aceptarse
$VAN < 0$	La inversión produciría pérdidas por debajo de la rentabilidad exigida (r)	El proyecto debería rechazarse
$VAN = 0$	La inversión no produciría ni ganancias ni pérdidas	Dado que el proyecto no agrega valor monetario por encima de la rentabilidad exigida (r), la decisión debería basarse en otros criterios, como la obtención de un mejor posicionamiento en el mercado u otros factores.

Fuente: Deysi Moreno

- ❖ **La relación Beneficio – Costo:** En donde los ingresos y los egresos deben ser calculados de un modo que no genere perdidas para la empresa y por el contrario tenga un criterio de ganancias

para poder que uno de los objetivos se cumplan como el de generar beneficios a la empresa y su personal. Es la sumatoria del flujo de fondos o entradas netas de caja actualizadas, se divide para la inversión inicial

Criterios de elección

- **B/C > 1 implica que los ingresos son mayores que los egresos, entonces el proyecto es aconsejable.**
- **B/C = 1 implica que los ingresos son iguales que los egresos, en este caso el proyecto es indiferente.**
- **B/C < 1 implica que los ingresos son menores que los egresos, entonces el proyecto no es aconsejable.**

Fuente: Deysi Moreno

Su fórmula es la siguiente:

$$B/C = \frac{\text{VALOR ACTUAL DE FLUJOS DE INGRESOS ACTUALIZADOS}}{\text{VALOR ACTUAL DE FLUJOS DE EGRESOS ACTUALIZADOS}}$$

- ❖ **Costo de oportunidad:** El costo de oportunidad se entiende como aquel costo en que se incurre al tomar una decisión y no otra. Es

aquel valor o utilidad que se sacrifica por elegir una alternativa A y despreciar una alternativa B, se calcula a través del costo promedio ponderado (WACC).

- ❖ **Costo promedio ponderado (WACC):** Este costo es la tasa de descuento de las utilidades empresariales futuras.

Su fórmula es la siguiente:

$$WACC = \left(\frac{E}{V} * Re \right) + \left(\frac{D}{V} * Rd * (1 - Tc) \right)$$

E: Capital

V: Activos totales

D: Deuda.

T_c: Impuesto corporativo.

R_e: Costo del capital.

R_d: Costo de deuda.

Se lo analiza para cumplir con los siguientes objetivos:

- ✓ Maximización de utilidades
- ✓ Maximización del valor de la empresa en el mercado.
- ✓ Maximizar el costo social

Su importancia esta resumida en los siguientes puntos

- Es usado para evaluar proyectos.

- Contabiliza el riesgo y el valor del dinero en el tiempo
- Un error en la estimación:
 - Subestima: Tomar proyectos con VAN negativo
 - Sobrestima: Rechazar proyectos buenos.

- ❖ **Tasa Interna de Retorno:** es la tasa que iguala el **valor presente neto** a cero; es decir que el valor presente de las entradas netas de efectivo o flujo de fondos, será exactamente igual a la inversión inicial realizada.

Ventajas	Desventajas	Criterios de elección
<ul style="list-style-type: none"> - Tiene en cuenta el valor del dinero en cada momento. - Nos ofrece una tasa de rendimiento fácilmente comprensible. - Es muy flexible permitiendo introducir en el criterio cualquier variable que pueda afectar a la inversión, inflación, incertidumbre, fiscalidad... 	<ul style="list-style-type: none"> - Cuando el proyecto de inversión se de larga duración nos encontramos con que su cálculo se difícil de llevar a la práctica. - Nos ofrece una tasa de rentabilidad igual para todo el proyecto por lo que nos podemos encontrar con que si bien el proyecto en principio es aceptado los cambios del mercado lo pueden desaconsejar. - Al tratarse de la resolución de un polinomio con exponente ⁿ pueden aparecer soluciones que no tengan un sentido económico. 	<ul style="list-style-type: none"> - Las inversiones realizables serán aquellas que nos proporcionen una mayor tasa de retorno. - Las inversiones se graduarán de mayor a menor tasa de retorno.

Fuente: Deysi Moreno

La fórmula es la siguiente:

$$TIR = TD_I + (TD_S - TD_I)(VAN_I + TD_S)$$

TD_I: Tasa de descuento inferior.

TD_s: Tasa de descuento superior.

VAN_i: Valor actual neto a la tasa de descuento inferior.

VAN_s: Valor actual neto a la tasa de descuento superior.

VAN_i + VAN_s: Suma de los valores absolutos (es decir sin considerar su signo) de los valores actuales netos obtenidos a las tasa de descuento inferior y superior.

Interpretación:

- TIR > al costo de oportunidad el proyecto es factible.
- TIR = al costo de oportunidad en este caso el proyecto es indiferente.
- TIR < al costo de oportunidad el proyecto no es aconsejable.

Fuente: Deysi Moreno

❖ **Tasa de Rentabilidad:** Es método que nos proporciona la rentabilidad global de la inversión, recuperado por cada unidad monetaria invertida.

Ventajas	Desventajas	Criterios de elección
<p>- Se trata de un método de análisis muy sencillo de calcular.</p>	<p>- Nos proporciona una medida de rentabilidad para toda la vida de la operación.</p> <p>- No se trata de una rentabilidad anualizada, dicha rentabilidad es la obtenida a lo largo de toda la vida útil del activo.</p> <p>- En este criterio tienen el mismo valor los flujos positivos producidos en el mes siguiente de la realización de la inversión que los obtenidos al cabo de 5 años.</p>	<p>- Cuando utilicemos este método para comparar varias inversiones aceptaremos en primer lugar aquellas inversiones que nos proporcionen una mayor tasa de rentabilidad.</p> <p>- Siempre será preciso que r' supere la unidad, en caso contrario no recuperaríamos la inversión realizada.</p>

Fuente: Deysi Moreno

Su Fórmula es la siguiente:

$$r = \sqrt[n]{(1 + r')} - 1$$

r : Tasa de rendimiento anual.

n : Número de años de vida de la inversión.

2.1.1.2.1.2 Flujos de Fondos asociados a las inversiones

Otro punto esencial en la toma de decisiones se da a partir de los llamados **flujos de fondos asociados a las inversiones**¹⁰. Al realizar una inversión la empresa espera realizar una serie de gastos y producir ciertos costos para obtener beneficios futuros, la generación de estos costos y obtención de beneficios se conoce con el nombre de "Flujos de fondos", cuyos componentes son:

1. Cantidad y tiempo de las inversiones.

En este se expresa el monto de la inversión inicial, está realizada en desembolsos en efectivo o con créditos y su utilización frente a los activos fijos o capital de trabajo.

También debe tenerse en cuenta, las distintas inversiones adicionales durante la vida del proyecto como consecuencia del reemplazo de equipos, compra de nueva tecnología, aumento del capital de trabajo, para tener una estimación aproximada de estos desembolsos.

2. Cantidad y tiempo de los rendimientos.

En este se expresa en qué cantidad y en cuánto tiempo se espera percibir los rendimientos que genera a la inversión efectuada por la empresa.

¹⁰ http://www.serempresario.com/ver_art.ssp?art_id=35

De la misma forma debe preverse la asignación de recursos destinados a la inversión, es necesario establecer en qué momento y por qué monto se efectuará la recuperación de las inversiones efectuadas.

Un aspecto muy importante en el análisis de los flujos, esta dado por la relación directa que este nuevo proyecto pueda tener con otros que ya se encuentran en marcha dentro de la empresa, es decir, un proyecto suele afectar los flujos de fondos de otras inversiones, este tipo de efectos debe incorporarse al computo del nuevo flujo de fondos para que no se altere el normal funcionamiento de las otras inversiones.

Es aquel que se origina por las actividades que muestran cambios en los activos fijos y otras inversiones no incluidas en los equivalentes de efectivo.

- **Salidas de efectivo:** Todo incremento de activo fijo y otros rubros de inversión a largo plazo, constituyen una salida de efectivo. Por ejemplo, la compra de maquinaria y equipo para la ampliación de la empresa, la inversión en acciones de otras empresas o la adquisición de valores negociables con el carácter de permanente.
- **Entradas de efectivo:** Dentro de la clasificación tenemos lo contrario de los casos anteriores, esto es la venta de activo fijo generalmente improductivo, venta de acciones y de valores negociables a largo plazo.

2.1.1.2.1.3 Riesgo de las inversiones

El futuro es incierto, todo lo que pasa a nuestro alrededor puede cambiar de un momento a otro, es por ello que al tomar una decisión de inversión se debe tener muy en cuenta el factor riesgo.

Interpretando a Ross, Weterfield, Jordan¹¹, Toda inversión tiene dos componentes de riesgo, uno que depende de la propia inversión que está relacionado con la empresa y el tipo de sector en el cual se invierta, este es llamado Riesgo diversificable y otro que es establecido por el mercado en general y afecta a todas las inversiones del mercado y es conocido como Riesgo no diversificable.

La contribución que una nueva inversión puede hacer a un portafolio eficientemente diversificado.

2.1.1.2.2 Instrumentos de financiamiento.

Es común que un empresario tenga grandes proyectos pero si son de alto valor tan alto que no los puede llevar a cabo con recursos propios, o no existe quien los financie, es necesario pensar en proyectos menos ambiciosos.

¹¹ Ross Stephen, Weterfield Randolph, Jordan Bradford: Fundamentos de Finanzas Corporativas, Irwin McGraw – Hill, quinta edición.

Para conseguir los créditos que necesita, el empresario debe acudir a las fuentes de financiación habituales con la mayor preparación profesional posible, pues va a negociar con auténticos expertos en estos temas.

Necesita conocer, por tanto:

- En qué va a invertir, cuánto dinero y de qué manera.
- Cuándo y cómo devolverá el capital recibido.

Para lograr el crecimiento de una empresa se requieren conocimientos y habilidades para definir proyectos de inversión. Sin embargo saber identificar y definir un proyecto que no es suficiente para los empresarios es necesario ejecutarlo, y para hacerlo generalmente se necesita financiación.

La financiación de un proyecto se puede obtener de las siguientes fuentes:

○ **Financiación Interna:**

Interpretando a Dickson¹² Consiste en buscar los recursos dentro de la empresa, sin necesidad de recurrir a fuentes externas. La forma más común de financiación consiste en la reinversión de las utilidades que ha venido generando la empresa. Al financiarse con recursos propios se logra la capitalización de la empresa, reduciendo los costos que puede tener un préstamo.

¹² Dickson Franklyn, Pequeña y mediana empresa, El éxito en la administración de las medianas y pequeñas empresas, Superintendencia de Compañías, México, 1974

- **Financiación externa: A corto y largo plazo**

Generalmente, una empresa necesita ayuda para crecer. La falta de recursos financieros, la mayoría de veces, es el obstáculo número uno del desarrollo de la pequeña empresa.

Se considera normalmente que la pequeña empresa se encuentra en desventaja ante una empresa de gran potencial cuando decide solicitar capital ajeno, pues esta primera impresión no se ajusta a la realidad, por otra parte las garantías de todo tipo que pueden ofrecer una pequeña empresa son menores, también será menor el crédito necesario. El pequeño empresario debe perder cualquier complejo de inferioridad en esta área concreta y luchar con las armas que posee y que fundamentalmente son: una estructura racional de su empresa y el conocimiento exacto de sus necesidades.

Al considerar que debe tenerse en cuenta en cada acto que se realice en relación con los **instrumentos de financiamiento a corto o largo plazo**, lo que se debe hacer es tomar las **decisiones financieros más efectivas**, de modo que esto se refleje en la eficiencia, eficacia y economía de los recursos que la empresa del sector construcción necesita, para tener la máxima productividad, competitividad y alcanzar la optimización de su gestión.

2.1.1.2.2.1 Riesgo de Financiamiento

Interpretando a Mascareñas¹³ el riesgo de financiamiento se refiere a la posibilidad de que la empresa no cumpla con sus compromisos de pago u obligaciones financieras (como el pago de intereses, la amortización de la deuda...).

Según Lara¹⁴, Cuando más alta sea el índice de endeudamiento y más alta sea la tasa de interés acordada, mayor será la factibilidad del incumplimiento.

En cuanto al plazo pactado para amortizar las deudas, es evidente que las contratadas a corto plazo contienen riesgos mayores por la fluctuación en las tasas de interés, de hecho cada vez que surja la necesidad de renovar los créditos a corto plazo, es viable encontrar que la tasa ha cambiado. Las obligaciones financieras pactadas a largo plazo suelen incorporar tasas fijas.

El riesgo de crédito es producto de las decisiones de financiamiento y representa el soporte para calificar el potencial de endeudamiento que interpreta la conjunción de los riesgos siguientes riesgo soberano, vulnerabilidad del sector, barreras de entrada, disponibilidad de insumos, acciones competitivas, evolución tecnológica, conductas anti éticas, posición financiera y prácticas contables.

¹³ Mascareñas Pérez Juan, *Innovación Financiera: aplicaciones para la gestión empresarial*, McGraw-Hill Interamericana de España, 1999.

¹⁴ Lara Alvarez Juan, *Administración Financiera, Una introducción a la toma de decisiones el corto y largo plazo*, Quito, 2004.

2.1.1.2.3 Tratamiento específico de algunos Instrumentos de Inversión y Financiamiento.

A continuación se detallará algunos instrumentos como: Reinversión de utilidades, emisión de acciones, aporte de capital social, préstamos, anticipo de clientes, crédito de proveedores, leasing, factoring, titulación de activos, emisión de obligaciones, fideicomiso, etc.

2.1.1.2.3.1 Crédito de proveedores

El 60% del total de financiamiento de las empresas, no proviene de los bancos sino **de los proveedores de productos y servicios**. El crédito de proveedores llega a donde no llegan los bancos. El interés de los proveedores por vender, su mejor posición para valorizar los bienes que comercian y el mejor conocimiento del mercado y de sus compradores, son incentivo suficiente para que asuman el riesgo de financiar a sus compradores. Esto permite que el crédito llegue a donde no pueden llegar los bancos. Los bancos no tienen generalmente estos incentivos para prestar y, además, no pueden asumir el mismo nivel de riesgo que los proveedores especializados por cuanto se deben cuidar los ahorros del público.

Los bancos desarrollan un negocio mayorista con menor riesgo. El proveedor se financia con los bancos otorgando en garantía su cartera de préstamos o vendiéndola. Esto último permite a los proveedores obtener

el financiamiento necesario para a su vez financiar a sus clientes. El desarrollo de este tipo de instrumento financiero en el Ecuador ha permitido un incremento significativo del porcentaje de intermediación bancaria, a la vez que contribuye a reducir el riesgo crediticio.

Las empresas del sector construcción vienen teniendo inversiones temporales y permanentes a través del crédito de proveedores, sin intereses compensatorios ni moratorios, pura negociación financiera.

La marcha habitual de la empresa genera determinadas fuentes crediticias que normalmente se pueden adquirir.

Los acreedores y proveedores son en gran medida agentes generadores de crédito para la empresa cuando se aplazan los pagos de sus suministros y servicios. La posibilidad de conseguir una prórroga de los plazos de 60 a 90 días, así también dependerá de algunos factores como la solvencia, de la situación del mercado, y del proveedor en cuestión.

Características:

- No tiene un costo explícito.
- Su obtención es relativamente fácil, y se otorga fundamentalmente con base en la confianza y previo a un trámite de crédito simple y sencillo, ante el proveedor de los bienes y servicios.
- Es un crédito que no se formaliza por medio de un contrato, ni origina comisiones por apertura o por algún otro concepto.
- Es un crédito que se actualiza.

- Crece según las necesidades de consumo del cliente.

2.1.1.2.3.2 Anticipo de clientes

También es práctica comercial que consiste en pedirle al cliente que anticipe parcial o totalmente el importe de su compra antes de entregarle la mercancía, de esta manera se puede financiar la producción.

Cuando se reciben los anticipos deben administrarse con cautela y los fondos deben ser empleados para cubrir el destino para lo que fueron solicitados.

Esto es que, los clientes pueden pagar antes de recibir la totalidad o parte de la mercancía que tiene intención de comprar.

2.1.1.2.3.3 Créditos Bancarios – Préstamos

Se puede decir que se dividen en:

✓ Crédito a corto plazo

Es un tipo de financiamiento hasta por un año, que las empresas obtienen por medio de los bancos con los cuales establecen relaciones funcionales.

El crédito bancario a corto plazo es hoy en día una de las maneras más utilizadas por las empresas para obtener el financiamiento necesario.

Los bancos son los que manejan las cuentas bancarias de las empresas y tienen la mayor capacidad de préstamo, de acuerdo a las leyes y disposiciones bancarias vigentes, proporcionando la mayoría de los servicios financieros que la empresa requiere.

Como la empresa acude con frecuencia al banco en busca de recursos a corto plazo, la elección de uno en particular merece un examen cuidadoso.

La empresa debe estar segura de que el banco podrá auxiliarla en satisfacer sus necesidades de efectivo a corto plazo y en el momento en que se presenten.

Ventajas:

- Si el banco es flexible en sus condiciones, habrá más probabilidades de negociar un préstamo que se ajuste a las necesidades de la empresa, lo cual la sitúa en el mejor ambiente para operar y obtener utilidades.
- Los intereses pagados son deducibles de impuestos, al financiarse con deudas la obtiene mayores utilidades.
- Permite a las organizaciones estabilizarse en caso de apuros con respecto al capital.

Desventajas:

- Un banco muy estricto en sus condiciones, puede limitar indebidamente la facilidad de operación y actuar en detrimento de las utilidades de la empresa.
- Un Crédito Bancario acarrea tasa pasiva que la empresa debe cancelar esporádicamente al banco por concepto de intereses.
- Existen límites aplicables para la obtención de deudas.

✓ Crédito a largo plazo:

Es un crédito donde se produce un traslado condicionado de la propiedad que es otorgado por el prestatario (deudor) al prestamista (acreedor) a fin de garantizar el pago del préstamo.

Es importante señalar que una hipoteca no es una obligación a pagar, ya que el deudor es el que otorga y acreedor es el que recibe. En caso de que el prestatario (deudor) no cancele dicha hipoteca, le será embargada y pasará a ser liquidada por el prestamista (acreedor).

Vale estacar que las hipotecas permiten al prestatario obtener algún activo fijo, mientras que al prestamista le otorgan la seguridad de pago por media de dicha hipoteca así como obtener ganancia por medio de los intereses generados.

Ventajas

- Para el prestamista lo es rentable debido a la posibilidad de obtener una ganancia por medio de los intereses generados en dicha operación.
- Da seguridad al prestamista de no tener pérdidas al otorgar el préstamo.
- El prestatario tiene la posibilidad de adquirir un bien.
- Los intereses pagados son deducibles de impuestos, al financiarse con deudas la obtiene mayores utilidades.

Desventajas:

- Al prestatario le genera una obligación con terceros.
- Existe riesgo de surgir cierta intervención legal si es que surge una falta de pago
- Existen límites aplicables para la obtención de deudas.

2.1.1.2.3.4 Aporte de Capital

Los verdaderos dueños de la empresa son los accionistas comunes que invierten su dinero en la empresa solamente a causa de sus expectativas de rendimientos futuros. El accionista común también se conoce con el término de "Dueño residual", ya que en esencia es él quien recibe lo que queda después de que todas las reclamaciones sobre las utilidades y activos de la empresa se han satisfecho.

Hay algunas formas de aportes de capital como son:

- ✓ **Los inversores o socios.**- Nuestros socios reciben una remuneración en nuestra sociedad que puede consistir en ingresos por reparto de beneficios, plusvalías materializadas mediante la venta de sus acciones o participaciones a otros socios, o las plusvalías de la venta de la empresa. Los inversores o socios constituyen la fuente de financiación más importante para poner en marcha una empresa.
- ✓ **El capital riesgo.**- Se trata de una inversión, con carácter temporal en el capital de Pymes, con el fin de garantizar la sucesión empresarial, es el que proviene de inversores profesionales o institucionales, y apunta a proyectos que cumple requisitos como:
 - El negocio se encuentre en etapa inicial de inversión, recientemente hecha o por hacerse.
 - Hay alto riesgo asociado. En este sentido, el capital riesgo apunta a que de cada diez proyectos, seis no funcionen, tres funcionen relativamente y uno sea exitoso, tal que pague por los restantes.
 - Existe una dificultad de liquidez para el proyecto.
 - El rendimiento para el inversor vendrá básicamente a partir de la venta de la empresa tras un cierto periodo.

– Los inversores buscan agregar valor en el proyecto aportando su experiencia en otros negocios e industrias, además del capital que invierten.

✓ **La salida a Bolsa.**- Se trata de una medida adoptada generalmente por grandes empresas. La admisión a cotización puede suponer una importante vía de obtención de recursos para la empresa, si se opta por una ampliación de capital con desembolso, o puede suponer un medio ideal para desinvertir y facilitar liquidez a los antiguos accionistas de la empresa, si se opta por una oferta pública de venta.

- Emisión de acciones
- Emisión de bonos

Emisión de acciones

Cuando el empresario contempla la posibilidad de emitir acciones al público por primera vez, debe tomar decisiones generales relacionadas con el tipo, cantidad, precio, mercado objetivo y la modalidad de colocación, administración de la emisión. Lo anterior se basa en consideraciones de tipo estratégico, además de los costos y beneficios implícitos de la emisión.

Las acciones se clasifican en Acciones Preferentes que son aquellas que forman parte del capital contable de la empresa y su posesión da derecho a las utilidades después de impuesto de la empresa, hasta cierta cantidad, y

a los activos de la misma, También hasta cierta cantidad, en caso de liquidación; Y por otro lado se encuentran las Acciones Comunes u Ordinarias que representan la participación residual que confiere al tenedor un derecho sobre las utilidades y los activos de la empresa, después de haberse satisfecho las reclamaciones prioritarias por parte de los accionistas preferentes. Por esta razón se entiende que la prioridad de las acciones preferentes supera a las de las acciones comunes. Sin embargo ambos tipos de acciones se asemejan en que el dividendo se puede omitir, en que las dos forman parte del capital contable de la empresa y ambas tienen fecha de vencimiento.

❖ **Emisión de acciones comunes**

Una emisión de acciones comunes tiene varias características principales para la consecución de recursos:

- **Acciones a la par:** Las acciones que vende una empresa son a la par si su valor nominal es igual al valor de emisión. El valor nominal es igual al capital social, dividido entre el número de acciones. Por tanto se puede decir que la acción cuesta lo que realmente vale.
- **Acciones sobre la par** son aquellas que se venden por un valor superior al valor nominal y si al valor de venta le restas el valor nominal, obtienes la prima de emisión de esa acción, es decir, el

beneficio que se lleva la empresa por vendértela, esto se hace cuando tienen una cotización alta en el mercado.

- **Acciones bajo la par** son las acciones de la empresa se venden o su cotización en el mercado es bajo al valor nominal, no se venderá ya que la empresa quebraría.

Características:

- Las acciones comunes se colocan directamente en el mercado solo cuando se crea una oferta de derechos y se vayan a suscribir por parte de los dueños de la empresa.
- En acta de emisión debe establecer el número de acciones comunes que la empresa está autorizada a emitir. No todas las acciones emitidas están suscritas necesariamente. Como a menudo es difícil reformar el acta para autorizar la emisión de acciones adicionales, generalmente las empresas tratan de autorizar más acciones de las que planean suscribir. Es posible que la empresa tenga más acciones comunes emitidas de las que corrientemente están suscritas si ha readquirido acciones.
- Generalmente cada acción da derecho al tenedor a un voto en la elección de directores o en otras elecciones especiales. Ocasionalmente se emiten acciones comunes sin derecho al voto cuando los dueños actuales de la empresa desean conseguir capital con la venta de acciones comunes pero no quieren renunciar a cualquier derecho al voto.

- El pago de dividendos corporativos queda a discreción de la junta directiva. Los dividendos pueden pagarse en efectivo, acciones o en especie.
- El tenedor de las acciones comunes no tiene garantía de recibir ninguna clase de distribuciones periódicas de utilidades en formas de dividendos, ni tampoco tiene ninguna clase de garantía en caso de liquidación. El accionista común debe considerar la empresa como un negocio en marcha y si cambia de idea existen oportunidades de vender o deshacerse de sus valores.
- El valor de una acción de capital común se puede calcular de varias maneras. Tienen valor en libros, valor de liquidación, valor de mercado y valor intrínseco. El valor en libros y el de liquidación no reflejan el valor de la empresa como un negocio en marcha, sino que más bien consideran a la empresa como un conglomerado de activos y pasivos sin ninguna capacidad de generar utilidades. El valor en libros calcula el valor de la acción común como el monto por acción del aporte de acciones comunes que se indica en el Balance General de la empresa. El valor de liquidación se basa en el hecho de que el valor en libros de los activos de la empresa generalmente no es igual a su valor del mercado. Se calcula tomando el valor de mercado de los activos de la empresa, restando de esta cifra los pasivos y las reclamaciones de los accionistas preferentes y dividiendo el resultado entre el número de acciones de

capital común. El valor real o intrínseco de una acción es encontrar el valor presente de todos los dividendos futuros por acción previstos durante la vida supuestamente infinita de la empresa.

Ventajas

- ✓ **Las ventajas básicas de la acción común provienen del hecho de que es una fuente de financiamiento que impone un mínimo de restricciones a la empresa.**

Como no hay que pagar dividendos sobre la acción común y el omitir su pago no compromete el recibo de pagos por parte de otros tenedores de valores, el financiamiento de la acción común es bastante atractivo. El hecho que la acción común no tiene vencimiento, elimina cualquier obligación futura de cancelación, aumenta la conveniencia del financiamiento de la acción común.

- ✓ **Otra ventaja de la acción común sobre otras formas de financiamiento a largo plazo es su habilidad para incrementar la capacidad de préstamos de la empresa.**

Mientras más acciones comunes venda una empresa es mayor la base de capital contable y en consecuencia puede obtenerse financiamiento de deuda de largo plazo más fácilmente y a menor costo.

Desventajas

- La utilización de las acciones diluye el control de los actuales accionistas.
- El costo de emisión de acciones es alto.

❖ Emisión de acciones preferentes

Las acciones preferentes son un instrumento financiero híbrido, ya que tienen rasgos que las asemejan tanto a las obligaciones que ya se expusieron como a las acciones comunes, que se explican más adelante en este mismo capítulo. Para comenzar esta sección se presentan algunas de las principales características de las acciones preferentes.

Características

- Estos instrumentos financieros son en realidad poco utilizados por las empresas y cuando se usan tienen el fin de reducir la razón deuda a capital sin perder la posibilidad del apalancamiento.
- Las acciones preferentes habitualmente tienen un valor a la par y se emiten con un precio cercano a dicho valor; sin embargo, una vez que están en circulación su precio de mercado cambia de forma inversa con los rendimientos del mercado.
- Las acciones preferentes pagan un dividendo fijo, pero que no es obligatorio para la empresa emisora. Si en algún momento la

empresa no tiene el efectivo para pagar los dividendos puede omitir dicho pago. No obstante, la mayoría de las emisiones de acciones preferentes tienen una cláusula de dividendo acumulativo en efectivo bajo la cual todos los dividendos atrasados deben pagarse antes de que los accionistas comunes reciban sus dividendos en efectivo. Además, es frecuente que cuando la empresa tiene dividendos preferentes atrasados las acciones preferentes adquieran derecho de votación, que normalmente no tienen.

- Las acciones preferentes no establecen una fecha de vencimiento. Muchas emisiones recientes de este tipo de acciones, sin embargo, establecen fondos de amortización para los pagos periódicos de dichas emisiones. Así mismo, prácticamente todas las emisiones de acciones preferentes establecen cláusulas de reembolso que le dan la opción al emisor de retirarlas cuando así lo considere conveniente. De esta manera las acciones preferentes tienen un vencimiento para fines prácticos en cualquiera de estas circunstancias.
- Los derechos de las acciones preferentes son subordinados a los de las obligaciones, pero prioritarios a los de las acciones comunes. Esto es, los pagos de dividendos y los derechos sobre los activos de la empresa en caso de incumplimiento o quiebra de los accionistas preferentes son secundarios a los de los acreedores. Sin embargo, los accionistas preferentes llevan prioridad tanto en el pago de dividendos como sobre el valor de liquidación de los activos de la

empresa en caso de incumplimiento o quiebra anteceden a los de los accionistas comunes.

Ventajas:

- ✓ Permiten a los accionistas comunes mantener el control sobre las decisiones de la empresa
- ✓ Mayor apalancamiento
- ✓ Flexibilidad: puede ser pospuesto el pago de dividendos
- ✓ Su empleo en fusiones y adquisiciones: las acciones preferentes se intercambian por acciones comunes de la empresa adquirida y el dividendo preferente se establece a un nivel equivalente a los dividendos históricos de la empresa adquirida.

Desventajas:

- × Antigüedad: pone en peligro el pago de los dividendos a los accionistas comunes y más si los UAll son muy variables.
- × Costos: el costo de financiamiento de acciones preferentes es generalmente mayor que el costo de financiamiento por deuda.

Emisión de bonos

Es considerada como la más conservadora de las inversiones, porque generalmente no experimentan cambios dramáticos en los precios diarios.

Sin embargo, el mercado de bonos es mucho mayor que el de acciones.

Aspectos generales:

- ❖ La cláusula de conversión: permite al inversionista convertir sus bonos en un número determinado de acciones, solo cuando el precio de mercado de las acciones sea mayor que el precio de conversión.
- ❖ La cláusula de redención proporciona al emisor la oportunidad de adquirir los bonos antes del vencimiento. El precio de redención es el precio al cual los bonos pueden volver a adquirirse antes del vencimiento.
- ❖ Una garantía de compra de acciones representa un derecho del inversionista para adquirir un número determinado de acciones comunes a un precio específico a lo largo de un periodo establecido. Las dos opciones más importantes que puede tener un inversionista o un emisor son:
 - Put (recompra): opción del inversionista de vender o cobrar su instrumento.
 - Call (redención anticipada): es la opción de comprar la emisión a un precio determinado.

Ventajas

- ✓ Ofrecen una manera más barata de financiamiento
- ✓ Acceder a la riqueza de un gran número de inversionistas
- ✓ Permite que la deuda madure durante un período de tiempo más largo
- ✓ El hecho de tener títulos inscritos en la bolsa de valores es visto como una garantía de solvencia y transparencia

- ✓ A diferencia de otros instrumentos, los bonos se pueden vender y comprar diariamente en el mercado secundario, donde se puede encontrar las cotizaciones.
- ✓ Los bonos otorgan un retorno conocido a la inversión. Por eso son una forma ideal para ahorrar, con un cierto margen de seguridad.

Desventajas

- × La emisión de bonos incluyen altos costos iniciales
- × Se encuentra numerosos trámites que requiere una oferta pública
- × Desconocimiento de los mercados de capitales en general
- × No existe flexibilidad en la colocación y en las condiciones financieras

2.1.1.2.3.5 Reversión de Utilidades.

Las empresas del sector construcción con el apogeo que están teniendo, hace que estén obteniendo altos niveles de utilidades. Estas utilidades en vez ser distribuidas deberían ser reinvertidas en las empresas, para generar mayores inversiones temporales y permanentes y de ese modo no correr riesgos con las altas tasas de interés que cobran los acreedores en el otorgamiento de los créditos.

La creación de reservas para inversión, debe ser una forma que conduzca a los accionistas a reinvertir en sus empresas, de modo que

puedan mantener los niveles de eficiencia, eficacia, economía y competitividad en el mercado de la construcción.

La mejor forma de contrarrestar el avance de las transnacionales de la construcción o el monopolio en los contratos con el estado de determinados grupos económicos, es mediante la reinversión de las utilidades.

En la empresas en especial las que recién se están capitalizando discuten la orientación que deben darse a las utilidades, al entenderse que con ellos se satisfacen las expectativas de los socios o accionistas o también se fomenta la autonomía financiera. Las ganancias retenidas constituyen una proporción significativa del financiamiento de proyectos de inversión y de las operaciones normales de las firmas, y de ningún modo pueden catalogarse como recursos gratuitos

Es la fuente de financiamiento más importante con que cuenta una empresa, con la característica adicional de ser de generación interna. Son todas aquellas ganancias que se obtienen en un periodo normal de operaciones.

Una vez que una compañía se ha constituido e inicia sus operaciones espera obtener utilidades, las cuales podrá retener o podrá distribuir entre los dueños.

Una empresa con éxito tiene como principal fuente de fondos el efectivo proveniente de las operaciones, después de haber cubierto los gastos e impuestos y los dividendos en efectivo a los accionistas.

La retención de utilidades es la manera más fácil de obtener financiamiento ya que es capital propio y es una de las fuentes más importantes de fondos para financiar el crecimiento de la empresa, ya que resulta de no entregar dichas utilidades a los accionistas.

Desde el punto de vista tributario la reinversión de utilidades otorga beneficios para las empresas y los propios accionistas. La disposición de mayor patrimonio en las inversiones, crea valor en la empresa.

2.1.1.2.3.6 Factoring.

El método consiste en vender las cuentas por cobrar de la empresa a un factor (agente de ventas o comprador de cuentas por cobrar) conforme a un convenio negociado previamente y por lo general flexible.

Se lo define como financiamiento a corto plazo respaldado fundamentalmente por documentos mercantiles comunes de crédito tales como: facturas, pagarés, cheques, contratos y otros documentos mercantiles.

El factoring permite a las empresas, obtener disponible de forma casi inmediata y les evitarán tener que recurrir a endeudamientos.

Por lo regular se dan instrucciones a los clientes para que paguen sus cuentas directamente al agente ó factor, quien actúa como departamento de crédito de la empresa.

Características:

No existen limitación cuantitativa ni sectorial respecto los créditos comerciales que pueden ser **objeto de cesión** en el factoring aunque normalmente se centren en aquellos que:

- Los deudores sean de frecuente repetición.
- Las condiciones de pago estén dentro del corto plazo.
- La deuda esté instrumentada en factura.

Partes Intervinientes

- **El cedente:** Es la persona o institución que vende las cuentas por cobrar al factor.
- **El factor:** son entidades de financiación o entidades de crédito: bancos, cajas de ahorros y cooperativas de crédito.
- **El deudor:** Es la persona o institución que ha adquirido la deuda o la que debe para el valor total de la/las facturas.

Costes

Se estudian en función de:

- Las características del factoring
- Las características del cedente
- Las características del deudor

Los costes del factoring, tienen dos componentes: Tipo de interés y Comisiones

Forma de operar

- Contacto entre factor y cliente.
- El factor solicita datos concretos sobre los deudores del cliente para así poder efectuar su estudio.
- Firma del contrato entre factor y cliente, si procede.
- El factor procesa los documentos rechazando los que no se ajusten a lo establecido previamente.
- Una vez aceptada la remesa por ambas partes, el factor se hace cargo de gestionar y administrar los documentos de crédito recibidos.

Ventajas:

- La capacidad que da a la empresa para convertir de inmediato las cuentas por cobrar en efectivo.
- No tienen que ocuparse del cobro de las cuentas.
- Cuando la empresa recibe un adelanto no tiene que hacer ningún pago.
- Una vez que el factor cobra la cuenta o vence su obligación de pago, simplemente retiene el dinero.
- Asegura un patrón de conocido de flujos de caja.
- Simplifica la planeación del flujo de caja de la empresa.

- Sí es continuo, dentro de la empresa, un arreglo de factoring, se pueden eliminar el departamento de créditos, el de cobros y algunos gastos administrativos.

Inconvenientes

- Coste elevado. Concretamente el tipo de interés aplicado es mayor que el descuento comercial convencional.
- El factor puede no aceptar algunos de los documentos de su cliente.
- Quedan excluidas las operaciones relativas a productos perecederos y las de a largo plazo (más de 180 días).
- El cliente queda sujeto al criterio de la sociedad factor para evaluar el riesgo de los distintos compradores.

Modalidades de factoring

Según ESPACIOPYME¹⁵ existen diferentes modalidades de factoring, según los servicios que necesite la empresa o el tipo de deudor que ceda la empresa a la entidad bancaria.

Tipos de factoring según los servicios ofertados al cliente:

Factoring sin recurso

- **DESTINARIOS**

Servicio dirigido a empresas que venden a otras empresas y que, además de la financiación y el resto de servicios del factoring, quieren asegurarse el

¹⁵ ESPACIOPYME, SA, *Monográfico sobre el Factoring, Junio del 2003*

cobro de sus ventas a crédito y necesitan **contratar la cobertura de insolvencia**.

- **SERVICIOS**

El factor o entidad bancaria se convierte en el departamento de Crédito de la empresa ya que:

- Estudia y determina la cifra máxima de riesgo para cada deudor
- Hace el seguimiento de la cartera
- Gestiona el cobro
- Puede anticipar del 80 a 95% del importe de las facturas o créditos cedido.
- Averigua las causas del impago en el caso de que se produzca
- Ofrece una cobertura de riesgos por insolvencia hasta el 100%

- **REQUISITOS**

- Ventas repetitivas y a plazo comercial (máx. 270 días)
- **Cesión de todas las ventas a un mismo deudor** a la favor de una sola entidad de factoring (globalidad de la cesión).

Factoring con recurso

- **DESTINARIOS**

- Modalidad destinada a **pequeñas y medianas empresas que necesitan financiación** porque venden a grandes empresas o

multinacionales que pagan por reposición, o bien que tardan mucho tiempo en disponer de un documento negociable.

- **SERVICIOS**

Clasificación de los deudores según el límite de crédito concedido.

- Financiación de las ventas: anticipo del 80 a 95% del importe de las facturas.
- Control e información contable y estadística de la cartera cedida
- Gestión de cobro.
- Gestión de impagados.

- **REQUISITOS**

- Ventas repetitivas y a plazo comercial (máx. 270 días)
- **Cesión de todas las ventas a un mismo deudor** a la favor de una sola entidad de factoring (globalidad de la cesión).

Tipos de factoring según el deudor:

Factoring sector privado nacional

- **CARACTERÍSTICAS**

- El deudor se halla ubicado en el territorio nacional.
- Se exige la cesión exclusiva al factor de todas las ventas a un mismo deudor.

- Puede ser con o sin recurso.

Factoring sector privado no nacional / factoring de exportación

- **CARACTERÍSTICAS**

- El deudor se halla ubicado fuera del territorio nacional.
- Normalmente es necesaria la intervención de un segundo factor, ubicado en el país importador.
- Las operaciones son siempre sin recurso.

- **VENTAJAS PARA EL EXPORTADOR**

- Elimina incertidumbres a la hora de plantearse expansión internacional.
- Cuenta con la financiación inmediata de todas sus ventas a importadores (previamente clasificados y aprobados) pendientes de cobro y cedidas con anterioridad a la entidad bancaria.
- Esta totalmente protegido contra el riesgo de insolvencia de aquellos compradores previamente clasificados.
- Elimina plazos de pagos dilatados, las trabas burocráticas y legislativas de los diferentes países.
- Se beneficia de una gestión exterior de cobro especializada, ya que la realiza una entidad del propio país importador.

- **VENTAJAS PARA EL IMPORTADOR**

- No necesita aportar garantías.

- No necesita créditos documentarios para efectuar los pagos; basta con recibir la mercancía en regla.

Factoring sector público

- **CARACTERÍSTICAS**

- El deudor es una Administración Pública Central, Autonómica, Local, Diputación, Universidad, etc., o empresas de capital público.
- La cesión al factor y su correspondiente toma de razón suele hacerse **factura a factura** o certificación a certificación.
- Puede ser con o sin recurso.

Dentro de esta modalidad hay que destacar el **Factoring con la Seguridad Social**.

- Va dirigido a empresas que venden productos (consumibles o aparatos), o servicios (radiografía, diálisis, análisis, ambulancias...) a hospitales y centros dependientes de la Seguridad Social.

2.1.1.2.3.7 Titulación de Activos

Este proceso transforma en títulos valores, los derechos que poseen una o varias personas sobre uno o más bienes que tienen la capacidad de generar un flujo de caja estable y predecible en el tiempo.

Activos que se pueden titularizar

- Valores inscritos en el Registro de mercado de valores
- Valores representativos de deuda pública
- Cartera de crédito
- Activos o proyectos susceptibles de generar flujos futuro
- Cartera hipotecaria
- Consumos
- Tarjetas de crédito
- Facturas comerciales
- Paquetes accionarios
- Inventarios
- Préstamos compra de vehículos
- Crédito PyMEs
- Préstamos de consumo
- Préstamos a promotores inmobiliarios
- Leasing
- Contratos de factoring
- Proyectos de construcción futura
- Obras públicas
- Contratos petroleros
- Pasajes aéreos
- Cédulas hipotecarias
- Cuentas por cobrar
- Contratos de franquicias

Cualquier otro bien o activo que conlleve la expectativa de generar flujos futuros determinables que autorice el Consejo Nacional de Valores.

Participantes

- Organizador
- Agente de la titularización y emisor de los títulos
- Administrador de los activos
- Agente colocador
- La calificadora de riesgo

Ventajas

- Obtención de liquidez
- Reducción de costos
- Nuevas formas de inversión
- Fortalecimiento mercado publico de valores
- Seguridad
- Dinamismo de la empresa

2.1.1.2.3.8 Fideicomiso

Existe fideicomiso cuando en un contrato una persona le transmite la propiedad de determinados bienes a otra, en donde esta última la ejerce en beneficio de quien se designe en el contrato, hasta que se cumpla un plazo o condición.

Participantes

- **Fiduciante** o fideicomitente o constituyente o cedente.- es quien transmite los bienes en fideicomiso y estipula las condiciones del contrato.
- **Fiduciario** o fideicomitido.- es quien los recibe en carácter de propiedad fiduciaria con obligación de dar a los bienes el destino previsto en el contrato.
- **Beneficiario** o Fideicomisario.- es quien recibe los beneficios de la administración fiduciaria. Es el destinatario final de los bienes una vez cumplido el plazo o condición estipulada en el contrato.

Características:

El contrato de fideicomiso es:

- ✓ **Consensual**, ya que produce efectos desde que las partes manifiestan recíprocamente su consentimiento, resultando la entrega de los bienes en propiedad un acto de ejecución del convenio, cuya falta autoriza a reclamar la entrega y el otorgamiento de las formalidades que imponga la naturaleza de los bienes.
- ✓ **Bilateral**, pues genera obligaciones recíprocas para fideicomitente (debe entregar la cosa y la remuneración del encargo) y fiduciario (debe administrar la cosa de acuerdo con las disposiciones de la convención).
- ✓ **Oneroso**, ya que el beneficio que procura a una de las partes sólo le es concedido por una prestación que ella le ha hecho o se obliga a

hacerle y el constituyente del fideicomiso debe al fiduciario una comisión.

- ✓ **No formal**, aunque en su constitución requiere escritura pública u otras formas determinadas, según la naturaleza de los bienes fideicomitados, no obstante dada su importancia económica lógica su conclusión debe efectuarse en forma escrita, aún en documentos privados.

Objeto

Serán objetos de fideicomiso bienes inmuebles, muebles, registrables o no, dinero, títulos valores..., cuando se puedan individualizar.

Cuando a la fecha de celebración del fideicomiso no resulte posible su individualización, se describirán los requisitos y características que deban reunir.

Los bienes no pueden entrar en el patrimonio del fiduciario confundándose con los suyos, son bienes separables del activo, con cuentas separadas y excluidos tanto de la garantía de los acreedores del fiduciario como de los del fideicomitente.

Sobre los bienes fideicomitados se constituye una propiedad fiduciaria conformando un patrimonio separado del patrimonio fiduciario y del fiduciante. Cuando se trata de bienes registrables, los registros correspondientes deberán tomar razón de la transferencia fiduciaria de la propiedad a nombre del fiduciario.

El objeto puede ser:

- **Inmediato:** es la entrega de la propiedad de un bien para ser administrado a título de propietario.
- **Mediato:** puede ser toda clase de bienes o derechos.

El objeto mediato y la propiedad fiduciaria se incrementan si así resulta del contrato, cuando el fiduciario adquiere otros bienes con los frutos de los bienes fideicomitidos o con el producto de actos de disposición sobre ellos, dejándose constancia en el acta de adquisición y en los registros pertinentes.

Entre los objetos mediatos posibles está el dinero, constituyendo los ejemplos más típicos de fideicomiso los de inversión y de administración; el dinero aparece en forma tangible como expresión del capital dado en fideicomiso y como manifestación de su renta; otras veces, aparece como expresión del fruto o resultante de un capital no dinerario

Ventajas:

- Seguridad
- Diversificación
- Inembargabilidad
- Irrevocabilidad
- Transparencia
- Contabilidad. (la administradora de fondos está obligada a llevar contabilidad, pagar impuestos)

- Permite el pago de beneficios periódicos.

Derechos Y Obligaciones De Las Partes

a) Del fiduciante

Derechos:

- Designar uno o más fiduciarios y reservarse derechos específicos, vinculados con la posibilidad de vigilar que se cumplan las disposiciones del convenio, entre los cuales conviene destacar la facultad de revocar el fideicomiso, aún contra el principio genérico que impone la irrevocabilidad, única forma de ponerle fin, cuando éste resulta ineficaz o innecesario.
- Entre las causas de extinción del fideicomiso se encuentra la remoción del fiduciante si se hubiera reservado expresamente esa facultad.
- El fiduciante puede pedir judicialmente la remoción del fiduciario por incumplimiento de sus obligaciones. El fiduciante puede exigir al fiduciario rendición de cuentas y, eventualmente, ejercer acciones de responsabilidad.

Obligaciones:

- Remunerar al fiduciario,

- Reembolsar los gastos efectuados por este en ocasión del encargo y,
- Sanear la evicción.

b) Del fiduciario

Derechos:

- Posee todas las facultades inherentes a la finalidad del fideicomiso, en particular las relativas al dominio y administración que tiene de la cosa.
- Puede usar y disponer de los bienes, no puede apropiarse de los frutos, pero siempre hasta lograr el fin del contrato.

Obligaciones:

- Administrar en la forma establecida, resultando inherente la conservación y custodia material y jurídica de los bienes, efectuar las mejoras y reparaciones necesarias, contratar seguros y pagar los tributos que los graven.
- Administrar haciendo producir frutos de acuerdo con la utilización regular de las cosas sin disponer de ellas, pero produciendo el mayor rendimiento. Algunas legislaciones imponen la diversidad de inversiones para evitar los riesgos derivados de la concentración en una sola actividad económica.

- Mantener la identidad de los bienes del encargo separados de los del fiduciario, no pudiendo incluirlos en su contabilidad ni considerarlos en su activo.
- Puede gravar los bienes fideicomitidos cuando lo requiera los fines del fideicomiso. Se encuentra legitimado para ejercer todas las acciones que correspondan para la defensa de los bienes fideicomitidos tanto contra terceros como contra el beneficiario.
- Rendir cuentas sobre las gestiones que realiza avisando dentro de un corto tiempo la celebración de ciertas operaciones de inversión o el recibo de frutos derivados de éstas. Los fiduciarios deben rendir cuentas a los beneficiarios con una periodicidad no mayor a un (1) año.
- Presentar informaciones completas y fidedignas sobre el movimiento contable de los bienes en su poder.
- Transferir los bienes de acuerdo con lo convenido al tiempo del encargo al beneficiario o al fideicomisario.

Cese del fiduciario

- Revocación judicial,
- Incumplimiento de sus obligaciones, a instancia del fiduciante, o a pedido del beneficiario con citación al fiduciante,
- Muerte o incapacidad declarada judicialmente si fuese persona física;
- Quiebra o liquidación; o
- Renuncia.

c) Del beneficiario

- Es un acreedor especial del fideicomiso, pudiendo serlo por los frutos que produzcan los bienes fideicomitados, o con relación a éstos, una vez transcurrido el tiempo o cumplida la condición prevista para transferir la propiedad.
- El beneficiario puede exigir al fiduciario el cumplimiento del fideicomiso. Tiene derecho al ejercicio de acciones de responsabilidad por incumplimiento y de exigir acciones conservatorias.
- Puede impugnar los actos cumplidos por el fiduciario contrariando las instrucciones del fiduciante.
- El derecho a la obtención de la propiedad una vez concluido el fideicomiso, puede ser trasladado al fideicomisario sin que coincida con la persona del beneficiario.

Efectos Del Fideicomiso

La responsabilidad objetiva del fiduciario se limita al valor de la cosa cuyo riesgo o vicio fuese causa del daño, si el fiduciario no pudo razonablemente haberse asegurado.

Los bienes fideicomitados quedan exentos de la acción singular o colectiva de los acreedores del fiduciario y tampoco podrán agredir los bienes fideicomitados los acreedores del fiduciante, quedando a salvo la acción de fraude. Los acreedores del beneficiario podrán ejercer sus derechos sobre los frutos de los bienes fideicomitados.

Los bienes del fiduciario no responderán por las obligaciones contraídas en la ejecución del fideicomiso, las que solo serán satisfechas con los bienes fideicomitidos. La insuficiencia de los bienes fideicomitidos para atender a estas obligaciones, no dará lugar a la declaración de su quiebra. En tal caso, y a falta de otros recursos provistos por el fiduciante o el beneficiario según previsiones contractuales, procederá a su liquidación, la que estará a cargo del fiduciario, quien deberá enajenar los bienes que lo integren y entregará el producido a los acreedores conformes al orden de privilegios previstos para la quiebra; si se tratase de fideicomiso financiero, en caso de insuficiencia del patrimonio fideicomitado, si no hubiere previsión contractual, el fiduciario citará a asamblea de tenedores de títulos de deuda, lo que se notificará mediante la publicación de avisos en el Boletín Oficial y un diario de gran circulación del domicilio del fiduciario, la que se celebrará dentro del plazo de sesenta (60) días contados a partir de la última publicación, a fin de que la asamblea resuelva sobre las normas de administración y liquidación del patrimonio.

Extinción Del Fideicomiso

El fideicomiso se extinguirá por:

- a) El cumplimiento del plazo o la condición a que se hubiere sometido o el vencimiento del plazo máximo legal (30 años);
- b) La revocación del fiduciante, si se hubiere reservado expresamente esa facultad; dicha revocación no tendrá efecto retroactivo;
- c) Cualquier otra causal prevista en el contrato.

Producida la extinción del fideicomiso, el fiduciario estará obligado a entregar los bienes fideicomitados al fideicomisario o a sus sucesores, otorgando los instrumentos y contribuyendo a las inscripciones registrales que correspondan.

El contrato de fideicomiso debe considerar:

- a) La individualización de los bienes objeto del contrato. En caso de no resultar posible tal individualización, a la fecha de celebración del fideicomiso deberá constar la descripción de los requisitos y características que deberán reunir los bienes.
- b) La determinación del modo en que otros bienes podrán ser incorporados al fideicomiso.
- c) El plazo o condición a que se sujeta el dominio fiduciario, el que nunca podrá durar más de treinta (30) años desde su constitución.
- d) El destino de los bienes a la finalización del fideicomiso.
- e) Los derechos y las obligaciones del fiduciario, y el modo de sustituirlo si cesare.
- f) La individualización del/los fiduciantes, fiduciarios y fideicomisarios.
- g) La identificación del fideicomiso.
- h) El procedimiento de liquidación de los bienes frente a la insuficiencia de los mismos para afrontar el cumplimiento de los fines del fideicomiso.
- i) La rendición de cuentas del fiduciario a los beneficiarios.
- j) La remuneración del fiduciario.

- k) Los términos y las condiciones de emisión de los certificados de participación y/o los títulos representativos de deudas.

CLASES DE FIDEICOMISO

➤ **Según que el fiduciante reciba o no una contraprestación:**

1. Transmisión fiduciaria con contraprestación: la transmisión de los bienes fideicomitidos se realiza a título de fiducia, o de confianza, pero el fiduciante recibe una contraprestación por dicha transmisión.
2. Transmisión fiduciaria sin contraprestación: es posible la existencia de una transmisión fiduciaria sin contraprestación, por ejemplo, donar los bienes fideicomitidos a un tercero.

➤ **Según el Objeto:**

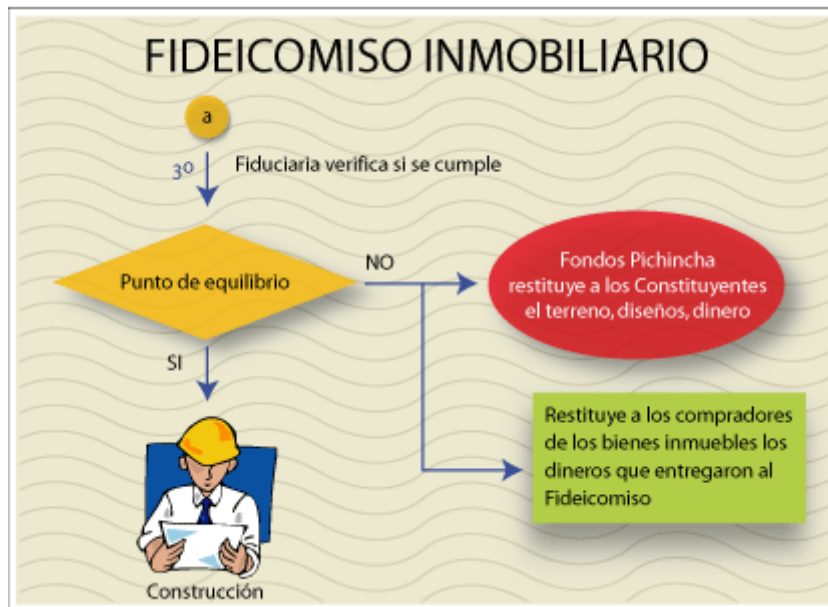
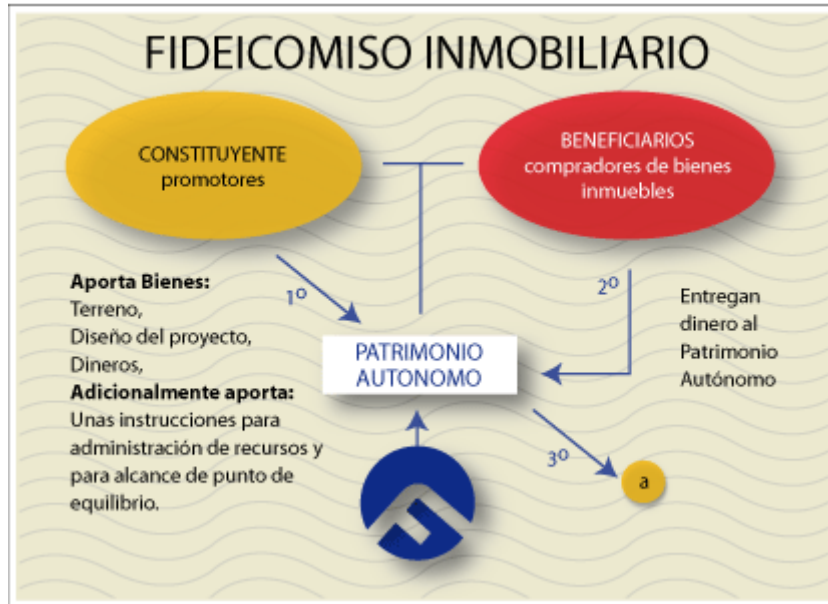
Una posible clasificación no limitativa de las diversas clases de fideicomiso existentes, según su objeto, puede ser la siguiente:

1. **Fideicomiso de garantía:** puede reemplazar con ventajas a la hipoteca y a la prenda. Para ello, el fiduciante transmite un bien (una cosa inmueble o mueble) en propiedad fiduciaria, garantizando una obligación que mantiene a favor de un tercero, con instrucciones de que, no pagada la misma a su vencimiento, el fiduciario procederá a disponer de la cosa y con su producido neto desinteresa al acreedor y el remanente líquido que resta, lo reintegra al fiduciante.

2. **Fideicomiso de seguros:** las buenas intenciones del jefe de familia que contrata un seguro de vida para que, el día que fallezca, su esposa e hijos reciban una suma importante que les permita una digna subsistencia, puede malograrse si, ocurrido el siniestro, los beneficiarios de la indemnización que abone la compañía aseguradora administran mal lo recibido y en poco tiempo consuman el importe cobrado. Es una preocupación que nunca descarta quien contrata tal seguro, la que puede evitarse por vía de un fideicomiso debidamente constituido. El asegurado nombra como beneficiario a un banco u otra entidad financiera de su confianza y celebra con el mismo un contrato de fideicomiso, designándolo fiduciario del importe a percibir de la aseguradora, fijando su plazo y especificando todas las condiciones a las que debe ajustarse aquel en cumplimiento de los fines instruidos.

3. **Fideicomiso inmobiliario:** el fiduciario recibe del fiduciante un inmueble con el fin de administrarlo o desarrollar un proyecto de construcción y venta de las unidades construidas. Damos como ejemplo la construcción de un edificio con unidades a distribuir entre quienes resulten adjudicatarios bajo el régimen de propiedad horizontal. Confluyen en el negocio intereses diversos, como entidades que conceden créditos, constructores y arquitectos que realicen los trabajos, ingenieros y calculistas, entidades municipales que deban conceder los permisos y autorizaciones que correspondan, entidades de control ambiental, el o los propietarios del terreno donde se hará la construcción... La presencia de todos estos interesados, logra conciliarse con ventaja

cuando una entidad financiera especializada ejerce la titularidad del inmueble como propiedad fiduciaria y ofrece plena seguridad de que el negocio se desarrollará con respeto de todos los intereses involucrados y según lo convenido.



Fuente: http://www.fondospichincha.com/paginas/tipos_fideicom2.html

4. **Fideicomiso de administración:** responde a la conveniencia del fideicomitente en relevarse de la administración de sus bienes, por razones de edad, de ocupación o por comodidad

5. **Fideicomiso testamentario:** puede constituirse por contrato o testamento, y solo podrá ser hecho sobre bienes determinados. De esta manera, el fiduciante puede imponer la indivisión de los bienes fideicomitidos durante un plazo a partir de su deceso.

6. **Fideicomiso de inversión:** constituye una modalidad del fideicomiso de administración. Con él, se procura un rendimiento de los bienes que se optimiza por el manejo profesional que realiza el banco.

7. **Fideicomiso traslativo de dominio:** produce la transmisión definitiva del bien a favor del fideicomisario al cumplirse la condición del contrato.

8. **Fideicomiso financiero:** Permiten tomar diversos tipos de derechos creditorios como un activo subyacente con la finalidad de posibilitar la titularización (securitización) emitiendo sobre la base de dichos activos subyacentes, títulos de deuda y/o certificados de participación que son adquiridos por inversores.

Aspecto tributario:

Es sujeto pasivo de impuesto a la renta y por tanto la administradora de fondos está obligada a llevar contabilidad, tener RUC, y cualquier otra obligación e impuestos.

2.1.1.3 GESTIÓN ÓPTIMA DE LAS PEQUEÑAS EMPRESAS DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Las organizaciones sociales, ya sean cooperativas, centros vecinales, pequeñas empresas de producción o servicios, grupos de construcción de viviendas u otras, tienen que cumplir los objetivos que les dieron origen y que justificaron su creación y existencia. Han nacido para satisfacer alguna necesidad de sus integrantes. Por ejemplo, la necesidad de contar con vivienda propia, generar alguna alternativa o fuente de trabajo, mejorar las condiciones de vida en el barrio o en la comunidad o proveer algún tipo de servicios a sus asociados.

Por cierto, dichos objetivos no se formularon de una vez y para siempre sino que, por el contrario, deben ser revisados y en algunos casos reformulados de acuerdo a los cambios que se producen en la propia organización o en la realidad inmediata que la rodea.

Para poder cumplir con los objetivos planteados, los integrantes de cada organización deben pensar cuales son los caminos más convenientes y al alcance de sus posibilidades.

2.1.1.3.1 Aplicación de la cadena estratégica en las pequeñas empresas del Sector de la Construcción

2.1.1.3.1.1 Planeamiento Táctico y Estratégico en las pequeñas empresas del Sector de la Construcción

La planificación constituye una función básica y punto de partida de la gestión, pues es un proceso continuo y sistemático en el que las personas toman decisiones sobre acciones futuras, sobre el respaldo que deben tener dichas acciones futuras y cómo evaluar y medir el éxito

Los planes institucionales de las empresas del sector construcción para desarrollar sus actividades con eficiencia, eficacia, economía, mejora continua y competitividad, tendrán la estructura siguiente:

- Diagnóstico: sirve para identificar la situación empresarial, análisis de hechos y tendencias al interior de la entidad (FODA) y del ambiente externo en el cual se desenvuelve.
- Perspectivas a mediano y largo plazo: comprende la visión y misión empresarial, como indicadores para la medición del desempeño a nivel de impacto al final del periodo del Plan.
- Programación multianual: comprende los objetivos estratégicos generales, objetivos estratégicos específicos, acciones permanentes o temporales y la programación multianual de las inversiones de la empresa de construcción.

Planificación Estratégica

Según Stoner, James A.F. & Wankel¹⁶ La Estrategia es el conjunto de políticas y planes de acción que, partiendo de lo que la organización es hoy, muestran lo que se propone ser en un mañana concreto. Es la voluntad de tomar un conjunto de decisiones concretas y de comprometer a las personas miembros de una organización.

Es el proceso de identificar y establecer los objetivos y metas de una organización, no trata de tomar decisiones futuras, ya que éstas sólo pueden tomarse en el aspecto táctico. La planeación del futuro exige que se haga la elección entre posibles sucesos futuros, pero las decisiones en sí, las cuales se toman con base en estos sucesos, sólo pueden hacerse en el momento.

Los elementos que se deben tener en cuenta son:

- Iniciar y aprobar (consentir) el proceso de planificación estratégica.
- Identificar los mandatos organizacionales.
- Clarificar la misión y valores organizacionales.
- Evaluar el ambiente externo: oportunidades y amenazas.
- Evaluar el ambiente interno: fortalezas y debilidades.
- Identificar los elementos estratégicos.
- Formular las estrategias para administrar esos elementos.

¹⁶ Stoner, James A.F. & Wankel, Charles, Administración, México, Prentice Hall Hispanoamericana SA.

Planificación Táctica

Las tácticas son acciones parciales, forman parte de la estrategia y tienen su mismo objetivo.

El Planteamiento Táctico es cuestión de percibir cómo, en las condiciones presentes, podemos construir una ventaja, aunque sea pequeña, que nos acerque al cumplimiento de nuestros Objetivos Estratégicos. Es plantearnos Objetivos a Corto y Mediano Plazo consistentes con las metas futuras, fuerzas y factores claves para el éxito de la empresa; es agudo sentido de la oportunidad explotando al máximo las coyunturas en que nos vemos envueltos.

Parte de los lineamientos sugeridos por la planificación estratégica y se refiere a las cuestiones concernientes a cada una de las principales áreas de actividad de la organización y al empleo más efectivo de los recursos que se han aplicado para el logro de los objetivos específicos. La planificación será táctica, si se refiere a gran parte de la planificación de un producto o de publicidad

La táctica contesta a la pregunta de cómo llevamos a cabo nuestros planes e ideas. Calcular con exactitud cada movimiento, encontrar maniobras, combinaciones o recursos para mejorar nuestra posición es competencia de la táctica.

La relación entre los dos conceptos es fundamental. No es posible aplicarlos en forma independiente. Sin táctica la estrategia nunca podría concretarse, ya que no encontraríamos el camino para coronar con éxito los planes que diseñamos. Sin estrategia ni lineamientos generales, la táctica no tendría objetivos claros y su aplicación sería errónea. La programación estratégica es una herramienta para orientar la ejecución de los recursos al cumplimiento de las funciones primordiales.

Comparación entre estrategias y tácticas

Estrategia	Táctica
<ul style="list-style-type: none"> • Implica la organización como una totalidad. 	<ul style="list-style-type: none"> • Se refiere a cada departamento o unidad.
<ul style="list-style-type: none"> • Es el medio para alcanzar objetivos organizacionales. 	<ul style="list-style-type: none"> • Es un medio para alcanzar objetivos departamentales.
<ul style="list-style-type: none"> • Está orientada a largo plazo 	<ul style="list-style-type: none"> • Está orientada a mediano y corto plazo.
<ul style="list-style-type: none"> • Es decidida en el nivel institucional de la organización. 	<ul style="list-style-type: none"> • Está definida a nivel intermedio por el gerente.

Fuente: Chiavenato Idalberto, Introducción a la teoría General de la Administración.

2.1.1.3.1.2 Misión, Visión Objetivos, Políticas, Estrategias y Acciones

MISIÓN

La imagen actual que enfoca los esfuerzos que realiza una determinada empresa para perseguir sus fines. Consiste en la identificación y consolidación de los propósitos, fines y límites del servicio y/o función que desarrolla. Es la declaración fundamental del que hacer institucional que le da carácter constitutivo a la organización y a su accionar. La Misión constituye la imagen actual que proyecta la empresa.

El enunciado de la Misión se efectúa antes de realizar el Diagnóstico Institucional y se retroalimenta del mismo posteriormente a su proposición.

La Misión, responde preguntas tales como:

- ¿Quiénes conforman la empresa?
- ¿Qué busca la empresa?
- ¿Por qué lo hace?
- ¿Para quiénes trabaja?
- ¿Cuáles son los valores?
- ¿Cuáles son los Objetivos Estratégicos que son apoyados en la empresa?
- ¿Cuáles son los Objetivos Estratégicos del Sector que son apoyados en la empresa?

VISIÓN

Indica que es la imagen futura que una Empresa desarrolla sobre sí misma, situándola en una perspectiva de 5 años. Constituye una declaración que guía a la empresa en un contexto interno y externo cambiante. El enunciado de la Visión impulsa a la propia empresa y la motiva para lograr el cumplimiento de sus Objetivos Estratégicos. La Visión constituye, por tanto, la imagen futura que desea proyectar la empresa alineada a las estrategias, tanto de una empresa en particular como del sector construcción.

El enunciado de la Visión se efectúa antes de realizar el Diagnóstico Institucional y se retroalimenta del mismo posteriormente a su proposición.

La Visión responde preguntas tales como:

- ¿Cómo queremos que se vea la empresa en el futuro?
- ¿Qué quiere hacer la empresa en el futuro?
- ¿Cómo ve la empresa a la población objetivo y/o usuarios para los que trabaja?
- ¿Cuáles son los Objetivos Estratégicos que serán apoyados en la empresa?
- ¿Cuáles son los Objetivos Estratégicos del Sector que serán apoyados en la empresa?

POLÍTICAS ESTRATÉGICAS

Interpretando a Ortiz⁶ Las políticas estratégicas son grandes directrices formuladas por la Alta Dirección de las empresas del sector construcción para orientar y facilitar el cumplimiento de la misión y el desarrollo de la visión. Son reglas o guías que expresan los límites dentro de los que debe ocurrir la acción. Las políticas conforman el marco de acción en el que se deben resolver los conflictos que resulten en desarrollo de las operaciones de la empresa.

Por lo general para medir una cadena estratégica representada por Lineamientos de Política - Objetivos Generales - Objetivos Específicos - Acciones Permanentes y Temporales, se utilizan indicadores de Impacto, Resultado y Producto, los cuales en conjunto permiten medir la evolución del desempeño de la empresa.

Indicadores de Impacto: Se asocian a los Lineamientos de Política y miden los cambios que se espera lograr a mediano y largo plazo. Muestra los efectos (directos o indirectos) producidos como consecuencia de los resultados y logros de las acciones sobre un determinado grupo de clientes. Usualmente medidos de manera más rigurosa y profunda y requiere de una definición precisa del tiempo de la evaluación ya que existen intervenciones cuyo impacto sólo es medible en el largo plazo.

OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

Según Chiavenato², los objetivos estratégicos, son los logros que una empresa -teniendo en cuenta su Visión- quiere alcanzar en un plazo determinado, superando su problemática actual. Se enuncian teniendo en cuenta la Visión, la Misión, el Diagnóstico Institucional, los Objetivos Estratégicos y el Plan Estratégico Sectorial.

Los Objetivos Estratégicos deben reunir las siguientes características:

- **Pertinentes:** Deben referirse a los cambios, modificaciones o efectos que se deben alcanzar en un plazo determinado, a fin de superar los problemas identificados por la empresa, para llegar a realizar la Visión Institucional.

No deben ser confundidos con los medios para realizarlos, con los Indicadores de Desempeño ni con las Metas, puesto que constituyen los logros a alcanzar.
- **Distinguibles:** Su contenido conceptual no debe confundirse con el de otros, permitiendo facilitar su posterior evaluación. Tienen que ser entendidos por todos.
- **Consensuales:** En su determinación debe participar, al menos, el personal representativo de la empresa.
- **Mensurables:** Deben permitir su expresión en términos concretos para períodos de tiempo específico.

- **Factibles:** Deben ser propuestos teniendo en cuenta el real potencial de la empresa en el plazo establecido.
- **Flexibles:** Deben poder ser modificados cuando surjan contingencias inesperadas, sin que se pierda su sentido de dirección.

ACCIONES ESTRATÉGICAS

Las acciones estratégicas son categorías básicas sobre las que se centra la implementación estratégica del plan estratégico de una empresa constructora, constituyendo las unidades fundamentales de asignación de recursos a fin de lograr Objetivos Estratégicos Específicos.

- **ACCIONES PERMANENTES:** Son aquellas que concurren en la operatividad y mantenimiento de los servicios existentes. Representan la producción de los bienes y servicios que la empresa lleva a cabo de acuerdo a sus funciones. Son permanentes y continuas en el tiempo. Responden a objetivos que pueden ser medidos cualitativa o cuantitativamente, a través de **Indicadores de Producto** y recursos necesarios.
- **ACCIONES TEMPORALES:** Representan la creación, ampliación y/o modernización de la producción de los bienes y servicios. Responden a objetivos que pueden ser medidos cualitativa o cuantitativamente, a través de Indicadores de Producto y recursos

necesarios. Son limitados en el tiempo y luego de su culminación se integran o dan origen a una acción permanente.

Es preciso recordar que dada la naturaleza de los planes a formular, sólo debe consignarse las principales acciones permanentes y temporales, las cuales se asocian a la categoría funcional programática de actividad o proyecto respectivamente, y que en el caso de esta última, constituye un proyecto de inversión o en su defecto un conglomerado que consolida un conjunto de planes de inversión, los cuales deben necesariamente seguir el ciclo de proyectos. El resto de acciones temporales y permanentes se considerarán en un rubro genérico denominado Otros, en el cual se consignará el monto estimado de recursos necesarios solamente, no siendo necesario determinar indicadores.

Indicadores de Producto: Se asocian a Acciones Permanentes o Temporales, y miden los cambios que se van a producir durante su ejecución. Refleja los bienes y servicios cuantificables provistos por una determinada intervención y en consecuencia, por una determinada institución.

Línea de Base: Es la primera medición de los indicadores seleccionados para medir los objetivos de una acción permanente o temporal, debe realizarse al inicio del Plan con la finalidad de contar con una "base" que permita cuantificar los cambios netos ocurridos en razón de su intervención.

2.1.1.3.2 Eficiencia, Eficacia y Economía en las pequeñas empresas del Sector de la Construcción

Según Chiavenato² Se puede indicar que la **eficiencia** está referida a la relación existente entre los bienes o servicios producidos o entregados y los recursos utilizados para ese fin (productividad) por la empresa del sector construcción, en comparación con un estándar de desempeño establecido. La **eficacia**, se refiere al grado en el cual una empresa del sector construcción, logra sus objetivos y metas u otros beneficios que pretendía alcanzar, previstos en la legislación o fijados por la dirección.

La eficiencia, eficacia y economía, puede ser aplicada indistintamente a una empresa, a un área, departamento, directivo, funcionario o trabajador.

Eficiencia

En las empresas del sector construcción no basta con ser únicamente eficientes, las organizaciones modernas buscan algo más que eso, es la eficacia. Cuando un directivo o gerente alcanza las metas u objetivos que le impone la empresa, se dice que es eficaz. Entonces la Eficacia se refiere a los resultados en relación a las metas, cumplimiento de los objetivos organizacionales, por eso la empresa para ser eficaz debe priorizar las tareas y realizar en orden de precedencia aquellas que contribuyen a

alcanzar los objetivos y metas previstas, por lo que debe de asegurarse que lo que haga valga la pena y conduzca a un fin.

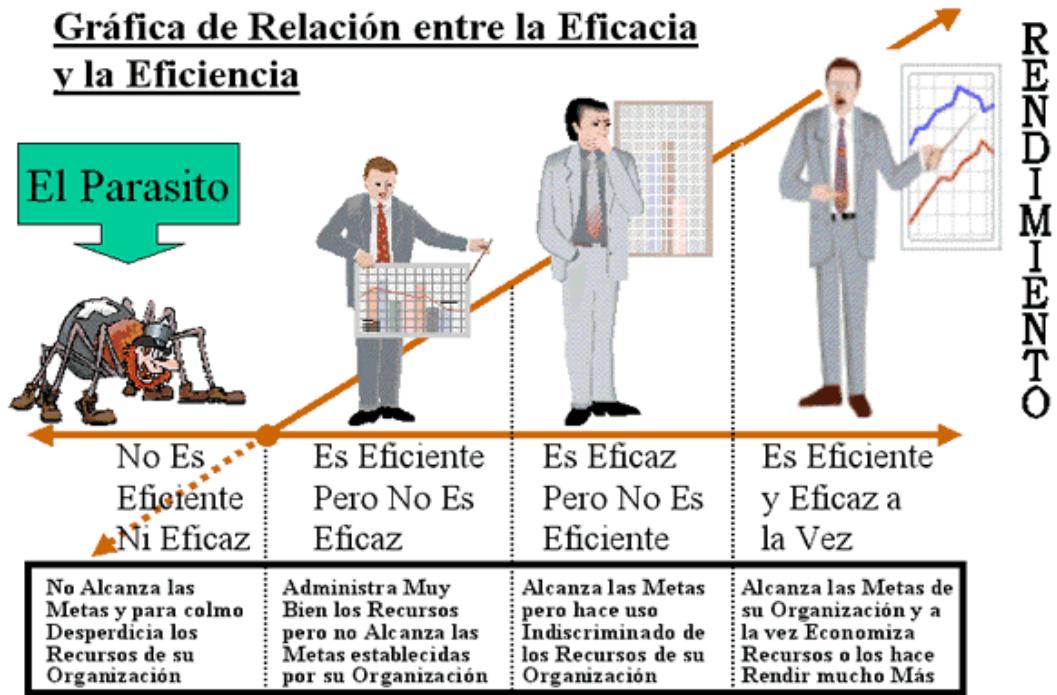
Eficacia

La eficiencia se refiere a la relación entre esfuerzos y resultados llevados a cabo por todo el personal de la empresa. Si se obtiene más resultados de un esfuerzo determinado, habrá incrementado la eficiencia. Asimismo, si se puede obtener el mismo resultado con menos esfuerzo, habrá incrementado la eficiencia. En otras palabras eficiencia consiste en realizar un trabajo o una actividad al menor costo posible y en el menor tiempo, sin desperdiciar recursos económicos, materiales y humanos; pero a la vez implica calidad al hacer bien lo que se hace.

Economía

La **economía** está relacionada con los términos y condiciones bajo los cuales las empresas constructoras adquieren recursos, sean éstos financieros, humanos, físicos o tecnológicos obteniendo la cantidad requerida, al nivel razonable de calidad, en la oportunidad y lugar apropiado y al menor costo posible.

Gráfica de Relación entre la Eficacia y la Eficiencia



Fuente: <http://upointroadmion.blogspot.com/2007/07/el-desempleo-del-administrador.html>

Interpretando a Ortiz⁶, La eficiencia y la eficacia se interrelacionan, pero la falta de eficacia no puede ser compensada con eficiencia, por grande que sea esta, ya que no hay nada más inútil que hacer eficientemente, algo que no tiene ningún valor y que no contribuye en nada para la Organización. Por eso es necesario preguntarse si lo que se hace vale para algo. Por ejemplo un trabajador de una empresa constructora puede pasar todo el día en su trabajo, sentado en la obra, pero esto no significa que sea eficiente ni eficaz, más aun cuando su labor no es productiva y se dedica a utilizar indiscriminadamente los recursos con que cuenta su Organización. Es necesario precisar que en la actualidad las empresas y particularmente empresas del sector construcción pasan por una serie problemas por la

falta de recursos, de igual forma todas, quieren ofrecer un buen producto o un buen servicio a bajo costo, por eso una vez definida la meta a la cual se quiere llegar, posteriormente se debe buscar la mejora en eficiencia.

Diferencias entre eficiente y eficacia

Eficiencia	Eficacia
✓ Énfasis en los medios	✓ Énfasis en los resultados
✓ Hacer correctamente las cosas	✓ Hacer las cosas correctas
✓ Resolver problemas	✓ Alcanzar los objetivos
✓ Salvaguardar las cosas	✓ Optimizar el empleo de los recursos
✓ Cumplir tareas y obligaciones	✓ Obtener resultados
✓ Entrenar a los subordinados	✓ Proporcionar eficacia en los subordinados
✓ Mantener las máquinas	✓ Máquinas en buen funcionamiento
✓ Asistir a la iglesia	✓ Práctica de los valores religiosos
✓ Rezar	✓ Ganar el cielo
✓ Jugar fútbol con arte	✓ Ganar el partido

Fuente: Chiavenato Idalberto, Introducción a la teoría General de la Administración.

2.1.1.3.3 Mejoramiento continuo en las pequeñas empresas del Sector de la Construcción

Según Stoner, Freeman y Gilbert³, si bien siempre fue necesario aplicar la mejora continua, evitando quedar atrapado en los moldes que dieron origen a las pasadas victorias, hoy los cambios son más veloces y poderosos,

razón por la cual continuar viendo los procesos con los paradigmas del pasado llevará a la empresa a la pérdida de competitividad y luego a su desaparición. Es necesario reactualizar constantemente los paradigmas. Revisar y criticar éstos de manera permanente se hace una necesidad y una obligación.

La mejora continua implica alistar a todos los miembros de la empresa en una estrategia destinada a mejorar de manera sistemática los niveles de calidad y productividad, reduciendo los costos y tiempos de respuestas, mejorando los índices de satisfacción de los clientes y consumidores, para de esa forma mejorar los rendimientos sobre la inversión y la participación de la empresa en el mercado.

Mejorar de manera continua implica reducir constantemente los niveles de desperdicios, algo que se adecua a la época actual signada en la necesidad de salvaguardar los escasos recursos del planeta, pero también significa reducir continuamente los niveles de contaminación del medio ambiente, algo que es y será cada día más vital en un planeta sujeto a profundos y graves desequilibrios.

Pronto para acceder a préstamos bancarios no sólo será necesario presentar balances actualizados de la situación financiera, sino que se requerirá informes de auditores medioambientales que certifiquen la buena gestión que del cuidado del medio ambiente haga la empresa tanto en el desarrollo de sus procesos, como en el diseño de sus productos. Por tal

motivo a los cuatro factores actualmente monitoreados en el Cuadro de Mando Integral, los cuales giran en torno a las perspectivas: Financiera, del Proceso Interno, del Cliente, y de Aprendizaje y Crecimiento del Personal, se sumará el correspondiente al Control de los Efectos en el Medio Ambiente, un aspecto plenamente contemplado por la Norma ISO 14000 y subsiguientes.

Responder a las necesidades de los clientes de poseer bienes y servicios a precios razonables, de calidad, que satisfagan los requerimientos, en cantidad y plazos adecuados, respetando el medio ambiente, evitando daños ecológicos, salud de las personas, implica sí o sí mejorar día a día para continuar siendo los mejores. Como en una competencia olímpica quien se conforma con sus anteriores récords está destinado a ser superado por sus competidores y alejarse de la posibilidad de subir al podio. En la economía de mercado subir al podio implica quedar con una importante participación del mercado. Debe recordarse que la mayor parte de dicha participación queda en manos de las primeras empresas posicionadas.

La Mejora Continua implica tanto la implantación de un Sistema, como así también el aprendizaje continuo de la organización, el seguimiento de una filosofía de gestión, la participación activa de todo el personal... Las empresas no pueden seguir dando la ventaja de no utilizar plenamente la capacidad intelectual, creativa y la experiencia de todo su personal. Ha finalizado la hora en que unos pensaban y otros sólo trabajaban. Como en los deportes colectivos donde existía una figura pensante, otros corrían, se

sacrificaban a su alrededor; hoy ya en los equipos todos tienen el deber de pensar y correr. De igual forma como producto de los cambios sociales y culturales, en las empresas todos tienen el deber de poner lo mejor de sí para el éxito de la corporación. Sus puestos de trabajo, su futuro y sus posibilidades de crecimiento de desarrollo personal y laboral dependen plenamente de ello. Hoy el personal debe participar de equipos de trabajo tales como los Círculos de Control de Calidad, los de Mejora de Procesos y Resolución de Problemas. Con distintas características, objetivos especiales y forma de accionar, todos tienen una meta fundamental similar: la mejora continua de los procesos, productos y servicios de la empresa. Quedarse en viejos hábitos o procesos de trabajo, implica perder los mercados del exterior, pero también los mercados internos en manos de competidores del propio país o del exterior que de manera continua bajen los costos de sus productos y servicios, mejoren la calidad y tiempos de entrega, logrando de tal forma aumentar consistentemente el valor agregado para sus clientes y consumidores.

Si es tan evidente y necesario la mejora continua, como es factible pues que muchos empresarios y directores de empresas se nieguen a verla y adoptarla, o dicho en otras palabras ¿porqué se niegan a tomar conciencia de dicha imperiosa necesidad?. Se puede decir que se niegan por varias razones, siendo las principales: en primer lugar la tan mencionada resistencia al cambio, en segundo lugar la necesidad de compromiso, persistencia y disciplina que la mejora continua requiere, en tercer lugar el poseer tanto una ética de trabajo, como una cultura de creer y querer la

mejora continua, y en cuarto término la exigencia de un aprendizaje permanente. Como se mencionó al principio, el fuerte conservadurismo, que lleva a no cuestionarse paradigma alguno, sumado a la falta de apertura mental para contemplar y comprender el cambio en el entorno, como así también la incapacidad de ver en la mejora continua una ventaja estratégica (o una desventaja o debilidad en caso de no aplicarla) lleva a las empresas a permanecer firmes a los procesos, productos, servicios y formas de gestión que le permitieron crecer y desarrollarse en el pasado. Pero lo que hasta ayer les permitió competir hoy ya no les permite ni siquiera participar en la contienda.

Mejorar no implica tratar de hacer mejor lo que siempre se ha hecho. Mejorar de manera continua implica aplicar la creatividad e innovación con el objeto de mejorar de forma continua los tiempos de preparación de las máquinas-herramientas, mejorar la forma de organizar el trabajo pasándolo del trabajo por proceso al trabajo por producto o en células, mejorar la capacitación del personal ampliando sus conocimientos y experiencias mediante un incremento de sus polivalencias laborales. Mejorar significa cambiar la forma de ver y producir la calidad, significa dejar de controlar la calidad para empezar a diseñarla y producirla. Todo ello y mucho más significa la mejora continua, por ello tantos huyen de ella, y por ello tan necesaria es, lo cual lleva a los que la adoptan a conciencia y como una filosofía de vida y de trabajo a mejorar no sólo la empresa, sino además la calidad de vida en el trabajo.

MODELO DEL SISTEMA DE GESTIÓN DE LA CALIDAD ISO 9001: 2000


Fuente: <http://www.maquinadosstop.com/secciones/calidad.htm>

2.1.1.4 CONTABILIDAD FINANCIERA Y ANÁLISIS DE ESTADOS FINANCIEROS PARA LA TOMA DE DECISIONES.

Según Lara¹⁷, La contabilidad financiera tiene principal interés en los aspectos históricos de la información externa, esto es, suministra información financiera a personal externo a la empresa, tales como inversionistas, acreedores y gobierno.

¹⁷ Lara Juan, Curso taller: Análisis Financiero, Septiembre 2007.

2.1.1.4.1 Contabilidad Financiera.

La contabilidad financiera es un instrumento financiero mediante la cual se recolectan, se clasifican, se registran, se suman y se informa de las operaciones cuantificables en dinero, realizadas por una empresa del sector construcción. Es el arte de usar ciertos principios, normas, procesos y procedimientos al registrar, clasificar y sumarizar en términos monetarios datos financieros y económicos, para informar en forma oportuna y fehaciente de las operaciones de la vida de una empresa del sector construcción.

2.1.1.4.1.1 Características de la Contabilidad Financiera.

Las características que debe tener son:

- ✓ Rendición de informes a terceras personas sobre el movimiento financiero de la empresa.
- ✓ Cubre la totalidad de las operaciones del negocio en forma sistemática, histórica y cronológica.
- ✓ Debe implantarse necesariamente en la compañía para informar oportunamente de los hechos desarrollados.
- ✓ Se utiliza de lenguaje en los negocios.
- ✓ Se basa en reglas, principios y procedimientos contables para el registro de las operaciones financieras de un negocio.

- ✓ Describe las operaciones en el engranaje analítico de la teneduría de libros por partida doble.

2.1.1.4.1.2 Objetivos de la Contabilidad Financiera

Se puede determinar que el objetivo general de la contabilidad financiera es generar información útil y oportuna para la toma de decisiones de los diferentes usuarios. De la misma forma es objeto de la contabilidad financiera: controlar todas las operaciones financieras realizadas en las empresas. Por último es objetivo de la contabilidad: informar sobre los efectos que las operaciones practicadas han producido a las finanzas de la empresa.

2.1.1.4.1.3 Proceso de Toma de Decisiones.

El proceso de toma de decisiones, es el proceso durante el cual la persona debe escoger entre dos o más alternativas. Todos y cada uno de nosotros pasamos los días y las horas de nuestra vida teniendo que tomar decisiones. Algunas decisiones tienen una importancia relativa en el desarrollo de nuestra vida, mientras otras son gravitantes en ella.

Para los administradores, el proceso de toma de decisión es sin duda una de las mayores responsabilidades.

La toma de decisiones en una organización se circunscribe a una serie de personas que están apoyando el mismo proyecto. Debemos empezar por hacer una selección de decisiones, y esta selección es una de las tareas de gran trascendencia.

Con frecuencia se dice que las decisiones son algo así como el motor de los negocios y en efecto, de la adecuada selección de alternativas depende en gran parte el éxito de cualquier organización.

Las cinco características más importantes en la toma de decisiones son:

❖ **Efectos futuros:**

Tiene que ver con la medida en que los compromisos relacionados con la decisión afectará el futuro. Una decisión que tiene una influencia a largo plazo, puede ser considerada una decisión de alto nivel, mientras que una decisión con efectos a corto plazo puede ser tomada a un nivel muy inferior.

❖ **Reversibilidad:**

Se refiere a la velocidad con que una decisión puede revertirse y la dificultad que implica hacer este cambio. Si revertir es difícil, se recomienda tomar la decisión a un nivel alto; pero si revertir es fácil, se requiere tomar la decisión a un nivel bajo.

❖ Impacto:

Esta característica se refiere a la medida en que otras áreas o actividades se ven afectadas. Si el impacto es extensivo, es indicado tomar la decisión a un nivel alto; un impacto único se asocia con una decisión tomada a un nivel bajo.

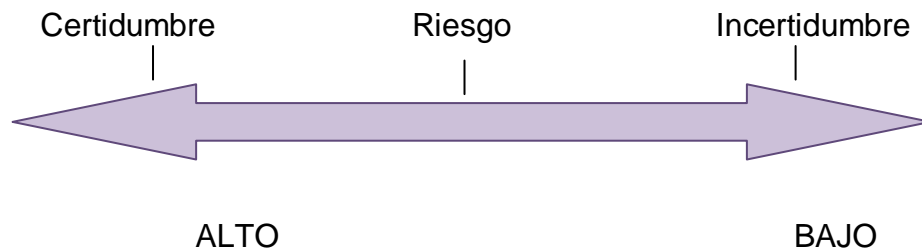
❖ Calidad:

Este factor se refiere a las relaciones laborales, valores éticos, consideraciones legales, principios básicos de conducta, imagen de la compañía... Si muchos de estos factores están involucrados, se requiere tomar la decisión a un nivel alto; si solo algunos factores son relevantes, se recomienda tomar la decisión a un nivel bajo.

❖ Periodicidad:

Este elemento responde a la pregunta de si una decisión se toma frecuente o excepcionalmente. Una decisión excepcional es una decisión de alto nivel, mientras que una decisión que se toma frecuentemente es una decisión de nivel bajo.

Interpretando a Stoner, Freeman y Gilbert³ Las condiciones en las que se toman las decisiones pueden clasificarse en términos generales como certidumbre, riesgo e incertidumbre.



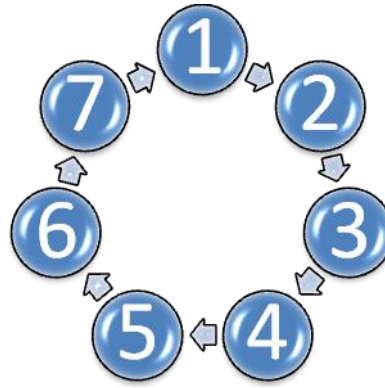
La **certidumbre** es la condición en que los individuos son plenamente informados sobre un problema, las soluciones alternativas son obvias, y son claros los posibles resultados de cada decisión. En condiciones de certidumbre, la gente puede al menos prever (si no es que controlar) los hechos y sus resultados. Esta condición significa el debido conocimiento y clara definición tanto del problema como de las soluciones alternativas. Una vez que un individuo identifica soluciones alternativas y sus resultados esperados, la toma de la decisión es relativamente fácil.

El riesgo es la condición en la que los individuos pueden definir un problema, especificar la probabilidad de ciertos hechos, identificar soluciones alternativas y enunciar la probabilidad de que cada solución dé los resultados deseados. El riesgo suele significar que el problema y las soluciones alternativas ocupan algún punto intermedio entre los extremos representados por la plena información, definición, el carácter inusual y ambiguo.

La incertidumbre La incertidumbre es la condición en que un individuo no dispone de la información necesaria para asignar probabilidades a los resultados de las soluciones alternativas. De hecho, quizá el individuo esté imposibilitado incluso para definir el problema, mucho más para identificar soluciones alternativas y posibles resultados. La incertidumbre suele indicar que el problema y las soluciones alternativas son tanto ambiguos como extremadamente inusuales.

Según Chiavenato², El proceso de decisiones tiene siete etapas que son:

1. Percepción de la situación que involucra algún problema
2. Análisis y definición del problema
3. Definición de los objetivos
4. Búsqueda de alternativas de solución o de cursos de acción
5. Selección de la alternativa más adecuada al alcance de los objetivos.
6. Evaluación y comparación de las alternativas.
7. Implementación de la alternativa seleccionada.



Fuente: Deysi Moreno

Además existen barreras para la toma de decisiones.

El pasar las barreras en el momento de decidir, se puede afirmar que es aumentar la eficiencia en el pensamiento gerencial.

Las barreras que deben ser derribadas son:

- Valores
- Ideologías
- Criterios
- Creencias
- Aptitudes
- Conocimientos
- Riesgo a desperdiciar esfuerzo
- Riesgo de que se rechacen los pensamientos
- Disgusto por lo incierto
- Influencia sofocante de la jerarquía
- Influencia de los controles burocráticos.

- En tal sentido la actitud gerencial ha de encaminarse hacia el rescate del sentido común, nada hacemos con aprender modelos si no tenemos el aprendizaje internalizado.

2.1.1.4.1.3.1 Tipo de decisiones.

No todas las decisiones que se toman en el las empresas del sector construcción son tan simples como las que se toman en la vida diaria, regularmente, nos encontramos con problemas que necesitan algo más que el sentido común y la experiencia para poder ofrecer una solución satisfactoria.

En principio, es posible agrupar los diversos problemas de naturaleza financiera que puedan presentarse en un negocio en tres grandes categorías: inversión, financiamiento y operación, las que vienen a representar las tres interrogantes básicas que normalmente nos encontramos tanto en algunas de las actividades en el mundo de los negocios.

2.1.1.4.1.3.1.1 Decisión de inversión.

La primera pregunta que tendría que hacerse la empresa es que producto debe adquirir para poder prestar las actividades de construcción. Su análisis debe definir finalmente si es conveniente adquirir un automóvil,

una camioneta o quizá un camión. Aun así, tendrían que determinar otros factores tales como la marca, el modelo, la capacidad de transportación medida en personas, el rendimiento, la capacidad del motor... todas las características anunciadas anteriormente hacen posible la toma de decisiones de inversión.

2.1.1.4.1.3.1.2 Decisión de financiamiento.

La segunda pregunta que tendría que hacerse la empresa en cuestión es donde obtener las posibles fuentes de recursos para adquirir el equipo de transporte. Puede decidir aportar su propio dinero o tal actividad, o bien obtener recursos de acreedores bancarios. Si se decide por la segunda opción deberá determinar qué tipo de préstamo le conviene gestionar, a que plazo podría comprometerse para pagar, cual tasa de interés causaría el préstamo, que garantías debe entregar para garantizar el préstamo, que **información financiera** sería requerida por los funcionarios bancarios para valorar su solvencia económica... Todas las decisiones ejemplificadas anteriormente están incluidas en la segunda categoría de las decisiones que normalmente se toman en una empresa: decisiones de financiamiento.

2.1.1.4.1.3.1.3 Decisión de operación.

Finalmente, la tercera pregunta que tendría que hacerse la empresa, suponiendo que ya decidió cual es el vehículo que constituye la mejor opción de compra para su propósito (decisión de inversión) y cuál es la mejor manera de obtener recursos para financiar la adquisición del equipo de transporte del punto anterior (decisión de financiamiento), es ¿Qué uso le va a dar a ese equipo de transporte? Seguramente en este punto deberá tomar decisiones tales como: el precio que va a cobrar por prestar el servicio de transportación la contratación de alguna persona que maneje el vehículo, la definición de las políticas para ofrecer mantenimiento y reparación al equipo...

Del ejemplo ilustrativo, es posible confirmar que todas las decisiones que se toman en un negocio pueden agruparse en alguna de las áreas siguientes: decisiones de inversión, decisiones de financiamiento, decisiones de operación. Por lo mismo, es de esperarse que necesite información para apoyar el proceso de toma de decisiones en cada una de las áreas ya mencionadas, la misma que es proporcionada por este importante instrumento que es la contabilidad financiera.

2.1.1.4.2 Análisis de Estados Financieros.

Se ha agrupado un conjunto de técnicas y procedimientos de análisis cuyo objetivo final, es el de interpretar de manera lógica y ordenada las interrelaciones existentes entre las diferentes cuentas y grupos de cuentas de estados financieros.

El análisis financiero es estudiar o analizar un balance desde el punto de vista financiero para verificar la capacidad financiera de la empresa para cubrir sus obligaciones.

Quien analiza balances tiende a ciertos objetivos como:

- ✓ Medir la capacidad de crédito
- ✓ Medir la liquidez y la capacidad de endeudamiento
- ✓ Medir la capacidad lucrativa de la empresa
- ✓ Medir la productividad
- ✓ Medir la eficiencia administrativa
- ✓ Realizar exámenes de naturaleza fiscal
- ✓ Estudiar las inversiones
- ✓ Estudiar los tipos de financiamiento
- ✓ Indagar sobre tendencias de crecimiento de las empresas
- ✓ Investigar sobre la crisis de los negocios
- ✓ Conocer periódicamente con que elementos cuenta el administrador financiero y cual ha sido el resultado de su pasada gestión.
- ✓ Estudiar la situación empresarial con el fin de descubrir el por qué de ciertos síntomas comunes, tales como:
 - Insuficiencia de utilidades

- Inversiones excesivas en valores por cobrar
- Exceso en inventarios
- Inversiones excesivas en activos fijos
- Insuficiencia de capital

2.1.1.4.2.1 Importancia.

Es una herramienta muy útil para tener una aproximación a lo que esta sucediendo en la empresa y de ayuda eficaz para la toma de decisiones. El análisis de estados financieros es un componente indispensable de la mayor parte de las decisiones sobre préstamos, inversiones y otras cuestiones próximas. La importancia del análisis de estados financieros radica en que **facilita la toma de decisiones** a los inversionistas o terceros que estén interesados en la situación económica y financiera de la empresa del sector construcción.

Es el elemento principal de todo el conjunto de decisión que interesa al responsable de préstamo o el inversor. Su importancia relativa en el conjunto de decisiones sobre inversión depende de las circunstancias y del momento del mercado.

2.1.1.4.2.2 Tipos de Análisis Financiero.

Según Lara¹⁵ El análisis de los balances puede ser vertical, horizontal o mediante el uso de razones o indicadores financieros

- **Análisis vertical:** Este enfoque involucra la comparación de las diferentes razones financieras de la empresa en una misma época, para la cual se debe tomar un solo estado financiero, ya sea el de situación o el de resultados, y definir una cifra base para hacer las comparaciones, generalmente: total de ventas, total de activos o total de pasivo y patrimonio. Es importante que el analista investigue desviaciones significativas hacia cualquier lado de la norma industrial. El análisis de razones dirige la atención sólo a las áreas potenciales de interés; no proporciona pruebas concluyentes de la existencia de un problema.

Interpretación: Los porcentajes calculados para la empresa, por si solos no son muy expresivos de la situación; para una cabal interpretación, se requiere un elemento de comparación, con empresas similares en capacidad y volumen de operaciones o con los promedios de la industria.

- **Análisis Horizontal:** Evalúa el rendimiento financiero de la empresa a través del tiempo, mediante el análisis de razones financieras, permite a la empresa determinar si progresa según lo planeado. Las tendencias de crecimiento se observan al comparar varios años, y el conocerlas ayuda a la empresa a prever las operaciones futuras. Al

igual que en el análisis de corte transversal, es necesario evaluar cualquier cambio significativo de un año a otro para saber si constituye el síntoma de un problema serio. Es recomendable siempre y cuando no exista inflación.

2.1.1.4.2.3 Indicadores Financieros.

Los indicadores o también conocidos como razones financieras se pueden clasificar en cuatro grandes grupos como:

- 1.Indicadores de liquidez
- 2.Indicadores de actividad
- 3.Indicadores de endeudamiento
- 4.Indicadores de rentabilidad

A continuación se estudiarán estos indicadores detalladamente:

2.1.1.4.2.3.1 Indicadores de Liquidez.

Miden la capacidad del negocio para cancelar sus obligaciones inmediatas o a corto plazo. En función del grado de liquidez de los componentes del activo corriente, surgen índices que se muestran a continuación:

- ❖ **Razón corriente:** Mide la capacidad del negocio para pagar sus obligaciones, en el corto plazo, es decir la capacidad que tiene el activo corriente para solventar requerimiento de sus acreedores.

$$\text{Razón Corriente} = \frac{\text{Activo Corriente}}{\text{Pasivo Corriente}}$$

Comentarios:

- Esta razón es una buena medida de la capacidad de pago del negocio. Entre más líquido sea el activo corriente más significativo es un resultado.
- Para su análisis debe tenerse en cuenta la calidad y el carácter de los activos y pasivos corrientes, en términos de su posibilidad de conversión en dinero y la exigibilidad según la fecha de vencimiento de las obligaciones corrientes.
- Un índice alto indica rotación lenta del capital de trabajo y acumulación de recursos ociosos, lo cual puede afectar la rentabilidad del negocio.
- Cuando se dispone de información sobre índices de empresas que pertenecen al giro del negocio de la empresa que se está analizando, será necesario realizar una comparación con el promedio de las mismas.
- Se dice que una razón corriente ideal puede ser de 1,50 a 2,50 veces; es decir que por cada dólar que se debe en el corto plazo se tiene 1,50 a 2,50 dólares como respaldo.

- Un comportamiento favorable de este índice, debe mostrar una tendencia creciente, hasta ubicarse en el rango estándar de 1,50 a 2,50.

❖ **Razón ácida o índice de prueba ácida:** Mide la capacidad inmediata que tienen los activos corrientes más líquidos para cubrir los pasivos corrientes. Los activos corrientes más líquidos son: efectivo en caja y bancos, valores negociables y cuentas por cobrar.

Es similar a la razón circulante, excepto por que excluye el inventario, el cual generalmente es el menos líquido de los Activos circulantes, debido a dos factores que son: a) Los inventarios de las empresas de construcción solo se consumen cuando se desarrolla la actividad de construcción; y, b) Los inventarios de las empresas de construcción se venden normalmente al crédito, lo que significa que se transforma en una cuenta por cobrar antes de convertirse en dinero.

$$\text{Prueba ácida} = \frac{\text{Activo corriente} - \text{Inventarios}}{\text{Pasivo Corriente}}$$

Comentarios:

- Está razón supone la conversión inmediata de los activos corrientes más líquidos en dinero, para cancelar las obligaciones del pasivo corriente.
- La razón ácida es una medida más exigente sobre la liquidez del negocio.

- Una razón ácida ideal puede ser de 1,00 a 1,5 o sea que por cada dólar que se debe en el corto plazo se tiene 1,00 o 1,50 dólares de activos fácilmente convertibles en efectivo.
 - Cuando se dispone de información sobre índices de empresas que pertenecen al giro del negocio de la empresa que se está analizando, será necesario realizar una comparación con el promedio de las mismas.
 - Un comportamiento favorable de este índice, debe mostrar una tendencia creciente, hasta ubicarse en el rango estándar de 1,00 a 1.50.
- ❖ **Capital de trabajo:** Permite determinar la disponibilidad de dinero para solventar las operaciones del negocio en los meses siguientes y la capacidad para enfrentar los pasivos corrientes.

El capital de trabajo neto no es una razón, constituye un indicador financiero y se obtiene mediante la diferencia entre el activo corriente y el pasivo corriente.

$$\text{Capital de trabajo neto} = \text{Activo Corriente} - \text{Pasivo Corriente}$$

Comentarios:

Analizando el valor del capital de trabajo neto, se podría afirmar que entre mayor sea la diferencia entre activos corrientes y pasivos corrientes mayor será la liquidez.

El nivel de capital de trabajo neto de una empresa deberá tener las siguientes características básicas:

- ✓ Ser positivo
- ✓ Mantener un crecimiento año tras año, siempre y cuando esté ubicado en un rango de índice corriente de 1,50 a 2,50.

2.1.1.4.2.3.2 Indicadores de Actividad

Miden la eficiencia de la inversión en el negocio en las cuentas del activo corriente. Esta inversión puede ser alta y para calificarla es necesario conocer el número de veces que rotan, por ejemplo, los inventarios durante un periodo de tiempo que puede ser mensual, semestral o anual.

Las cuentas del activo corriente tendrán más liquidez mientras más roten, es decir, entre más rápido se conviertan en efectivo.

A continuación se expone cada uno de los índices o razones de actividad:

- ❖ **Rotación de cuentas por cobrar:** Mide con que rapidez se convierten en efectivo las cuentas por cobrar. Al relacionar las ventas a crédito con el saldo promedio de cuentas por cobrar, nos da una primera aproximación de la estructura del crédito en la rama de actividad.

$$\text{Rotación } C \times C = \frac{\text{Ventas anuales a crédito}}{\frac{C \times c \text{ año anterior} + C \times c \text{ año último}}{2}}$$

Cuando se dispone de datos únicamente de un solo balance, el denominador de la fórmula se sintetiza en las cuentas por cobrar del balance respectivo.

Comentarios:

- Esta razón permite conocer el tiempo que efectivamente se están tomando los clientes para cancelar los plazos que la empresa concede al cliente, por tanto proporciona información para evaluar la calidad de los clientes que se tiene.
 - Una rotación alta indica una política de cobros, estricta o clientes que pagan oportunamente, mientras que un resultado bajo podría ser el resultado de mantener un cierto número de cuentas de difícil cobro, también es posible que se esté utilizando el crédito para generar ventas.
 - Un comportamiento favorable de este índice, debe mostrar una rotación creciente, hasta lograr una reducción al mínimo de atraso en los cobros, lo cual se puede visualizar de mejor manera con el índice de plazo medio de cobros.
- ❖ **Plazo medio de cobro:** Mide el número de días que en promedio tardan los clientes para cancelar sus cuentas.

$$\textit{Plazo medio de cobros} = \frac{360}{\textit{Rotación de cuentas por cobrar}}$$

Comentarios:

- Depende de la política de venta a crédito, así por ejemplo si la empresa concede un plazo de treinta días, entonces treinta días es el estándar para comparar con el índice calculado y poder determinar los días de atraso de la recaudación.
 - Un resultado óptimo sería el tener un número mínimo de días de atraso en los cobros, esté mínimo se consideraría hasta un margen del 10% de días, entre el resultado obtenido y el estándar, así podríamos aceptar como una situación normal, seis días de atraso para un estándar de sesenta días de crédito.
 - En términos generales, un número de días bajo, significa una recuperación rápida de las deudas de los clientes. Un número alto, representa una lenta recuperación y un problema de liquidez.
 - Cuando se dispone de información sobre índices de empresas que pertenecen al giro del negocio de la empresa que se está analizando, será necesario realizar una comparación con el promedio de las mismas.
- ❖ **Rotación de inventario de mercadería:** Mide la rapidez con que el inventario medio de mercaderías (empresa comercial) o productos terminados (empresa manufacturera) se transforma en cuentas por cobrar o en efectivo.

Para una empresa comercial:

$$= \frac{\text{Costo de ventas}}{\frac{\text{Inventario de mercaderías año anterior} + \text{inventario de mercadería año último}}{2}}$$

Cuando se dispone de datos únicamente de un solo balance, el denominador de la fórmula se sintetiza en el inventario de mercaderías del balance respectivo.

Para una empresa industrial:

$$= \frac{\text{Costo de ventas}}{\frac{\text{Inventario de Productos terminados año anterior} + \text{inventario de Productos terminados año último}}{2}}$$

Cuando se dispone de datos únicamente de un solo balance, el denominador de la fórmula se sintetiza en el inventario de productos terminados del balance respectivo.

Comentarios:

- Mediante el uso de esta razón, se puede detectar problemas de acumulación o escasez de inventario de mercaderías o productos terminados.
- Ayuda a saber la frecuencia con que deben hacerse las compras de mercaderías o en el caso de empresas manufactureras programar la producción, además permite determinar el stock mínimo que debe tener la empresa.

- ❖ **Plazo medio del inventario de mercadería:** Mide la rapidez con que el inventario medio de mercaderías (empresa comercial) o productos terminados (empresa manufactura) se transforma en cuentas por cobrar o en efectivo.

Para una empresa comercial:

$$\text{Plazo medio de inventarios} = \frac{360}{\text{Rotación de inventario de mercaderías}}$$

Para una empresa industrial:

$$\text{Plazo medio de inventarios} = \frac{360}{\text{Rotación de inventario de productos terminados}}$$

Comentarios:

- Mediante el uso de esta razón, se puede detectar problemas de acumulación o escasez del inventario de mercaderías o de productos terminados.
- Nos ayuda a conocer la frecuencia con que deben hacerse las compras de mercaderías (empresa comercial) o los pedidos al departamento de producción (empresa industrial) y el stock mínimo que debe tener la empresa.

- ❖ **Rotación de Inventario de materias primas:** Mide la rapidez con que el inventario promedio de materias primas se transforma en artículos terminados.

$$= \frac{\text{Materias primas utilizadas}}{\text{Inventario de materias primas año anterior} + \text{inventario de materias primas año último}} \times 2$$

Cuando se dispone de datos únicamente de un solo balance, el denominador de la fórmula se sintetiza en el inventario de materias primas del balance respectivo.

Comentarios:

- Mediante el uso de esta razón, se puede detectar problemas de acumulación o escasez del inventario de materias primas.
- Ayuda a saber la frecuencia con que deben hacerse las compras y el stock mínimo que debe tener la empresa.

- ❖ **Plazo medio del materias primas:** Mide la rapidez con que el inventario medio de materias primas se transforma en productos terminados

$$\text{Plazo medio de inventarios} = \frac{360}{\text{Rotación de inventario de materias primas}}$$

Comentarios:

- Un número de días alto indica exceso de inversión y/o una baja rotación.
- Un número de días bajo, indica una elevada rotación y/o deficiencias de stock.

- ❖ **Rotación de cuentas por pagar:** Permite calcular el número de veces que las cuentas por pagar se convierten en efectivo en el curso de un año.

$$= \frac{\text{Compras anuales a crédito}}{\frac{\text{Cuentas por pagar año anterior} + \text{Cuentas por pagar año último}}{2}}$$

Cuando se dispone de datos únicamente de un solo balance, el denominador de la fórmula se sintetiza en las cuentas por pagar del balance respectivo.

Comentarios:

- Evalúa la capacidad de pago de la empresa, frente a los términos concedidos por el proveedor de materias primas.
- ❖ **Plazo medio de cuentas por pagar:** Mide el número de días que la empresa tarda en cancelar sus cuentas con los proveedores de mercaderías o materias primas.

$$\text{Plazo medio de pagos} = \frac{360}{\text{Rotación de cuentas por pagar}}$$

Comentarios:

- Un número de días alto representa una baja exigencia del proveedor.
- Un número de días bajo, indica una exigencia del proveedor.

2.1.1.4.2.3.3 Indicadores de Endeudamiento

Las razones de endeudamiento miden la capacidad del negocio para contraer deudas a corto plazo o a largo plazo.

Es importante conocer la discriminación del pasivo total. Una empresa puede tener un endeudamiento alto, pero si la mayor parte de éste es a largo plazo, puede estar en mejor situación que otra empresa que tenga un menor índice pero con alto endeudamiento corriente.

Una composición adecuada del pasivo y el patrimonio de una empresa, estaría dado como sigue:

Pasivo corriente (De 20% a 25%)
Pasivo a largo plazo (De 30% a 35%)
Patrimonio (De 40% a 50%)
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO (100%)

Las razones de endeudamiento más utilizadas se muestran a continuación:

- ❖ **Razón de endeudamiento total:** Mide la participación de los acreedores en la financiación de los activos de la empresa.

$$\textit{Endeudamiento total} = \frac{\textit{Pasivo total}}{\textit{Activo total}}$$

Comentarios:

- Esta razón ayuda a determinar la capacidad que tiene la empresa para cubrir sus obligaciones de corto y largo plazo.

- Es importante conocer la discriminación del pasivo total. Una empresa puede tener un endeudamiento alto, pero si la mayor parte de éste es a largo plazo puede estar en mejor situación que otra empresa que tenga un menor índice pero con alto endeudamiento corriente.
 - Una empresa que tenga una buena rotación de sus activos corrientes, puede tolerar un endeudamiento mayor que otra rotación sea menor.
 - Se considera que un endeudamiento del 60% es manejable, es decir, que de cada \$ 100,00 que la empresa tiene en sus activos se adeudan \$ 60,00.
 - Un endeudamiento menor al anterior muestra una empresa en capacidad de contraer más obligaciones y un endeudamiento mayor muestra que una empresa a la que se le puede dificultar la consecución de más fondos, en especial en épocas de falta de liquidez en el sector bancario.
- ❖ **Razón de pasivo a largo plazo a patrimonio:** Indica la relación entre fondos de largo plazo que suministran los acreedores y los que aportan los dueños de la empresa.

$$\text{Pasivo a largo plazo a patrimonio} = \frac{\text{Pasivo a largo plazo}}{\text{Patrimonio}}$$

Comentarios:

- Se utiliza a menudo para estimar el grado de apalancamiento financiero de la empresa.
- Las empresas con gran cantidad de activos fijos y flujos de caja estables, tiene razones altas de deuda de largo plazo a patrimonio, en tanto que otras con menor concentración de capital, usualmente tiene razones más bajas.
- Una relación de 0.5 a 1 se considera aceptable, mientras que un resultado más alto implicaría que la empresa esté trabajando casi exclusivamente con recursos de terceros, denotando una reducida participación de los propietarios en el financiamiento del negocio.

2.1.1.4.2.3.4 Indicadores de Rentabilidad

Las razones de rentabilidad miden la capacidad del negocio para generar utilidades. Dado que las utilidades son las que garantizan el desarrollo de la empresa, puede afirmarse que las razones de rentabilidad son una medida de la efectividad de la administración en el manejo de los costos y gastos totales, a fin de que las ventas generen utilidades.

Los indicadores de la rentabilidad más comúnmente utilizados se relacionan con el nivel de ventas, de los activos o inversión de los propietarios, siendo los siguientes.

- ❖ **Rentabilidad sobre ventas o margen neto de utilidad:** Muestra la utilidad sobre las ventas obtenidas por el negocio en un periodo de tiempo.

$$\textit{Rentabilidad sobre ventas} = \frac{\textit{Utilidad neta}}{\textit{Ventas netas}} * 100$$

Comentarios:

Para conocer si el porcentaje de utilidad sobre ventas obtenido por la empresa es bueno, conviene compararlo con el de otras empresas del mismo sector.

- ❖ **Rentabilidad sobre activos:** Muestra la eficiencia de la administración para obtener resultados positivos con los activos disponibles, independiente de la forma como haya sido financiado, ya sea con préstamo o patrimonio.

$$\textit{Rentabilidad sobre activos} = \frac{\textit{Utilidad neta}}{\textit{Activo Total}} * 100$$

Comentarios:

- Indica el porcentaje de utilidad neta que se ha logrado con la inversión total en el negocio, es decir, la utilidad que obtiene la empresa por cada cien dólares que tiene invertidos en sus activos.

- Una alta rentabilidad sobre activos indica un buen aprovechamiento de los recursos de la empresa.

- ❖ **Rentabilidad sobre el patrimonio:** Muestra la utilidad sobre el patrimonio obtenida por el negocio en un periodo de tiempo.

$$\textit{Rentabilidad sobre patrimonio} = \frac{\textit{Utilidad neta}}{\textit{Patrimonio}} * 100$$

Comentarios:

- Indica cuál es la utilidad por cada cien dólares invertidos en el patrimonio.
- Es importante conocer el rendimiento sobre el patrimonio para compararlo con el rendimiento de otras inversiones.
- ❖ **Utilidad por acción:** Representa el beneficio obtenido por cada acción, sin que esto signifique que se distribuya realmente entre accionistas.

$$\textit{Utilidad por acción} = \frac{\textit{Utilidad neta}}{\textit{Número de acciones en circulación}}$$

Comentarios:

- Estas utilidades son generalmente de interés para los administradores de la empresa y para los accionistas actuales o en perspectiva.
- Se considera como un indicador importante del éxito de la empresa.

- Las utilidades altas por acción tendrán obviamente preferencia entre el público inversionista.

- ❖ **Dividendo por acción:** Representa el valor que se paga a los accionistas por cada una de sus acciones.

$$\textit{Utilidad por acción} = \frac{\textit{Dividendos pagados}}{\textit{Número de acciones en circulación}}$$

Comentarios:

- Indica el valor que cada una de las acciones recibe por la declaración de los dividendos en la Junta General de Accionistas.
- Es importante para los accionistas actuales y en perspectiva, la política de dividendos que lleve a efecto una empresa, por cuanto constituye un incentivo para la adquisición de acciones de las empresas que distribuyen utilidades.

- ❖ **Valor en libros por acción:** Señala el valor aproximado de cada acción, bajo el supuesto de que todos los activos se liquiden por el valor en libros.

$$\textit{Utilidad por acción} = \frac{\textit{Patrimonio}}{\textit{Número de acciones en circulación}}$$

Comentarios:

- Constituye un indicador muy práctico para establecer el valor contable de la empresa o el precio referencial de las acciones, para iniciar una negociación de compra.

- ❖ **Sistema DUPONT:** Permite que la empresa descomponga el rendimiento de la inversión en dos componentes: Utilidades o margen neto sobre las ventas y eficiencia del activo para lograr las ventas.

$$DUPONT = \frac{\text{Utilidad neta}}{\text{Ventas netas}} * \frac{\text{Ventas netas}}{\text{Activo total}} * 100$$

Comentarios:

- El sistema DUPONT sostiene que el rendimiento sobre la inversión (Utilidad neta/ Activo total) proviene de la eficiencia en el uso de los recursos para producir ventas y del margen neto de utilidad que tales ventas generan.

- En el caso de las empresas manufactureras, el rendimiento de la inversión generalmente se origina en el margen neto de las ventas; mientras que en el caso de las empresas comerciales tienen su origen en la rotación del activo total.

- ❖ **Cobertura de Intereses:** Permite medir la capacidad de la empresa para efectuar los pagos contractuales de intereses.

$$\text{Cobertura de intereses} = \frac{\text{Utilidad en operación}}{\text{Gastos financieros}}$$

Comentarios:

- Es importante esta razón financiera, por cuanto un índice alto revela mayor posibilidad de pago de préstamos e inversiones.
- Se considera un resultado razonable a partir de cuatro veces.

❖ **Cobertura Total:** Similar a la razón anterior, pero considera además la capacidad para cancelar la porción corriente de la deuda a largo plazo y los préstamos bancarios a corto plazo.

$$= \frac{\text{Utilidad neta} + \text{depreciación} + \text{amortización} + \text{gastos financieros}}{\text{Porción corriente} + \text{préstamos bancarios a CP} + \text{gastos financieros}}$$

Comentarios:

- Igualmente es de mucha importancia para las entidades financieras, ya que revelará la disponibilidad de efectivo de la empresa para cubrir en el año corriente el servicio de la deuda, esto es el de los intereses anuales, el principal de los préstamos a largo plazo y las obligaciones bancarios que vencen dentro de un año.
- Mediante esta razón se puede visualizar la posibilidad de que el incumplimiento de cualquier obligación financiera ponga en peligro la posición de la empresa.
- Se considera como un resultado apropiado a partir sea 1.5 veces.

Presentación del informe.

Una vez que se hayan realizado todos los cálculos anteriores sobre el análisis vertical y horizontal, así como la interpretación de las razones financieras, es necesario preparar un informe que integre todos los aspectos tratados.

El informe debe ser expuesto con los análisis e interpretaciones más destacadas, que permitan obtener una visión muy clara y resumida de la situación tanto operativa como financiera de la empresa, lo que a su vez posibilitará tomar las acciones pertinentes en el futuro inmediato.

Un esquema para elaborar el informe se presentará a continuación.

A. Información general sobre la empresa

- Razón social
- Ubicación
- Teléfonos, fax, correo electrónico.
- Actividad, principales productos.
- Representante legal
- Principales ejecutivos.
- Principales accionistas
- Referencias bancarias.

B. Resultados de operación

- Análisis sobre el incremento en las ventas: volumen y precio
- Análisis del costo de ventas y gastos de operación
- Análisis de los gastos financieros
- Análisis de la utilidad neta
- Análisis de los índices de rentabilidad

C. Situación Financiera

- Análisis del capital de trabajo neto: positivo, creciente, nivel adecuado.
- Análisis del índice corriente y prueba acida
- Análisis de la rotación de cuentas por cobrar
- Análisis de la rotación de cuentas por pagar
- Análisis de la composición del financiamiento
- Análisis del grado de endeudamiento

D. Conclusiones

Para realizar las conclusiones se tomarán comentarios de la parte B y C.

E. Recomendaciones

En que se podría mejorar o que se debería cambiar.

CAPITULO III

PROCEDIMIENTOS

3.1 Procedimientos para lograr una gestión óptima en la empresa.

3.1.1 Revisar publicaciones de la Cámara de Construcción de Quito.

La Cámara de Construcción de Quito publica bimestralmente una revista para información de los socios que ayudará a cumplir con los objetivos establecidos, en la cual se podrá encontrar varios artículos con temas de gran importancia como:

- ✚ **Empresarial:** Publicaciones sobre liderazgo, motivación, gestión de calidad, planificación estratégica, organización, etc.
- ✚ **Al día:** Modernidad en las edificaciones
- ✚ **Arquitectura:** Como construir una vivienda saludable, previniendo enfermedades
- ✚ **Laboratorio:** Proceso patológico de una edificación
- ✚ **Materiales:** Nuevos materiales o mezclas para la construcción de viviendas.
- ✚ **Huellas:** Entrevistas a emprendedores

✚ Reformas

✚ **Perspectiva:** Mercado inmobiliario

✚ **Actualidad:** Seguridad con tecnología inteligente

✚ **Turismo:** Lugares de atracción turística

✚ **Informativo:** Beneficios de los socios

✚ **Gremial:** Eventos, actividades de la CCQ.

✚ **Sociales:** Actividades

✚ **A su servicio:** Educación, asesoría, restaurantes, bares, salud, materiales de construcción, actividades financieras...

✚ **Boletín técnico:** Índices INEC para reajustes de precios, Lista de proveedores, Índice de materiales, equipo y maquinaria de la construcción, lista de precios, combustibles, rubros referenciales.

✚ **Rehabilitación:** Reconstrucción de edificaciones antiguas.

✚ Notas

✚ **Informe:** De actividades realizadas

✚ **Tecnología:** aplicada a las edificaciones, iluminación natural

✚ **Legal:** Código ecuatoriano de la construcción

✚ **Industria:** La industrialización aplicable a la edificación habitacional y otros usos.

✚ **Eventos:** Conferencias, seminarios, ferias, congresos, cursos...

✚ **Entrevistas:** Sobre temas de actualidad.

✚ **Movilidad:** Acciones propuestas a la alcaldía para mejorar la movilidad en el DMQ.

✚ **Realidad:** Desempleo de nuestros migrantes.

✚ **Aporte:** Contribución a proteger el medio ambiente.

- ✚ **Motivación:** Liderazgo para el cambio
- ✚ **Capacitación**
- ✚ **Investigación.**
- ✚ **Arte:** Creatividad en las edificaciones.

3.1.2 Aplicación de políticas para el funcionamiento adecuado de la empresa.

Se considera de gran importancia el saber realizar una manual de políticas, pero sobre todo el aplicarlo y utilizarlo, pues de cierta forma ahorra trabajo a los administradores, y hace que la empresa cuente con una mayor y mejor estructura.

Las políticas son enunciados o criterios generales que orientan o encausan el pensamiento durante la toma de decisiones en la empresa.

Son los medios por los cuales se logran los objetivos anuales.

Las políticas incluyen:

- ✓ Lineamientos, reglas, métodos, procedimientos y prácticas para reforzar las actividades a efecto de alcanzar los objetivos enunciados.
- ✓ Las políticas son guías para la toma de decisiones y abordan situaciones repetitivas y recurrentes.

- ✓ Ejemplo: política salarial.

Objetivo del Manual de Políticas:

- ❖ Presentar una visión de conjunto de la organización para su adecuada organización.
- ❖ Precisar expresiones generales para llevar a cabo acciones que deben realizarse en cada unidad administrativa.
- ❖ Proporcionar expresiones para agilizar el proceso decisorio.
- ❖ Ser instrumento útil para la orientación e información al personal.
- ❖ Facilitar la descentralización, al suministrar a los niveles intermedios lineamientos claros a ser seguidos en la toma de decisiones.
- ❖ Servir de base para una constante y efectiva revisión administrativa.

Importancia de las políticas

- Facilitan la delegación de autoridad.
- Motivan y estimulan al personal al dejar a su libre arbitrio ciertas decisiones.
- Evitan pérdidas de tiempo a los superiores, al minimizar las consultas innecesarias que pueden hacer sus subordinados.
- Otorgan un margen de libertad para tomar decisiones en determinadas actividades.
- Contribuyen a lograr los objetivos de la empresa.
- Proporcionan uniformidad y estabilidad en las decisiones.

- Indican al personal como debe actuar en sus operaciones.
- Facilitan la inducción del nuevo personal.

Importancia del manual de políticas:

Su importancia radica en que representa un recurso técnico para ayudar a la orientación del personal, también ayuda a declarar políticas y procedimientos, o proporcionar soluciones rápidas a los malos entendimientos y a mostrar como puede contribuir el empleado al logro de los objetivos del organismo.

También ayuda a los administradores a no repetir la información o instrucciones.

Asuntos que requieren establecimiento de políticas.

Pueden elaborarse manuales de políticas para funciones operacionales tales como: producción, ventas, finanzas, personal, compras, seguridad, prevención de accidentes...

Ejemplos:

- ✓ Reclutamiento del personal
- ✓ Utilizar uno o más proveedores
- ✓ Destacar o no el control de la calidad
- ✓ Ofrecer capacitación al personal

- ✓ Establecer los niveles de inventarios
- ✓ Comprar o rentar equipo de producción
- ✓ Establecer el uso de horas extras

Clasificación de las políticas

Según Velázquez y Sánchez¹⁸, las políticas se clasifican en:

*** Estratégicas o generales.**

Se formulan al nivel de alta gerencia, su función es establecer y emitir lineamientos que guíen a la empresa como una unidad integrada. Ejemplo: "Los empleados que laboran en la empresa tendrán la posibilidad de ascender de puesto, de acuerdo con su eficiencia y antigüedad".

*** Tácticas o departamentales.**

Son lineamientos específicos que se refieren a cada departamento. Ejemplo: "El departamento de producción determinara los turnos de trabajo conforme a sus necesidades, siguiendo las disposiciones legales".

*** Operativas o específicas.**

Se aplican principalmente en las decisiones que tienen que ejecutarse en cada una de las unidades de las que consta un departamento. Ejemplo: "Sección de tornos; de ocurrir una falla en el equipo, es conveniente

¹⁸ Lic. Armando Velázquez y Sánchez, Tutorial del proceso administrativo, <http://sistemas.itlp.edu.mx/tutoriales/procesoadmvo/acerca.htm>.

reportarla inmediatamente al supervisor en turno o en su caso, al departamento de mantenimiento".

Las políticas no interesando su nivel, deben estar interrelacionadas y contribuir a lograr las aspiraciones de la empresa; asimismo, su redacción debe ser clara, accesible y de contenido realista, de tal forma que su interpretación sea uniforme.

En cuanto a su origen, las políticas pueden ser:

*** Externas.**

Cuando se originan por factores externos a la empresa; como la competencia, el gobierno, los sindicatos, los proveedores, los clientes...

*** Consultadas.**

Normalmente dentro de una empresa existen actos esporádicos que dan lugar a que el personal tenga que recurrir a su jefe inmediato para poder solucionar algún problema, originándose así éstas políticas.

*** Formuladas.**

Son emitidas por diversos niveles superiores, con el propósito de guiar la correcta acción y decisión del personal en sus actividades.

*** Implícitas.**

En las actividades diarias de una empresa, el personal se enfrenta a situaciones de decisión en donde no existe una política previamente

establecida, lo que origina ciertos lineamientos que sin estar escritos, se aceptan por costumbre en la organización. Ejemplo: "una empresa no ha determinado cual será el límite de entrada de su personal, y a este se le acepta hasta con 15 minutos de retraso".

Lineamientos para su formulación

- Establecerlos por escrito y darles validez.
- Redactarse claramente y con precisión.
- Darse a conocer a todos los niveles donde se va a interpretar y aplicar.
- Coordinarse con las demás políticas.
- Revisarse periódicamente.
- Ser razonables y aplicables en la práctica.
- Estar acordes con los objetivos de la empresa.
- Ser flexibles.

Ventajas de los manuales de Políticas:

- Las políticas escritas requieren que los administradores piensen a través de sus cursos de acción y predeterminen que acciones se tomarán bajo diversas circunstancias.
- Se proporciona un panorama general de acción para muchos asuntos, y solamente los asuntos poco usuales requieren la atención de altos directivos.
- Se proporciona un marco de acción dentro del cual el administrador puede operar libremente.

- Las políticas escritas ayudan a asegurar un trato equitativo para todos los empleados.
- Las políticas escritas generan seguridad de comunicación interna en todos los niveles.
- El manual de políticas es fuente de conocimiento inicial, rápido y claro, para ubicar en su puesto nuevos empleados.

Según Rodríguez Valencia¹⁹, el contenido y el desarrollo del manual de políticas es el siguiente:

Contenido del Manual de Políticas:

Un manual no debe contener más que los apartados estrictamente necesarios para alcanzar los objetivos del manual previstos y mantener los controles indispensables.

1. Índice
2. Introducción
 - Objetivos
 - Alcance
 - Como usar el manual
 - Revisiones y recomendaciones
3. Organigrama

¹⁹ Joaquín Rodríguez Valencia, *Como utilizar y elaborar manuales administrativos*, España, 2003.

4. Declaraciones de Políticas

- **Índice:** El índice es una lista de aportaciones en el manual. Es decir es un esquema al que se le pueden añadir números o letras del alfabeto como referencia.
- **Introducción:** Este apartado debe incluir una breve introducción del manual de políticas. Tiene como propósito explicar al usuario del manual lo que es el documento, que se pretende cumplir a través de su alcance, como usar este manual y cuando se harán las revisiones y actualizaciones.
- **Alcance:** Debe enfocarse a una explicación breve sobre la que abarca el manual de políticas.
- **Como usar el Manual:** Indica al usuario todo cuanto tiene que conocer para utilizar el manual.
- **Revisiones y actualizaciones:** Muestra con quien debe hacerse contacto para señalar cambios o correcciones, o hacer recomendaciones respecto al manual de políticas.
- **Organigrama:** En esta sección se representará gráficamente la estructura orgánica de los distintos departamentos, gerencias, secciones...
- **Declaraciones de Políticas:** En este apartado se deberán presentar por escrito, de manera narrativa las políticas por cada una de las unidades administrativas se traten.

DESARROLLO DE POLÍTICAS.

Para llevar a cabo la declaración de políticas se sugiere el siguiente método:

1. Formular una lista de políticas, por función operacional (Finanzas, personal, auditoría interna, etc.), aplicable al organismo social que se trate.
2. Discutir la lista de políticas con los responsables de cada función operacional para:
 - * Determinar una lista de las políticas que realmente se requieren definir.
 - * Precisar los límites a que llegarán las políticas.
 - * Determinar una prioridad de políticas para ser desarrolladas.
 - * Presentar un borrador de las políticas y discutirlos con los responsables del departamento correspondiente para su aceptación o modificación respectiva.
 - * Aprobación de las políticas por la dirección superior.
 - * Integrar las políticas al manual conforme éstas vayan siendo aprobadas.

DESCRIPCIÓN NARRATIVA DE LAS POLÍTICAS

1. **PROPÓSITO.** Describir de manera general y concisa el fin que se pretende lograr con el establecimiento de una política.
2. **DEFINICIÓN.** Precisar los conceptos básicos que se invocan en la política.
3. **CONTENIDO.** Detallar en orden numérico y de acuerdo a su importancia los lineamientos específicos necesarios para la aplicación de la política.
4. **RESPONSABLES DE SU OBSERVACIÓN.** Enunciar la(s) unidades orgánicas que deben observar la práctica de las políticas.

PREPARACIÓN DEL MANUAL

El paso inicial para preparar un "Manual de políticas". Es determinar lo que se desea lograr.

Una vez determinados los objetivos, habrá que ponerlos por escrito; cada tipo de manual tiene sus razones de ser, Además todos los manuales administrativos tienen un propósito en común: "Obtener mejores resultados".

Posteriormente se iniciará la elaboración en sí del manual, iniciándose el procesamiento de la información, es decir; la integración propiamente de proceso de elaboración.

PREPARACIÓN DE UN BORRADOR DEL MANUAL.

La elaboración de este borrador se debe poner a consideración de la alta administración, de los jefes de departamento y eventualmente de algunos empleados clave.

Este borrador debe ser cuidadosamente revisado, a fin de introducir las eventuales modificaciones. Desde luego las sugerencias que se aprovechen para la relación definitiva pueden proceder de los más diversos niveles jerárquicos (Jefes y empleados).

ELABORACIÓN DEL MANUAL

Para la elaboración del manual es muy importante uniformar criterios tanto en la terminología como en la presentación de la información, con el propósito de que se mantengan un sentido de continuidad y de unidad.

Pueden surgir durante la elaboración de manuales de políticas algunas dificultades al determinarse políticas y normas en forma escrita, ya que intereses particulares pueden producir resistencias o desinterés por determinar con éxito dichos manuales. O bien en que no operen las especificaciones en los mismos de la manera establecida.

Algunas de las políticas que tratan con los niveles jerárquicos intermedios o inferiores son formuladas comúnmente por los jefes en sus respectivas áreas.

- **FORMATO.** Para lograr un eficiente manual de políticas que ayude a llevar a cabo el trabajo administrativo, conviene analizar con cuidado el "formato" con el que debe presentarse cada manual, ya que de ello depende en gran medida la facilidad de lectura, consulta y estudio. Además de permitir hacer referencias rápidas y precisas e inspirar confianza por su apariencia y orden.
- **NUMERACION DE PÁGINAS.** Después de seleccionar el formato, hay que decir cómo numerar las páginas. Existen tres métodos para numerar las páginas del manual de políticas y son:

a) **Numeración consecutiva de páginas.** Es el método más sencillo.

Pero también el menos flexible. En éste método las páginas se numeran en orden consecutivo a partir del número 1.

b) **Numeración de páginas por secciones.**

Consiste en que, las páginas de cada una de las secciones se numeran consecutivamente y cada número de página va precedido por el de la sección y un guión.

- **ENCABEZAMIENTO DE PÁGINAS.** Consiste en establecer una zona especialmente demarcada en la parte superior de cada página y que contiene cierta información básica, como el título de la política, número de control, unidad orgánica, fecha de elaboración y vigencia...

- **AUTORIZACIÓN DEL MANUAL.** Una vez elaborado el manual de políticas y para poder. Facilitar su implantación, se recomienda que sea autorizado por quienes intervienen:
 - * Por la Alta Administración, para darle la formalidad y el apoyo necesario.
 - * Del responsable de la unidad administrativa que intervino en el proceso de que se trate, para asegurar su conformidad con la exactitud de su contenido.
 - * De la unidad responsable de la elaboración de manuales administrativos, si la hay, o del grupo de técnicos en su caso.
 - * Del consultor externo en su caso.

- **DISTRIBUCIÓN CONTROL DEL MANUAL.** La "Distribución" del manual de políticas es un aspecto delicado, especialmente en organismos grandes. Conviene aclarar que un manual no debe ser distribuido íntegramente a todos los miembros del organismo.

En particular basta con que el personal subalterno reciba únicamente las instrucciones sobre las políticas que debe observar. Sólo los administradores, los ejecutivos y los jefes de departamento, pueden recibir las ediciones completas.

- **HOJA DE APROBACIÓN** La indicación de haber sido dada la aprobación al manual de políticas por parte de los órganos

competentes es uno de los elementos que deben siempre aparecer en el manual.

- **REVISIONES Y ACTUALIZACIONES.** Las políticas se hacen anticuadas y para mantener su efectividad. Deben ser revisadas periódicamente en forma sistemática para ser reacomodadas y vueltas a enunciar, de acuerdo con las oportunidades y condiciones existentes.

Al fin de contra restar la obsolescencia, habrá necesidad de planear revisiones y actualizaciones por parte de la unidad administrativa y responsable (sistemas y procedimientos, organización y métodos) o de su equivalente.

- **ACTUALIZACIONES IRREGULARES.** Consiste en llevar a cabo actualizaciones de acuerdo a las necesidades (cambio de algunas política, eliminación, reestructuración...).
- **ACTUALIZACIONES REGULARES.** Consiste en establecer un programa de actualizaciones periódicas. Hay que realizar de acuerdo a un programa una revisión de los manuales de políticas. Guando menos una vez al año y, si los apartados cambian con rapidez. Será necesario efectuar esas revisiones dos veces al año.

- **RECOMENDACIONES PARA LA ACTUALIZACIÓN.** Desde un punto de vista general, es conveniente recabar opiniones tanto en favor como en contra de una política existente, procurando obtener los hechos, analizarlos y aplicar el criterio en la forma más imparcial posible.

Análisis Crítico

Se considera de gran importancia que una empresa cuenta con un manual de políticas pues en éste se establecen las normas y procedimientos a seguir para garantizar la administración efectiva y adecuada de la entidad.

Se puede mencionar que consiste en una descripción detallada de los lineamientos ya seguidos en la toma de decisiones para el logro de los objetivos. El conocer de una organización proporciona el marco teórico principal sobre el cual se basan todas las acciones.

Una adecuada definición de políticas y su establecimiento por escrito, permite:

- a) Agilizar el proceso de toma de decisiones
- b) Facilitar la descentralización, al suministrar lineamientos a niveles intermedios.
- c) Servir de base para una constante y efectiva revisión.

Además, se establecen las responsabilidades y tareas correspondientes de cada área administrativa, así como su nivel jerárquico en la estructura organizacional.

3.1.3 Reflejar el nivel de riesgo por la operación realizada.

El riesgo financiero, también conocido como riesgo de crédito o de insolvencia, es el resultado directo de las decisiones de financiación, porque la composición de la estructura de capital de la empresa –el nivel del apalancamiento financiero- incide directamente en su valor.

El riesgo financiero es el riesgo de no estar en condiciones de cubrir los costos financieros, por ello su análisis se determina por el grado de apalancamiento financiero que tenga la empresa en un momento determinado.

El apalancamiento financiero acentúa el hecho de que a medida que aumentan los cargos fijos, también aumenta el nivel de utilidades antes de impuestos necesario para cubrir los cargos financieros de la empresa, se puede calcular por medio de la razón deuda capital, la razón de deuda a largo plazo o la razón de capital preferente a capital total.



Los analistas financieros calculan estas razones para determinar la solidez financiera de la empresa, **determinando que entre más alto sea el grado de apalancamiento, mayor es el nivel de riesgo**, estableciendo así una

relación entre los cargos financieros fijos que deben pagarse y los fondos invertidos en la empresa.

✓ Apalancamiento Financiero

Es el efecto que introduce el endeudamiento sobre la rentabilidad de los capitales propios. La variación resulta más que proporcional que la que se produce en la rentabilidad de las inversiones. La condición necesaria para que se produzca el apalancamiento amplificador es que la rentabilidad de las inversiones sea mayor que el tipo de interés de las deudas.

$$GAO = \frac{UAI}{UAI}$$

La utilidad Antes de Intereses e impuestos (UAI).

La utilidad Antes de Intereses (UAI).

- **Apalancamiento Financiero positivo:** Cuando la obtención de fondos proveniente de préstamos es **productiva**, es decir, cuando la tasa de rendimiento que se alcanza sobre los activos de la empresa, es **mayor** a la tasa de interés que se paga por los fondos obtenidos en los préstamos.
- **Apalancamiento Financiero Negativo:** Cuando la obtención de fondos provenientes de préstamos es **improductiva**, se da, cuando la tasa de rendimiento que se alcanza sobre los activos

de la empresa, es **menor** a la tasa de interés que se paga por los fondos obtenidos en los préstamos.

- **Apalancamiento Financiero Neutro:** Cuando la obtención de fondos provenientes de préstamos llega al **punto de indiferencia**, significa, cuando la tasa de rendimiento que se alcanza sobre los activos de la empresa, es **igual** a la tasa de interés que se paga por los fondos obtenidos en los préstamos.

El aumento del apalancamiento financiero ocasiona un riesgo creciente, ya que los pagos financieros mayores obligan a la empresa a mantener un nivel alto de utilidades para continuar con la actividad productiva y si la empresa no puede cubrir estos pagos, puede verse obligada a cerrar por aquellos acreedores cuyas reclamaciones estén pendientes de pago

El administrador financiero tendrá que decir cuál es el nivel aceptable de riesgo financiero, tomando en cuenta que el incremento de los intereses financieros, esta justificado cuando aumenten las utilidades de operación y utilidades por acción, como resultado de un aumento en las ventas netas.

✓ **Apalancamiento operativo**

Se entiende por apalancamiento operativo, el impacto que tienen los costos fijos sobre la estructura general de costos de una compañía. Por ejemplo:

al invertir la empresa en activos fijos se generará una carga fija por concepto de depreciación. Generalmente estas inversiones se hacen con el fin de actualizar la tecnología de la empresa y, como consecuencia de estas inversiones, algunos costos variables, como por ejemplo la mano de obra directa, sufren una disminución en la estructura de costos de la empresa.

$$GAO = \frac{UO}{UAI}$$

La Utilidad Operativa (UO) es igual a la diferencia entre las ventas totales y los costos variables totales.

La utilidad Antes de Intereses e impuestos (UAI), es la diferencia entre el margen de contribución y los costos fijos.

✓ Apalancamiento Total

Es el reflejo en el resultado de los cambios en las ventas sobre las utilidades por acción de la empresa, por el producto del apalancamiento de operación y financiero.

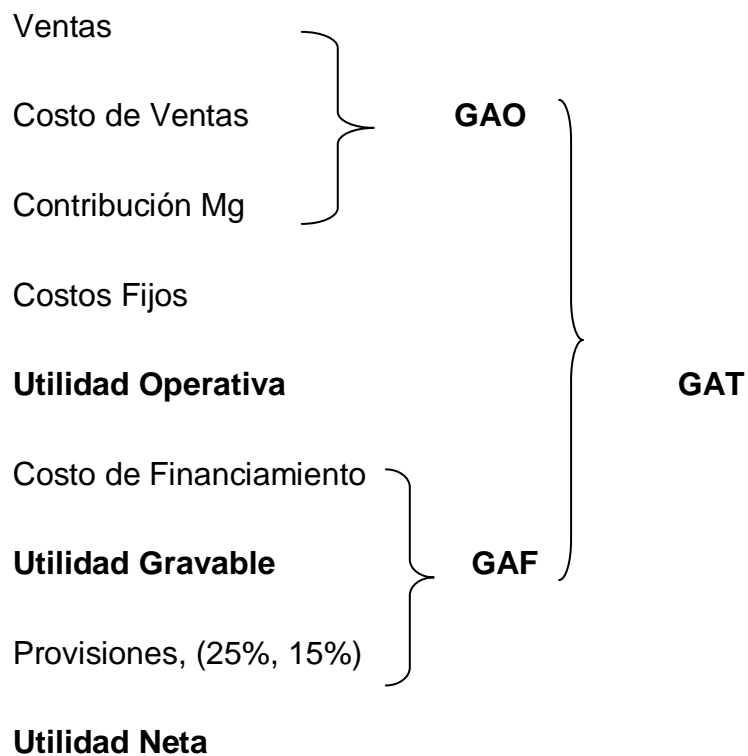
Si una empresa tiene un alto grado de apalancamiento operativo, su punto de equilibrio es relativamente alto, y los cambio en el nivel de las ventas tienen un impacto amplificado o “**Apalancado**” sobre las utilidades. En tanto que el apalancamiento financiero tiene exactamente el mismo tipo de efecto sobre las utilidades; cuanto más sea el factor de apalancamiento,

más altos será el volumen de las ventas del punto de equilibrio y más grande será el impacto sobre las utilidades provenientes de un cambio dado en el volumen de las ventas.

$$\text{GAT} = \text{GAO} + \text{GAF}$$

En conclusión, entre mayor sea el apalancamiento operativo y financiero de la empresa mayor será el nivel de riesgo que esta maneje.

Estado de Resultados



Las razones de apalancamiento, que miden las contribuciones de los propietarios comparadas con la financiación proporcionada por los acreedores de la empresa, tienen algunas consecuencias.

Primero, examinan el capital contable, o fondos aportados por los propietarios, para buscar un margen de seguridad. Si los propietarios han aportado sólo una pequeña proporción de la financiación total. Los riesgos de la empresa son asumidos principalmente por los acreedores.

Segundo, reuniendo fondos por medio de la deuda, los propietarios obtienen los beneficios de mantener el control de la empresa con una inversión limitada.

Tercero, si la empresa gana más con los fondos tomados a préstamo que lo que paga de interés por ellos, la utilidad de los empresarios es mayor.

En el primer caso, cuando el activo gana más que el costo de las deudas, el apalancamiento es favorable; en el segundo es desfavorable.

Las empresas con razones de apalancamiento bajas tienen menos riesgos de perder cuando la economía se encuentra en una recesión, pero también son menores las utilidades esperadas cuando la economía esta en auge. En otras palabras, las empresas con altas razones de apalancamiento corren el riesgo de grandes pérdidas, pero tienen también, oportunidad de obtener altas utilidades.

Las perspectivas de grandes ganancias son convenientes, pero los inversionistas son reacios en correr riesgos. Las decisiones acerca del uso

del equilibrio deben comparar las utilidades esperadas más altas con el riesgo acrecentado.

En la práctica, el apalancamiento se alcanza de dos modos. Un enfoque consiste en examinar las razones del balance general y determinar el grado con que los fondos pedidos a préstamo han sido usados para financiar la empresa. El otro enfoque mide los riesgos de la deuda por las razones del estado de pérdidas y ganancias que determinan el número de veces que los cargos fijos están cubiertos por las utilidades de operación. Estas series de razones son complementarias y muchos analistas examinan ambos tipos de razones de apalancamiento.

3.1.4 Aplicar un modelo lógico – Matemático adecuado para calcular la rentabilidad.

Se puede mencionar que el cálculo de la rentabilidad se puede calcular de manera general de la siguiente forma:

$$\textit{Rentabilidad} = \frac{\textit{Utilidad neta}}{\textit{Inversión Total}} * 100$$

Existen otros cálculos como ya se ha mencionado anteriormente las razones para medir la capacidad del negocio para generar utilidades son:

- ✓ Rentabilidad sobre ventas o margen neto de utilidad

$$\textit{Rentabilidad sobre ventas} = \frac{\textit{Utilidad neta}}{\textit{Ventas netas}} * 100$$

- ✓ Rentabilidad sobre activos

$$\textit{Rentabilidad sobre activos} = \frac{\textit{Utilidad neta}}{\textit{Activo Total}} * 100$$

- ✓ Rentabilidad sobre el patrimonio

$$\textit{Rentabilidad sobre patrimonio} = \frac{\textit{Utilidad neta}}{\textit{Patrimonio}} * 100$$

- ✓ Utilidad por acción

$$\textit{Utilidad por acción} = \frac{\textit{Utilidad neta}}{\textit{Número de acciones en circulación}}$$

- ✓ Sistema DUPONT

$$\textit{DUPONT} = \frac{\textit{Utilidad neta}}{\textit{Ventas netas}} * \frac{\textit{Ventas netas}}{\textit{Activo total}} * 100$$

✓ Rentabilidad económica.

Indica el rendimiento medio que obtiene una empresa como consecuencia de sus inversiones en activos.

$$\text{Rentabilidad Económica (ROE)} = \frac{\text{Utilidad Antes de Intereses e Impuestos}}{\text{Activo Total}} * 100$$

✓ Rentabilidad Financiera.

Nos da información referente a la rentabilidad media obtenida por la empresa mediante su actividad, a partir de los fondos propios.

$$\text{Rentabilidad Financiera (ROA)} = \frac{\text{Utilidad Después de Intereses e Imp.}}{\text{Fondos Propios}} * 100$$

3.1.5 Desarrollar procesos de evaluación financiera.

La evaluación financiera juega un papel fundamental en el proceso decisorio de un proyecto porque permite analizar la rentabilidad financiera del mismo. Además, es una herramienta útil para el análisis de estrategias de recuperación de costos y de financiamiento; para el establecimiento de tarifas y subsidios y para el análisis de la sostenibilidad financiera.

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

ininterrumpidamente operaciones productivas y comerciales. El estudio financiero aporta la información necesaria para estimar la rentabilidad de los recursos que se utilizarán, susceptibles de compararse con otras alternativas de inversión.

La metodología desarrollada permite decidir sobre la conveniencia o no de financiar un determinado proyecto.

Esta metodología fundamenta su principio en el análisis del:

- ✓ Estado de Resultados,
- ✓ Estado de Situación Financiera,
- ✓ Criterios de análisis: Valor Presente Neto, la Relación Beneficio – Costo, Tasa interna de retorno, Tasa de rentabilidad.
- ✓ Análisis de Estados Financieros: Vertical, Horizontal y mediante de indicadores financieros.

En una evaluación siempre se produce información para la toma de decisiones, por lo cual también se le puede considerar como una actividad orientada a mejorar la eficacia de los proyectos en relación con sus fines, además de promover mayor eficiencia en la asignación de recursos.

3.1.6 Plantear limitaciones en las políticas de las pequeñas empresas del sector de la construcción.

Existen limitaciones como:

- Los manuales de políticas son difíciles de interpretar.
- Limitaciones del control interno
- El concepto SEGURIDAD RAZONABLE está relacionado con el reconocimiento explícito de la existencia de limitaciones inherentes del control interno.
- En el desempeño de los controles pueden cometerse errores como resultado de interpretaciones erróneas de instrucciones, errores de juicio, descuido, distracción y fatiga.
- Las actividades de control dependientes de la separación de funciones, pueden ser burladas por colusión entre empleados, es decir, ponerse de acuerdo para dañar a terceros.
- La extensión de los controles adoptados en una organización también está limitada por consideraciones de costo, por lo tanto, no es factible establecer controles que proporcionan protección absoluta del fraude y del desperdicio, sino establecer los controles que garanticen una seguridad razonable desde el punto de vista de los costos.
- Es un método infalible para garantizar el control, ya que puede ser vulnerado si existe la colusión, que no es más que el acuerdo o trato entre varias personas para quebrantar lo establecido y beneficiarse.

- La información incompleta y asimétrica también hace que la supervisión sea difícil.

3.1.7 Desarrollar un sistema de control interno

No importa el tamaño, cada compañía puede tener y **merece tener un sistema de control interno apropiado.**

Un Sistema de Control Interno deberá ser planeado, nunca será consecuencia de la casualidad o surgirá de modo espontáneo. El control interno es una trama bien pensado de métodos y medidas de coordinación ensambladas de forma que funcionen coordinadamente con fluidez, seguridad y responsabilidad, que garantice los objetivos de preservar, con la máxima seguridad el control de los recursos, las operaciones, las políticas administrativas, las normativas económicas, la confiabilidad, la exactitud de las operaciones anotadas en los documentos primarios y registradas por la contabilidad. En fin, debe coadyuvar a proteger los recursos contra el fraude, el desperdicio y el uso inadecuado.

El control interno abarcará todas las funciones y actividades administrativas, económicas, financieras o contables, por lo que se convierte en un sistema integrado que interrelaciona y verifica todas las funciones de la organización.

Según **García García**²⁰ Antes de desarrollar una estrategia para un sistema de control interno, se necesita definir algunos conceptos básicos. Una estructura de control interno consiste de tres elementos a saber: el ambiente de control, un sistema de información contable y los procesos de control.

El ambiente de control refleja la actitud y preocupaciones de la administración por los controles internos de la compañía. Aunque las políticas y procedimientos de personal de la compañía estén escritos, el contar con una Junta Directiva externa e independiente a la compañía, o crear una comisión de auditoría son temas de control importantes, sin embargo, el factor más crítico es cómo la administración visualiza la importancia del control interno.

Con un apropiado ambiente de control la compañía puede moverse al siguiente nivel de control: **el sistema de información contable**. El sistema de información contable se describe como los métodos y registros establecidos para identificar, analizar, clasificar, registrar e informar las transacciones de la compañía y mantener los registros de los activos y pasivos relacionados.

El tercer elemento de la estructura del control interno son los **procedimientos de control**. Estos son las tradicionales políticas y

²⁰ **García García, Gavin Morales, Guerra Garcés y Reyes Santos:** "Perfeccionamiento del Sistema de Control Interno" en Contribuciones a la Economía, en <http://www.eumed.net/ce/2009a/>, abril 2009.

procedimientos que se han utilizado por años para describir el control interno.

Los procedimientos básicos de control son los siguientes:

1. Adecuada autorización de las actividades y de las transacciones
2. Segregación de funciones.
3. El diseño y uso adecuado de la documentación y registros.
4. Salvaguardar los accesos, el uso de los activos y registros.
5. Verificación independiente y valuación apropiada de las cifras registradas.

El control interno puede ayudar a que una organización:

1. Consiga sus objetivos de rentabilidad y rendimiento
2. Pueda prevenir pérdidas de recursos
3. Obtenga información contable confiable.
4. Refuerce la confianza en que la empresa cumple las leyes y normas aplicables

Los componentes del sistema de control interno.

1. El Ambiente de Control,
2. La Evaluación de Riesgo

3. Las Actividades de Control
4. La Información y Comunicación
5. La Supervisión o Monitoreo.

Estos elementos generan una sinergia y forman un sistema integrado que responde de una manera dinámica a las circunstancias cambiantes del entorno.

Normas de Actividades de Control

1. Separación de tareas y responsabilidades
2. Coordinación entre áreas
3. Documentación
4. Niveles definidos de autorización
5. Registro oportuno y adecuado de las transacciones y hechos
6. Acceso restringido a los recursos, activos y registros
7. Rotación del personal en las tareas claves
8. Control del sistema de información
9. Control de la tecnología de información
10. Indicadores de desempeño
11. Función de Auditoría interna independiente

ESTRATEGIA DE CONTROL INTERNO

Los siete pasos que se han identificado para desarrollar una estructura de control efectiva son los siguientes:

1. Lograr un entendimiento del ambiente de control
2. Identificar los factores críticos de control en la compañía.
3. Identificar y medir el riesgo inherente a los factores críticos de control.
4. Determinar el más efectivo y eficiente método para incrementar los controles.
5. Implementar los controles internos que se dirijan al problema que se ha identificado.
6. Desarrollar un sistema de retroalimentación para monitorear la eficacia del control interno.
7. Comunicar los resultados del sistema de control interno a los auditores externos.

3.1.8 Minimizar riesgos e incrementar la rentabilidad de las pequeñas empresas a través de la aplicación de instrumentos financieros adecuados

Según Ortiz⁹, La estrategia financiera en cualquier tipo de organización debe contribuir a identificar, sensibilizar y establecer formulas para

minimizar, controlar o transferir riesgos controlables y no controlables, que pueden comprometer la supervivencia a la expansión de las operaciones empresariales.

Para minimizar los riesgos e incrementar la rentabilidad por las operaciones realizadas los constructores deben analizar con cuidado que instrumento va a utilizar de acuerdo a las necesidades de su empresa, tomando en cuenta los costos que estos representan, además de implementar políticas por parte de los directivos de diferentes áreas.

En efecto, si la gerencia estratégica de proyectos asume la responsabilidad de observar las alternativas de inversión para maximizar el valor de la empresa en el mercado, es obvio que la evaluación de las mismas, reflejada en o estudios de factibilidad, debería sostenerse en el análisis del impacto ejercido por los riesgos en el momento de abordar la investigación del mercado, examinar las características de los recursos técnicos y precisar las ventajas y desventajas de las diferentes fuentes de financiamiento.

Una evaluación profunda de los riesgos condicionara las decisiones de inversión.

Ejemplo: Si no resulta atractivo el financiamiento por la ruta de la capitalización y se acude a las fuentes de endeudamiento nacional o internacional, los riesgos de interés y cambiario deberán someterse a escrutinio cuidadoso, con el fin de evitar sorpresas desagradables al amortizar capitales o cancelar intereses superiores a los previstos.

Para elevar la rentabilidad los empresarios deben actuar sobre factores determinantes como:

- Intensidad de la inversión.
- Conocer las ventajas y desventajas de las fuentes de financiación.
- Productividad
- Participación de mercado
- Tasa de crecimiento de mercado
- Calidad del producto o servicio
- Desarrollo de nuevos productos o diferenciación de los competidores.
- Costos operativos
- Esfuerzo sobre dichos factores.

La practica empresarial, sobre todo en establecimientos pequeños y medianos, ha demostrado que existen otros factores que influyen en la rentabilidad que es necesario no descuidar:

- Mejorar la comunicación interna para la toma de decisiones.
- Cumplimiento de las especificaciones de los bienes y servicios.
- Certificarse; por ejemplo: ISO 9000 e ISO 14000.
- Durabilidad del producto.
- Servicio post-venta.
- Liderazgo.
- Políticas de estímulo; por ejemplo, para investigación y desarrollo; innovación en productos, servicio, sistemas; y ahorro.

- Fomento del capital humano
- Tecnología de vanguardia.

Para conocer un poco más acerca de las fuentes de financiamiento analizaremos algunos instrumentos de financiamiento que se puede aplicar en las empresas de la construcción:

✓ **Aportes de Capital**

Las acciones representan la participación patrimonial o de capital de un accionista dentro de la organización a la que pertenece.

Son de mucha importancia ya que miden el nivel de participación y lo que le corresponde a un accionista por parte de la organización a la que representa, bien sea por concepto de dividendos, derechos de los accionistas, derechos preferenciales...

Las acciones se clasifican en Acciones Preferentes que son aquellas que forman parte del capital contable de la empresa y su posesión da derecho a las utilidades después de impuesto de la empresa, hasta cierta cantidad, y a los activos de la misma.

También hasta cierta cantidad, en caso de liquidación; Y por otro lado se encuentran las Acciones Comunes que representan la participación residual que confiere al tenedor un derecho sobre las utilidades y los activos de la empresa, después de haberse satisfecho las reclamaciones prioritarias por

parte de los accionistas preferentes. Por esta razón se entiende que la prioridad de las acciones preferentes supera a las de las acciones comunes. Sin embargo ambos tipos de acciones se asemejan en que el dividendo se puede omitir, en que las dos forman parte del capital contable de la empresa y ambas tienen fecha de vencimiento.

¿Qué elementos se deben considerar respecto al empleo de las Acciones Preferentes o en su defecto Comunes?

Se debe tomar aquella que sea la más apropiada como fuente de recurso a largo plazo para el inversionista.

¿Cómo vender las Acciones?

Las emisiones más recientes se venden a través de un suscriptor, el método utilizado para vender las nuevas emisiones de acciones es el derecho de suscripción el cual se hace por medio de un corredor de inversiones.

Después de haber vendido las acciones, la empresa tendrá que cuidar su valor y considerar operaciones tales como el aumento del número de acciones, la disminución del número de acciones, el listado y la recompra, para no perder la influencia ante llegada de nuevos socios.

✓ **Retención de Utilidades**

En la empresa año a año se planifica la orientación que se deben dar a las utilidades para satisfacer las expectativas de los socios o accionistas o se fomenta la autonomía financiera; a los inversionistas les interesa que los dividendos sean atractivos en cuanto a la autonomía financiera mediante la capitalización o retención de utilidades se resta poder participativo a los pasivos en la estructura del financiamiento y se fortalece el potencial de endeudamiento

Otorgarle desmedida importancia al reconocimiento de dividendos puede acarrear la descapitalización y propiciar una alta representatividad del endeudamiento externo como única salida de fondos.

✓ **Proveedores**

Es el uso que se le hace a las cuentas por pagar de la empresa, del pasivo a corto plazo acumulado, como las cuentas por pagar a nuestros proveedores.

Las cuentas por pagar a nuestros proveedores tienen su importancia en que es un uso inteligente de los pasivos a corto plazo de la empresa a la obtención de recursos de la manera menos costosa posible. Entre estos tipos específicos de cuentas por pagar figuran la cuenta abierta la cual permite a la empresa tomar posesión de la mercancía y pagar por ellas en un plazo corto determinado, las Aceptaciones Comerciales, que son esencialmente cheques pagaderos al proveedor en el futuro, los Pagarés que es un reconocimiento formal del crédito recibido, la Consignación en la

cual no se otorga crédito alguno y la propiedad de las mercancías no pasa nunca al acreedor a la empresa. Más bien, la mercancía se remite a la empresa en el entendido de que ésta la venderá a beneficio del proveedor retirando únicamente una pequeña comisión por concepto de la utilidad.

Ventajas:

- Es un medio más equilibrado y menos costoso de obtener recursos.
- Da oportunidad a las empresas de agilizar sus operaciones comerciales.

Desventajas

- Sólo son a corto plazo
- Ningún uso del descuento
- Existe siempre el riesgo de que el acreedor no cancele la deuda, lo que trae como consecuencia una posible intervención legal.
- Si la negociación se hace a crédito se deben cancelar tasas pasivas.

Los ejecutivos deben saber bien la respuesta para aprovechar las ventajas que ofrece el crédito. Tradicionalmente, el crédito surge en el curso normal de las operaciones diarias. Por ejemplo, cuando la empresa incurre en los gastos que implican los pagos que efectuará mas adelante o acumula sus

adeudos con sus proveedores, está obteniendo de ellos un crédito temporal.

Ahora bien, los proveedores de la empresa deben fijar las condiciones en que esperan que se les pague cuando otorgan el crédito. Las condiciones de pago clásicas pueden ser desde el pago inmediato, o sea al contado, hasta los plazos más liberales, dependiendo de cuál sea la costumbre de la empresa y de la opinión que el proveedor tenga de capacidad de pago de la empresa.

✓ **Anticipo de Clientes**

Solicitar anticipos a los clientes que compran productos o contratan los servicios de la empresa es común en las empresas constructoras. Cuando se realizan estos movimientos comerciales, debemos tener en cuenta algunos factores, los cuales pasamos por alto en muchas ocasiones.

No todos los anticipos son iguales, y para clarificar concretamente que ocurre con este dinero, tenemos que tener muy presente que tipo de relación jurídico-comercial estamos realizando. En función de la misma, así como la contratación que llevemos a cabo tendremos unos derechos y obligaciones frente al dinero recibido.

El anticipo se lleva a cabo para la realización de un encargo puntual y único por parte del cliente. Si se piden anticipos, tenemos que diferenciar dos

partes distintas, es decir que parte se va a aplicar en realizar el encargo que nos realiza el cliente y que parte se va a destinar a correr con los gastos de la gestión.

✓ **Créditos bancarios - Préstamos**

Cuando la empresa, se presente con el funcionario de préstamos del banco, debe ser capaz de negociar. Debe dar la impresión de que es competente.

Si se va en busca de un préstamo, habrá que presentarse con el funcionario correspondiente con los datos siguientes:

- a) La finalidad del préstamo.
- b) La cantidad que se requiere.
- c) Un plan de pagos definido.
- d) Pruebas de la solvencia de la empresa.
- e) Un plan bien trazado de cómo espera la empresa desenvolverse en el futuro y lograr una situación que le permita pagar el préstamo.
- f) Una lista con avales y garantías colaterales que la empresa está dispuesta a ofrecer, si las hay y son necesarias.

El costo de intereses varía según el método que se siga para calcularlos. Es preciso que la empresa sepa siempre cómo el banco calcula el interés real por el préstamo.

Luego que el banco analice dichos requisitos, tomará la decisión de otorgar o no el crédito.

Acceder al crédito sin estudiar detenidamente las tasas de interés y el método de amortización determina, con cierta frecuencia, recurrir a nuevos préstamos para cancelar los antiguos, configurándose así el pago de intereses sobre intereses.

El poderío del sistema financiero reflejado en el potencial de fondos viables de comprometer en la concesión de créditos, también impulsa o contrae las posibilidades de acceso a los mismos.

Si el costo de financiamiento es mayor que el rendimiento sobre la inversión, la sumatoria de la tasa de interés de oportunidad de los inversionistas y las cargas financieras inherentes a los créditos rebasan las posibilidades de obtener ganancias. Esto desincentiva la aportación de los socios o accionistas, terminando la empresa en poder de las entidades financieras.

El objetivo de la autonomía financiera se limita por la acumulación premeditada de las deudas, o sea, la postergación de los pagos, cuando se calcula que el monto de descuentos es menor que el rendimiento generado por la retención interna de los fondos.

Debemos analizar antes de adquirir un préstamo, el destino que se le da al mismo, capacidad de pago, políticas crediticias para no caer en riesgo de liquidez o solvencia.

✓ Fideicomiso inmobiliario

El Fideicomiso Inmobiliario es un instrumento que ofrece respuestas para satisfacer los intereses de las partes involucradas en el desarrollo de las edificaciones, principalmente a inversionistas privados o estatales, desarrolladores, financieros y futuros compradores de los bienes edificados.

Para el proyecto inmobiliario se requiere que el inversionista formule un proyecto a partir de una idea de negocio y factibilidad mercadológica, hasta obtener los diseños arquitectónicos, estructurales, hidráulicos, eléctricos, presupuestos, planes de trabajo, flujos financieros, estudios de suelo, medio ambiente, acompañado de los permisos institucionales requeridos según la naturaleza y ubicación del proyecto. Generalmente, la característica común de todos los fideicomisos inmobiliarios es la transferencia o aporte de un terreno con el fin principal de desarrollar sobre el mismo un proyecto de construcción; en muchos casos, este aporte puede provenir como parte del financiamiento de las obras.



Fuente: http://fideicomisoinmobiliario.com/que_es.asp

El fideicomiso inmobiliario exige, además, la determinación de un punto de equilibrio del proyecto que asegure su factibilidad

Al fiduciario, además de la administración de fondos, se le puede conferir el mandato de contratar a la empresa constructora, que será responsable de la construcción de las obras; contratar la empresa que prestará los servicios de supervisión con el fin de asegurar al inversionista la ejecución de las obras, de acuerdo a estándares de calidad y buena obra; y/o el mandato de contratar la empresa prestadora de los servicios de comercialización de los inmuebles.

Los proyectos inmobiliarios administrados por fideicomisos, se vuelven así atractivos para las instituciones del sistema financiero, en virtud de que

bajo esta figura minimizan los riesgos del proyecto, reduciendo el riesgo crediticio. Esto permite conseguir no sólo recursos a una mejor tasa de financiación, sino que aumenta considerablemente la capacidad de endeudamiento del proyecto.

Dentro del sector construcción es una figura muy utilizada y cada vez más solicitada. Los bancos la demandan para permitir el apoyo a clientes con problemas financieros y que mediante este sistema se asegura de que los recursos sean destinados exclusivamente al proyecto y no a otros gastos.

La clave de la seguridad del fideicomiso es el **patrimonio autónomo**. Todos los bienes y activos constituidos dentro de éste son inembargables y cuentan con la seguridad jurídica que muchos proyectos, inversionistas y bancos requieren.

Las Claves para un fideicomiso exitoso

1. Evaluación comercial: Diseño / Precio / Demanda
2. Financiamiento: Líneas al constructor y preventas
3. Control presupuestal: Supervisión de obra y control de pagos
4. Estructuración del fideicomiso:
 - Ensambla todos los elementos
 - Simplifica constitución de garantías
 - Permite cláusulas de salida, maximizando valor de las garantías

Antes que nada es necesario contar con un proyecto, cuyas variables - diseño, precio y demanda- están plenamente estudiadas. Como sabemos en un proyecto inmobiliario estas variables son cruciales para contar con un producto bien diseñado, bien distribuido y bien resuelto; con el proceso de construcción y acabados acordes con el mercado y con éste bien identificado que lo compre.

La variable financiamiento permite al fideicomiso asegurar los recursos necesarios para completar el proyecto y no estar sometido a desfases en el presupuesto debido al incremento del precio de insumos, merma en los rendimientos o incremento en la mano de obra. Esta última variable es considerada extra proyecto y puede tener un origen social y político; otro tanto ocurre con la reducción en el tipo de cambio (arbitraje local entre moneda local y parámetro internacional) puede afectar considerablemente un presupuesto.

El control presupuestal es la clave de un fideicomiso para asegurar que se cumplan con las cláusulas del contrato. El encargado de hacer cumplir estas condiciones y recomendar al banco y al fideicomiso los desembolsos y acciones a tomar determinadas en el contrato, es el supervisor (**controller** en la denominación inglesa).

Finalmente la estructuración del fideicomiso permite ensamblar todos los elementos participantes en un proyecto inmobiliario, simplificar la constitución de garantías y posibilita considerar cláusulas de salida de tal forma de no ver afectado los intereses de los participantes, maximizando el

valor de las garantías. El costo del fideicomiso depende de las funciones que le encarguemos en el contrato. Es lógico suponer que a mayor responsabilidad los honorarios mensuales del fiduciario también lo sean.

Una función que es importante considerar, adicional a las propias durante el desarrollo del proyecto, es la de poder tener el poder unilateral para firmar en representación de los compradores la minuta y escritura pública de la compra-venta del inmueble y luego inscribir en el registro público esta operación con el respectivo gravamen -de ser el caso, por el crédito hipotecario del banco respectivo-. Este documento final se canjearía contra el Certificado de Participación otorgado por el fiduciario al banco otorgante del crédito hipotecario en planos.

Concluimos diciendo que el fideicomiso inmobiliario constituye una herramienta creativa y eficaz para estructurar proyectos de desarrollo inmobiliario dentro de un especial marco de protección y seguridad jurídica para promotores, inversionistas y compradores, que los interesados deben analizar.

Según Alberto Leer y César Quirós²¹ resumen en cinco las formas de elevar la rentabilidad de las empresas:

1. **Aumentar las ventas:** Debido a que las ventas son un elemento principal para elevar las ganancias de las empresas e incrementar la rentabilidad realizando acciones necesarias para lograrlo.
2. **Mejorar la mezcla de ventas y clientes:** En la práctica se ha demostrado que es muy importante tener una mezcla de ventas y manejar en forma adecuada a los clientes, con estímulos, consentir a los clientes, trato preferencial en precios...
3. **Reducir costos de los recursos:** Existe áreas en donde se pueden reducir costos como: viajes, costos del establecimiento, energía, seguridad, seguros, correos, teléfonos, artículos de oficina, entre otros.
4. **Mejorar procesos:** La mejora continua se debe dar en productos, procesos y sistemas sin descuidar ninguno de estos factores.
5. **Eliminar actividades que no dan valor:** Este es un problema en las empresas debido a que se realizan actividades que no generan valor.

Incrementar la rentabilidad de las empresas es una cuestión fundamental que debe contribuir no solamente a elevar las ganancias de los empresarios, sino también de todos los trabajadores y empleados que contribuyan a su elevación.

3.2 Aspectos Metodológicos Generales.

²¹ José Silvestre Méndez Morales, *Estrategias para la competitividad*, Universidad Autónoma de México, División de Investigación, Mayo-Junio 2007.

Los aspectos a considerar son los siguientes:

3.2.1 Diseño de investigación.

El diseño de este trabajo es Predictivo – Observacional – Correlacional.

Predictivo: busca identificar los datos futuros probables, por medio de un conjunto de hipótesis que pueden ser desde el mantenimiento de una tendencia hasta su ruptura o cambio total.

Observacional: Consiste en recopilar datos primarios a partir de la observación de personas, acciones y situaciones pertinentes. La observación puede ser ordinaria, la que hacemos todos nosotros cada día y sistemáticamente, es aquella que tiene como objetivos la recopilación de datos con fines científicos. Esta recopilación de datos debe proporcionar un conocimiento objetivo, replicable, fiable y válido. En la metodología observacional estudiamos los hechos tal y como suceden, sin intervención sobre ellos.

Correlacional: Se estudiará la relación entre dos o más variables. Su utilidad y propósito es saber o conocer el comportamiento de las variables e instrumentos.

3.2.2 Métodos de la investigación.

En esta investigación se utilizará los siguientes métodos:

- 1) **Inductivo.-** Se ha aplicado para inferir la información de la muestra en la población de la investigación y de ese modo obtener las conclusiones para validar los objetivos y la idea a defender de la investigación de las pequeñas empresas del sector de la construcción.
- 2) **Método de Observación Científica:** Proceso por el cual se perciben ciertos rasgos existentes en el objeto de conocimiento. En un diseño observacional no puede faltar la observación científica entre los métodos.
- 3) **Método Deductivo:** En las pequeñas empresas del sector de la construcción se observaran hechos generales para poder llegar a hechos particulares.
- 4) **Método de Análisis:** Se dividirá el todo en partes y analizaremos cada una de las partes para identificar cual o cuales partes son importantes de mi trabajo de investigación.
- 5) **Método de Síntesis:** Conoceremos las causas, efectos y consecuencias de la aplicación de los instrumentos financieros en las pequeñas empresas del sector de la construcción.
- 6) **Métodos de Análisis de datos:** Se analizaran los datos obtenidos en encuestas para saber si la aplicación de instrumentos financieros es de gran ayuda para la gestión óptima de las pequeñas empresas del sector de la construcción.

3.2.4 Técnicas generales de investigación.

Las técnicas que se utilizarán en la investigación serán las siguientes:

- 1) **Encuestas.**- Se aplicará con el objeto de obtener información sobre los aspectos relacionados con la investigación.
- 2) **Entrevistas.**- Estas se realizarán a expertos sobre la materia.
- 3) **Revisión de archivos:** Al ser un sector de gran importancia se consultara en documentos archivados por la Cámara de construcción o cualquier otra entidad que pueda colaborar con la información.
- 4) **Revisión de literatura:** Se realizaran consultas en libros que contengan los temas a tratarse.
- 5) **Revisión de internet:** Se revisaran varios documentos que son publicados por especialistas a través del internet.
- 6) **Trabajo de campo:** Es necesario abordar un trabajo de campo para conocer realmente cual es la problemática.

3.2.6 Población/muestra

La población del trabajo de investigación estará constituida por las pequeñas empresas del sector construcción. Esto incluye las pequeñas empresas que realizan actividades de construcción en la ciudad de Quito-Ecuador.

De la población de personas entre socios, propietarios, directores, trabajadores, proveedores, clientes y acreedores de las pequeñas y micro-empresas, sólo se tomará como muestra para la investigación una parte de la población, en un muestreo no probabilístico, por la tecnicidad de tema, que no necesariamente es de conocimiento y comprensión de muchos integrantes.

CAPÍTULO IV

ANÁLISIS DE DATOS Y TABULACIÓN DE LA INFORMACIÓN

4.1 Análisis de datos, tabulación, grafica de la Información y discusión de Resultados.

Para el desarrollo del trabajo de campo, de la población de personas entre accionistas, socios, propietarios, directores, gerentes, trabajadores, proveedores, clientes y acreedores de medianas, pequeñas y micro empresas, sólo se ha tomado como muestra para la investigación, 150 personas en un muestreo no probabilístico, por la tecnicidad de tema, que no necesariamente es de conocimiento y comprensión de muchos integrantes.

PREGUNTA Nº 1:

¿Se puede decir que las empresas del sector construcción, se constituyen, organizan, dirigen, coordinan y controlan al igual que cualquier otro tipo de empresa?

ANÁLISIS:

ALTERNATIVAS	CANT	%
Si, totalmente de acuerdo	150	100
No, totalmente en desacuerdo	00	00
Posiblemente	00	00
No hay información al respecto	00	00
No sabe – no responde	00	00
TOTAL	150	100

Fuente: Deysi Moreno.

INTERPRETACIÓN:

Los encuestados responden en un 100% que las empresas del sector construcción, al igual que el resto de empresas, se constituyen, organizan, dirigen, coordinan y controlan.

El proceso de gestión de las empresas es la misma efectivamente, sin embargo por el tipo de giro, las del sector construcción tienen que disponer de determinados instrumentos de financiamiento e inversión para poder llevar a cabo sus actividades, asimismo se someten a riesgos que en otros tipo de empresas no se presentan y por otro lado los niveles de rentabilidad no son los mismos que en otros sectores y ni siquiera dentro de las empresas del mismo sector construcción.

PREGUNTA Nº 2:

¿Qué instrumentos de inversión deben disponer las empresas del sector construcción para llevar a cabo sus actividades?

ANÁLISIS:

ALTERNATIVAS	CANT	%
Inversiones temporales	00	00
Inversiones permanentes	00	00
Inversiones temporales y permanentes	150	100
No sabe-no responde	00	00
TOTAL	150	100

Fuente: Deysi Moreno

INTERPRETACIÓN:

Los encuestados responden al 100% que las empresas del sector construcción deben utilizar instrumentos de inversión de tipo temporal y permanente para que les permita desarrollar su giro con menores riesgos y máxima rentabilidad y en el marco del planeamiento táctico y estratégico, lo que facilitará la optimización de la gestión.

Las inversiones temporales, estarán constituidas por los materiales y suministros diversos que utiliza la actividad y las inversiones permanentes por los inmuebles, maquinaria y equipo que necesitan las empresas para concretar las actividades propias de su giro.

La disposición de una adecuada estructura de inversiones facilitará el desarrollo de la actividad y por ende la eficiencia, eficacia y economía de los recursos.

Las inversiones deben gestionarse en base a políticas, estrategias, tácticas y acciones más convenientes para sacarles el máximo provecho.

PREGUNTA Nº 3:

¿En general que instrumentos de financiamiento deben utilizar las empresas del sector construcción para poder llevar a cabo sus actividades?

ANÁLISIS:

ALTERNATIVAS	CANT	%
Instrumentos que ofrecen mejores condiciones para minimizar el riesgo y elevar la rentabilidad	00	00
Instrumentos que faciliten las fuentes para disponer de las inversiones suficientes	00	00
Instrumentos que tengan bajos costo promedio ponderado de capital y permitan elevar renta	00	00
Todas las anteriores son válida	150	100
No sabe no responde	00	00
TOTAL	150	100

Fuente: Deysi Moreno.

INTERPRETACIÓN:

Los encuestados contestan al 100% que en general, las empresas del sector construcción deben utilizar los instrumentos que ofrecen las mejores condiciones para minimizar el riesgo y elevar la rentabilidad, los instrumentos que faciliten la disposición de las inversiones suficientes y competentes para desarrollar el giro y los instrumentos que tengan bajo costo de financiamiento y por el contrario faciliten elevar la rentabilidad de las inversiones de las empresas.

PREGUNTA Nº 4:

¿Específicamente, que instrumentos de financiamiento son los que permiten minimizar el riesgo y elevar la rentabilidad de las empresas del sector construcción?

ANÁLISIS:

ALTERNATIVAS	CANT	%
Nuevos aportes de capital social, crédito de proveedores, factoring, titularización de activos, leasing y otros.	120	80
Créditos corto plazo, créditos hipotecarios, créditos pignoratícios	10	7
Tributos por pagar, remuneraciones por pagar, deudas por pagar y otros	20	13
No sabe no responde	00	00
TOTAL	150	100

Fuente: Deysi Moreno

INTERPRETACIÓN:

Los encuestados en un 80% responden que los instrumentos de financiamiento que pueden minimizar el riesgo de la empresa y por el contrario elevar la rentabilidad, son los nuevos aportes que puedan facilitar los socios o accionistas; el crédito de proveedores de materiales de construcción, la factorización de las deudas pendientes de cobro, la titularización de algunos activos, la obtención de maquinaria y equipo mediante el leasing.

Para las otras alternativas los porcentajes son mínimos.

Los encuestados de esta forma dan a conocer su predisposición de contar solo con determinadas fuentes de financiamiento.

PREGUNTA Nº 5:

¿La decisión relacionada con la capitalización debe complementarse para maximizar el prestigio de la empresa ante los socios o accionistas y para minimizar los índices de endeudamiento con el fin de acentuar la dignidad crediticia?

ANÁLISIS:

ALTERNATIVAS	CANT	%
Si, totalmente de acuerdo	150	100
Si, parcialmente de acuerdo	00	00
No, totalmente en desacuerdo	00	00
No, parcialmente en desacuerdo	00	00
No sabe – no responde	00	00
TOTAL	150	100

Fuente: Deysi Moreno.

INTERPRETACIÓN:

Los encuestados demuestran conocer de aspectos financieros, cuando responden al 100% de que al tomar la decisión de seleccionar las fuentes de capitalización mediante las cuales respaldar la operación o desarrollar planes de negocio, es indispensable tener en cuenta que cada alternativa

tiene incidencias directas sobre la sincronización de los flujos monetarios, la rentabilidad de la inversión neta operativa y el valor económico agregado.

Mediante el aporte de los socios o retención de utilidades se resta el poder participativo a los pasivos en la estructura del financiamiento, y se fortalece el potencial de endeudamiento.

PREGUNTA Nº 6:

¿La tasa de rentabilidad (TR) es la tasa promedio ponderada de las inversiones de una empresa. Que debe buscar la empresa en relación con esta tasa?

ANÁLISIS:

ALTERNATIVAS	CANT	%
Que la TR sea lo más alta posible	90	60
Que la TR sea lo más baja posible	20	13
Que la TR sea igual a tasa Del Costo promedio del capital	30	20
La TR, no influye en nada	10	7
No sabe – no responde	00	00
TOTAL	150	100

Fuente: Deysi Moreno.

INTERPRETACIÓN:

Al contrario que la tasa del costo promedio ponderado de capital que se busca que sea lo más baja posible, la tasa de rentabilidad debe ser lo más

alta posible para que de los beneficios obtenidos permitan pagar a todos los factores de la producción y obtener dividendos para los accionistas, así lo entienden los encuestados al contestar en un 60% que la TR debe ser la más alta posible. Las otras respuestas expresan opiniones en otro sentido.

El valor alto de la TR, no es producto del azahar, ni es un porcentaje impuesto por el sector, es una tasa producto de la explotación de las inversiones de una empresa. Es producto de sacarle el máximo provecho a las inversiones temporales y especialmente a las permanentes. Es no tener instalaciones ociosas si no trabajando al 100% de la capacidad instalada.

PREGUNTA Nº 7:

¿De qué manera utilizar los instrumentos financieros, de modo que las empresas del sector construcción puedan optimizar su gestión?

ANÁLISIS:

ALTERNATIVAS	CANT	%
Mediante la utilización selectiva	00	00
Mediante la ponderación del riesgo	00	00
Mediante la ponderación de la rentabilidad	00	00
Mediante la utilización táctica y estratégica	00	00
Mediante la utilización óptima	00	00
Todas las anteriores son correctas	150	100
No sabe no responde	00	00
TOTAL	150	100

Fuente: Deysi Moreno.

INTERPRETACIÓN:

Los encuestados al 100% dicen que la manera de utilizar los instrumentos financieros no es solamente una, en realidad son varias, así por ejemplo indican que puede hacerse selectivamente, ponderando el riesgo, ponderando la rentabilidad, mediante la utilización táctica y estratégica y haciéndolo en forma óptima, es decir administrando los instrumentos con eficiencia, eficacia, economía, en una mejora continua y buscando la competitividad de las empresas del sector construcción.

Sólo de esa forma se puede optimizar la gestión de las empresas del sector construcción que tienen sus propias características.

PREGUNTA Nº 8:

¿La eficiencia es la relación entre los resultados obtenidos y los recursos utilizados. UD. cree que los instrumentos financieros pueden facilitar la eficiencia de las empresas del sector construcción?

ANÁLISIS:

ALTERNATIVAS	CANT	%
Sí, totalmente de acuerdo	150	100
Sí, parcialmente de acuerdo	00	00
No, totalmente en desacuerdo	00	00
No, parcialmente en desacuerdo	00	00
No sabe – no responde	00	00
TOTAL	150	100

Fuente: Deysi Moreno.

INTERPRETACIÓN:

Los encuestados están de acuerdo al 100%, que los instrumentos financieros, es decir los instrumentos de inversión y financiamiento, son verdaderos facilitadores de la eficiencia empresarial. La mayor cantidad de construcciones que se realicen, la mayor cantidad de ventas, la mayor rentabilidad que se obtenga, el uso racional de los recursos y otros aspectos relacionados de las empresas del sector construcción, son producto de la aplicación de los instrumentos financieros de inversión y financiamiento.

La empresa debe desarrollar políticas, estrategias y tácticas para el manejo eficiente de los instrumentos financieros, de modo que influyan en la eficiencia general de la empresa.

PREGUNTA N° 9:

¿La eficacia es el logro de los objetivos empresariales. Diga si los instrumentos financieros son facilitadores de la eficacia empresarial del sector construcción?

ANÁLISIS:

ALTERNATIVAS	CANT	%
Sí, totalmente de acuerdo	150	100
Sí, parcialmente de acuerdo	00	00
No, totalmente en desacuerdo	00	00
No, parcialmente en desacuerdo	00	00
No sabe – no responde	00	00
TOTAL	150	100

Fuente: Deysi Moreno.

INTERPRETACIÓN:

Las empresas modernas buscan algo más que eficiencia, y eso es la eficacia. Cuando un gerente alcanza las metas u objetivos que le impone la empresa del sector construcción, decimos que es eficaz. Entonces la eficacia se refiere a los resultados en relación a las metas y cumplimiento de los objetivos organizacionales, por eso para ser eficaz se debe de priorizar las tareas y realizar en orden de precedencia aquellas que contribuyen a alcanzar los objetivos y metas previstas, por lo se debe de asegurar que lo que se haga valga la pena y conduzca a un fin. Así lo han entendido los encuestados, por tanto consideran al 100% que los instrumentos financieros son facilitadores del logro de las metas, objetivos y misión de la empresa.

PREGUNTA Nº 10:

¿La competitividad es la capacidad de una empresa del sector construcción de mantener sistemáticamente ventajas comparativas que

le permitan alcanzar, sostener y mejorar una determinada posición en el entorno socioeconómico. Diga si los instrumentos financieros son facilitadores de la competitividad de las empresas?.

ANÁLISIS:

ALTERNATIVAS	CANT	%
Sí, totalmente de acuerdo	150	100
Sí, parcialmente de acuerdo	00	00
No, totalmente en desacuerdo	00	00
No, parcialmente en desacuerdo	00	00
No sabe – no responde	00	00
TOTAL	150	100

Fuente: Deysi Moreno.

INTERPRETACIÓN:

La competitividad tiene incidencia en la forma de plantear y desarrollar cualquier iniciativa de negocios. La ventaja comparativa de una empresa estaría en su habilidad, recursos, conocimientos y atributos..., de los que dispone dicha empresa, los mismos de los que carecen sus competidores o que estos tienen en menor medida que hace posible la obtención de unos rendimientos superiores a los de aquellos; a todo esto contribuirán los instrumentos financieros, así lo entienden los encuestados por lo que contestan al 100%. Los instrumentos financieros, facilitan las habilidades, recursos, conocimientos y atributos de las empresas del sector construcción.

CAPÍTULO V

MODELO PRÁCTICO

5.1 Modelo del plan estratégico

PLAN ESTRATÉGICO DE LA EMPRESA CONSTRUCTORA ABC S.A. 2008 – 2010

1) DIAGNÓSTICO:

Para sistematizar la problemática así como identificar y evaluar las capacidades que tiene para enfrentarla, se ha utilizado la técnica del **Análisis FODA**, a través de la cual se identifican los cambios del ambiente externo en términos de oportunidades y amenazas, y, las capacidades del medio interno en términos de fortalezas y debilidades.

ANÁLISIS INTERNO: FORTALEZAS Y DEBILIDADES:

FORTALEZAS

Comprende las capacidades humanas y materiales que dispone la empresa para aprovechar las oportunidades y enfrentar las amenazas que ocurren en el ambiente externo:

- Posicionamiento en el nivel operativo y técnico reconocido en el mercado del sector construcción, en sus diferentes modalidades.

- Infraestructura en edificaciones.
- Cobertura de atención a nivel nacional.
- Servicios a la actividad constructora
- Financiamiento de diversas fuentes
- Capacidad institucional para el diseño constructivo orientado a la demanda.
- Implementación de los nuevos sistemas de gestión

DEBILIDADES

Comprende las limitaciones o carencia de capacidades de la empresa, que impiden el aprovechamiento de las oportunidades y que no le permiten defenderse de las amenazas:

- Carencia de un Plan Integrado de Marketing e Imagen Institucional.
- Heterogénea capacidad instalada.
- Insuficiente actualización profesional y técnica de acuerdo a la necesidad del mercado.
- Carencia de estudio de la organización con la finalidad de aprovechar mejor las competencias del personal.
- Insuficiente medición de la inserción de la en el mercado laboral.
- Carencia de personal de planta.
- Lenta modernización de equipamiento.
- Postergación de actividades lo que genera malestar en los participantes.

ANÁLISIS EXTERNO: OPORTUNIDADES Y AMENAZAS:

OPORTUNIDADES

Comprende los factores externos que podrían aprovecharse para lograr los objetivos fundamentales de la empresa:

- Prioridad del Sector Construcción en el desarrollo del país.
- Puesta en marcha del proyecto de la carretera interoceánica y de proyectos de desarrollo nacional importantes en construcción.
- Posibilidad de establecer Convenios Interinstitucionales y Alianzas Estratégicas con otras empresa privadas: Transnacionales y otras.
- La Formación Profesional como estrategia para la inversión del desarrollo sostenible.

AMENAZAS

Comprende los factores externos que podrían arruinar las perspectivas de logro de los objetivos fundamentales de la empresa:

- Crecimiento de la competencia (calidad, precios y servicios) en diversas especialidades por parte de las varias entidades y la competencia desleal por parte de algunas empresas.
- Vacíos en las normas que conforman el sector construcción.
- Posibilidad de disminución de una de las fuentes de financiamiento: aporte de las empresas constructoras privadas.

2) ANÁLISIS DE LAS EXPECTATIVAS DE LOS CLIENTES

IDENTIFICACIÓN DE LOS CLIENTES

- Empresas del Sector Construcción.
- Ministerio de Vivienda.
- Instituciones Públicas, Gobiernos Regionales y Gobiernos Locales.

IDENTIFICACIÓN DE LAS EXPECTATIVAS DE CADA CLIENTE

Obreros de la Construcción

Esperan de nuestra empresa:

- Equipamiento moderno.
- Certificación

Empresas del Sector Construcción

Esperan de nuestra Institución:

- Formación de operarios, técnicos y profesionales actualizados en tecnologías de punta e innovadas.
- Óptimo servicio en estudios de suelos, materiales y elementos de construcción.
- Servicio de banco de egresados calificados.
- Capacitación especializada a sus trabajadores.
- Información oportuna de actividades
- Difusión de documentos relacionados con la industria de la construcción

3) DEFINICIÓN DE LA RAZÓN DE SER

MISIÓN.

Contribuir al desarrollo sectorial mediante la construcción de todo tipo de construcciones que posibiliten la productividad y menores costos de la producción.

4) DEFINICIÓN DEL FUTURO DESEADO

VISIÓN AL 2010

Liderar la capacitación y certificación de los trabajadores e impulsar la investigación y el desarrollo de modernas tecnologías competitivas para el sector construcción.

5) OBJETIVOS

OBJETIVOS ESTRATÉGICOS GENERALES

- Mejorar la cobertura operativa
- Consolidar el fortalecimiento empresarial, con énfasis en el recurso humano y en el soporte tecnológico, orientado al desarrollo organizacional.
- Desarrollar Actividades de Investigación y Normalización articuladas para impulsar la investigación y aplicación de nuevas tecnologías constructivas adecuadas a cada medio geográfico y de bajo costo,

orientadas a brindar servicios y a la obtención y optimización de recursos.

OBJETIVOS ESTRATÉGICOS ESPECÍFICOS PRIORIZADOS

- Brindar servicios de calidad y competitivos que respondan a la demanda.
- Desarrollo organizacional e instrumental de procedimientos, marketing, informático y del recurso humano
- Reforzar y dinamizar la gestión desconcentrada de las Gerencias Zonales.
- Intensificar la difusión y promoción de la oferta en construcción.
- Elevar el nivel de auto sostenimiento en todas las dependencias racionalizando los recursos.
- Desarrollar acciones de difusión orientadas al mejoramiento y a la reducción de costos en la construcción.
- Contribuir a la mejora de la calidad y seguridad de las edificaciones a través de la elaboración de normas técnicas.

6) ACCIONES ESTRATÉGICAS

Las acciones estratégicas a adoptar para la consecución de los objetivos son las siguientes:

Para brindar servicios competitivos y de calidad:

- Perfeccionar la tecnología y mejorar la calidad del servicio, comprende la investigación de necesidades del sector construcción en relación a la demanda regional y la matriz ocupacional, la elaboración y actualización a la demanda, producción de material.
- Mejorar la calidad de la infraestructura y del equipamiento, comprende la elaboración de un plan institucional de infraestructura, la elaboración de un plan de ampliación o reposición de equipamiento, la ejecución de los planes de infraestructura, de ampliación y reposición de equipamiento.
- Optimizar procesos de la gestión, comprende la elaboración de normas técnico, el seguimiento-evaluación-supervisión de los órganos ejecutores, la sistematización de información de la administración, el plan institucional de promoción, difusión del servicio de construcción, el planeamiento, programación en atención a la demanda social y el rol de la empresa; asimismo, comprende la determinación de planta mínima de personal.

Para el desarrollo organizacional e instrumental de procedimientos, marketing, informático y del recurso humano:

- Optimización de los recursos humanos, comprende un plan de capacitación y la actualización de redes informáticas y el Reglamento Interno de Trabajo.

Para reforzar la gestión desconcentrada de las gerencias zonales

- Incremento de las metas e ingresos y propiciar la reinversión en las zonales, comprende la sistematización y ejecución administrativa/educativa, programación de metas educativas incrementando acciones móviles y un plan de reinversión de ingresos generados por la zonal.
- Desarrollo empresarial, comprende la realización de estudios de mercado por la zonal, programación de jornada nacional de intercambio de experiencias y promover los servicios de acuerdo a las necesidades planteadas por el mercado e incorporar e innovar en tecnologías constructivas para el mejor desarrollo de los proyectos especiales y convenios interinstitucionales.

Para intensificar la promoción y difusión de la oferta educativa:

- Posicionamiento de la imagen institucional a través de los servicios, comprende la apertura de módulos de información, ventas en centros comerciales, el desarrollo de un plan de marketing e imagen institucional de los servicios que oferta la empresa, la elaboración y

desarrollo de un Plan de Difusión, Promoción e Imagen Institucional, asimismo, la elaboración de propuestas de homogenización de los módulos de atención al cliente que identifique a la empresa en todas sus sedes.

Para lograr el auto sostenimiento

- Seguimiento y evaluación, comprende la identificación de unidades estratégicas de negocios afines, la normatividad de rentabilidad en proyectos autofinanciados, incrementar la recaudación a través de mayores aportes y menor evasión, la creación de un banco de proyectos que aseguren excedentes con la finalidad de lograr el auto sostenimiento institucional.
- **Sistematización de procesos y procedimientos administrativos**, comprende la identificación de los procesos que utiliza la empresa a fin de optimizarlos determinando su grado de eficiencia, eficacia, la culminación de la informatización de todos los procesos administrativos, la identificación, sistematización con el apoyo informático de todos los procedimientos y, la elaboración de una Guía Administrativa para diferentes fines.

Para desarrollar estudios de investigación y acciones de difusión para el mejoramiento y reducción de costos:

- Evaluación de las condiciones de vulnerabilidad de las edificaciones y propuestas de mejoramiento, comprende las evaluaciones de las condiciones de vulnerabilidad de las edificaciones y propuestas de

mejoramiento y, el desarrollo de programas de producción para la construcción con tecnologías alternativas adecuadas.

- Desarrollo de tecnologías constructivas para la atención de emergencias, comprende la aplicación y optimización de sistemas especiales.
- Desarrollo de tecnologías constructivas de muy bajo costo, comprende el estudio de las posibilidades de aplicación del cemento en la construcción y, la construcción experimental utilizando cemento.
- Estudios orientados a la incorporación de materiales locales a la construcción, comprende el desarrollo de elementos y componentes de materiales locales para la construcción.
- Producción de componentes alternativos para la construcción, comprende la implementación del taller de experimentación, producción de componentes, la difusión de tecnologías alternativas para la construcción, la diversificación, producción, comercialización de elementos y componentes para la construcción.

7) DETERMINACIÓN DE LOS FACTORES CLAVES DE ÉXITO

Consiste en determinar los procesos básicos e importantes en los que la Institución no puede fallar y que orienta el futuro.

Factores claves de éxito

- Ser competitivos en la calidad de los servicios y capacitación de los trabajadores de la construcción.

- Realizar investigaciones que permitan desarrollar nuevas tecnologías de construcción y mejorar las tecnologías existentes, con participación de instituciones y de expertos.
- Elaborar y actualizar permanentemente, con participación de instituciones y profesionales especializados, las normas técnicas de edificación que rigen el diseño y la construcción en el país.
- Realizar gestiones permanentes con organismos internacionales especializados en formación profesional de cooperación bilateral y multilateral, generando conocimiento y capacidades humanas e institucionales.
- Implantar un desarrollo organizacional que contenga valores y cultura del éxito.
- Retroalimentar los procesos técnicos y administrativos para lograr la eficiencia y eficacia en la gestión institucional.

5.2 Modelo práctico Integral de Análisis Financiero.

INFORMACIÓN GENERAL:

Razón social	CONSTRUCTORA ABC S.A.
CIIU	43
Actividad o giro	URBANIZACIÓN, LOTIZACIÓN, ETC.
Fecha de constitución.	15.01. 2003
Capital social	\$ 700332,50
Domicilio	AV. HUAYANAY ÑAN OE3-136
Representante Legal	RIVADENEIRA ANDRADE LUIS ANDRES
Tipo de operaciones	CONTADO Y CREDITO

ANTECEDENTES:

Por acuerdo del Directorio, se encargó a la Gerencia Financiera, la ejecución de un INFORME FINANCIERO que muestre la situación financiera y económica de la empresa:

CONSTRUCTORA ABC S.A.

ANÁLISIS HORIZONTAL Y VERTICAL

	Valores en dólares		A. Vertical		A. Horizontal	
	2008	2009	%	%	Variación \$	%
ACTIVO						
Caja	6944,00	6214,00	0,41	0,19	730,00	11,75
Bancos	27526,00	35021,00	1,61	1,09	-7495,00	-21,40
Clientes	40655,00	49537,00	2,37	1,54	-8882,00	-17,93
Prov.Ctas por cobrar	-2667,00	-1630,00	-0,16	-0,05	-1037,00	63,62
Almacén de materiales	72937,00	16890,00	4,26	0,53	56047,00	331,84
Inventario de obras terminadas	185533,00	375744,00	10,83	11,71	-190211,00	-50,62
Inventario de obras en proceso	95430,00	276213,00	5,57	8,61	-180783,00	-65,45
Seguro prepago	144849,00	186964,00	8,46	5,83	-42115,00	-22,53
Tot. Activos Corriente	571207,00	944953,00	33,35	29,44	-373746,00	-39,55
Activo No corriente:						
Edificios	1000720,00	1000720,00	58,43	31,18	0,00	0,00
Maquinaria y equipo	88981,00	1078512,00	5,20	33,60	-989531,00	-91,75
Muebles y enseres	13712,00	21630,00	0,80	0,67	-7918,00	-36,61
Equipo de computo	20764,00	22269,00	1,21	0,69	-1505,00	-6,76
Vehiculos	120000,00	292000,00	7,01	9,10	-172000,00	-58,90
Deprec. Acumulada	-102705,00	-150634,00	-6,00	-4,69	47929,00	-31,82
Tot. Activo No Cte.	1141472,00	2264497,00	66,65	70,56	-1123025,00	-49,59
Total Activo.	1712679,00	3209450,00	100,00	100,00	-1496771,00	-46,64

PASIVO:						
Sobregiros	9360,00	5523,00	0,55	0,17	3837,00	69,47
Impuestos por pagar	9566,00	7591,00	0,56	0,24	1975,00	26,02
Remuneraciones por pagar	118803,00	96171,00	6,94	3,00	22632,00	23,53
Proveedores	442128,00	124906,00	25,81	3,89	317222,00	253,97
Cuentas por pagar	26271,16	31768,23	1,53	0,99	-5497,07	-17,30
Total Pasivo Cte.	606128,16	265959,23	35,39	8,29	340168,94	127,90
Deudas largo plazo	87467,00	64254,00	5,11	2,00	23213,00	36,13
Hipoteca por pagar	109856,00	308319,00	6,41	9,61	-198463,00	-64,37
Total Pas. No cte.	197323,00	372573,00	11,52	11,61	-175250,00	-47,04
TOTAL PASIVO	803451,16	638532,23	46,91	19,90	164918,94	25,83
PATRIMONIO:						
Capital	700332,50	900332,50	40,89	28,05	-200000,00	-22,21
Reservas legal	33701,00	47334,00	1,97	1,47	-13633,00	-28,80
Utilidades Retenidas		422066,50	0,00	13,15	-422066,50	-100,00
Resultado del ejercicio.	175194,34	1201184,78	10,23	37,43	-1025990,44	-85,41
TOTAL PATRIMON.	909227,84	2570917,78	53,09	80,10	-1661689,94	-64,63
TOTAL PAS. Y PAT.	1712679,00	3209450,00	100,00	100,00	-1496771,00	-46,64

CONSTRUCTORA ABC S.A.						
ANÁLISIS HORIZONTAL Y VERTICAL						
	Valores en dólares		A. Vertical		A. Horizontal	
	2008	2009	%	%	Variación \$	%
VENTAS NETAS	5448852,00	8411354,00	100,00	100,00	-2962502,00	-35,22
Costo de ventas	-1217705,00	-1593808,00	-22,35	-18,95	376103,00	-23,60
Utilidad bruta	4231147,00	6817546,00	77,65	81,05	-2586399,00	-37,94
Gastos de venta	-1975375,00	-2185483,00	-36,25	-25,98	210108,00	-9,61
Gastos de administración	-754913,00	-771346,00	-13,85	-9,17	16433,00	-2,13
Utilidad operativa	1500859,00	3860717,00	27,54	45,90	-2359858,00	-61,12
Ingresos no operacionales	658052,00	858483,00	12,08	10,21	-200431,00	-23,35
Gastos no operacionales	-1936442,00	-3193886,00	-35,54	-37,97	1257444,00	-39,37
Utilidad Antes I.Renta	222469,00	1525314,00	4,08	18,13	-1302845,00	-85,41
15% Imp. A la Renta	33370,35	228797,10	0,61	2,72	-195426,75	-85,41
25% Participaciones	47274,66	324129,23	0,87	3,85	-276854,56	-85,41
UTILIDAD NETA	175194,34	1201184,78	3,22	14,28	-1025990,44	-85,41

ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN FINANCIERA DE LA EMPRESA:

	<i>dic-08</i>	<i>dic-09</i>
INDICADORES DE LIQUIDEZ		
<i>Razón Corriente</i>	0,94	3,55
<i>Prueba ácida</i>	0,36	1,04
<i>Capital de trabajo \$\$</i>	-34921,16	678993,78
INDICADORES DE ACTIVIDAD		
<i>Rotación de cuentas por cobrar</i>		1,10
<i>Plazo medio de cobros</i>		327,73
<i>Rotación de Productos terminados</i>		5,68
<i>Plazo medio de inventario Productos terminados</i>		63,39
<i>Rotación de Inv. Materia Prima</i>		1,25
<i>Plazo medio de inventario Materia prima</i>		288,49
<i>Rotación de Cuentas por Pagar</i>		1,09
<i>Plazo medio de Pago</i>		328,85
INDICADORES DE ENDEUDAMINETO		
<i>Endeudamiento total</i>	0,47	0,20
<i>Razón de pasivo a largo plazo a patrimonio</i>	0,22	0,14
INDICADORES DE RENTABILIDAD		
<i>Rentabilidad sobre ventas o margen neto de utilidad</i>	3,22	14,28
<i>Rentabilidad sobre activos</i>	10,23	37,43
<i>Rentabilidad sobre el patrimonio</i>	19,27	46,72
<i>Utilidad por acción</i>	1751,94	12011,85
<i>Valor en Libros por acción</i>	9092,28	25709,18
<i>Sistema Dupont</i>	10,23	37,43
<i>Cobertura de Intereses</i>	159,40	410,03

Gastos financieros = 1998415,78

ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LOS INDICADORES FINANCIEROS

– Indicadores de Liquidez

- ✓ **Razón Corriente:** Por cada \$ 1,00 de deuda a corto plazo se posee \$ 3,55 del activo corriente para cubrir con las obligaciones.
- ✓ **Prueba ácida:** Por cada \$ 1,00 la empresa posee \$ 1,04 en activos disponibles y exigibles para cancelar todas las deudas a corto plazo.
- ✓ **Capital de trabajo:** La empresa posee \$ 678993,78 considerándose aceptable para el tipo de actividad que se realiza.

– Indicadores de Actividad

- ✓ **Rotación de cuentas por cobrar:** Las cuentas por cobrar se recuperan cada día en cierta parte.
- ✓ **Plazo medio de cobros:** La cartera de clientes se recupera en 327 días.
- ✓ **Rotación de productos terminados:** Las obras se terminan cada 6 días dependiendo que tan extensa sea.
- ✓ **Plazo medio de inventario de productos terminados:** Las obras se terminan cada 63 días dependiendo de qué tan extensa lo sea y cuantas personas estén trabajando en las obras.

- ✓ **Rotación de inventario de materia prima:** Se compra materia prima para realizar las obras cada día.
- ✓ **Plazo medio de inventario de materia prima:** La materia prima comprada se termina de utilizar en 288 días, lo que es moderada debido a que la mayoría de los trabajos de construcción no se los termina en un mes.
- ✓ **Rotación de cuentas por pagar:** Las cuentas por pagar se las realiza cada día.
- ✓ **Plazo medio de pago:** Las deudas se terminan de pagar a los 329 días.

– Indicadores de Endeudamiento

- ✓ **Endeudamiento Total:** Este indicador nos muestra que las deudas de la empresa equivalen el 20% sobre el activo.
- ✓ **Razón de pasivo a largo plazo a patrimonio:** Nos muestra que las deudas equivalen a un 14% del patrimonio.

– Indicadores de Rentabilidad

- ✓ **Rentabilidad sobre ventas:** Este indicador nos ayuda a comprender que por cada dólar de ventas existe un 14,28% de ganancia.
- ✓ **Rentabilidad sobre activos:** Significa que por cada dólar invertido en activos obtenemos un 37,43% de ganancia.

- ✓ **Rentabilidad sobre el patrimonio:** Por cada dólar que los dueños de la empresa mantienen en patrimonio ganan un 46,72%
- ✓ **Utilidad por acción:** Por cada acción que circula en el mercado de valores ganan \$ 12011.85, a términos nominales.
- ✓ **Valor en libros por acción:** Este indicador establece el valor contable de la empresa o el precio referencial de las acciones, en este caso significa que una acción vale aproximadamente \$ 25709,18.
- ✓ **Sistema dupont:** Por cada dólar que rota en los activos sean corrientes o fijos con el objeto de mejorar la actividad de la empresa se obtiene una ganancia del 37,43%.

DIAGNÓSTICO Y PRONÓSTICO ECONÓMICO-FINANCIERO

DIAGNÓSTICO:

- La situación financiera de la empresa se puede calificar de moderada al mostrar los niveles de liquidez corriente y severa aceptable, habiendo aumentado en el último año. Tiene una capacidad de pago del pasivo corriente, el capital de trabajo es moderado debido a la actividad que realiza. La empresa se encuentra en aptitud de asumir deudas.
- En cuanto a la política crediticia no se observa real coherencia, ya que los plazos de retorno de los créditos concedidos son mucho

mayores que el promedio de rotación de los créditos obtenidos ante proveedores. La política de cobros no está en concordancia con la de pagos.

- En lo referente a la situación económica esta empresa muestra óptimos índices de solvencia en su relación patrimonio / Deudas respectivamente.
- Con respecto a la rentabilidad de la empresa esta se viene manejando sobre límites aceptables para el giro del negocio.

PRONÓSTICO:

A la empresa se le recomienda lo siguiente:

- Reestructurar la composición del rubro de activos fijos para mejorar el aprovechamiento en recursos corrientes.
- Asimismo se recomienda agilizar las cobranzas con el fin de mejorar la liquidez para el pago oportuno de las obligaciones y evitar el excesivo gasto financiero.
- Asimismo se recomienda analizar los gastos de administración y ventas, a fin de poder determinar aquellos rubros en los cuales se puedan efectuar ajustes e incrementar la utilidad operativa

5.3 Modelo de Rentabilidad Económica y Financiera.

Vamos a ver el desarrollo de las explicaciones anteriores a través de un pequeño caso:

EJEMPLO 1

La Constructora XXX, presenta el siguiente balance de situación referido al 31 de diciembre del año 20X1, expresado en unidades monetarias:

ACTIVO		PASIVO	
Activo fijo	600.000	Deudas	300.000
Activo circulante	400.000	Total patrimonio	300.000
		PATRIMONIO	
		Capital social	350.000
		Reservas	250.000
		Pérdidas y ganancias	100.000
		Total patrimonio	700.000
TOTAL	1.000.000	TOTAL	1.000.000

De la cuenta de Pérdidas y Ganancias se extrae la siguiente información:

CONCEPTOS	IMPORTE
Beneficio antes de impuestos e intereses	155.000
- Gastos financieros	- 25.000
Utilidad antes de impuestos	130.000
- Impuesto sobre sociedades	- 30.000
Utilidad después de impuestos	100.000

La rentabilidad económica de La Constructora XXX, para el año 20X1:

$$ROI = \frac{\text{Beneficio antes de impuestos e intereses}}{\text{Activo total}} = \frac{155.000}{1.000.000} \times 100 = 15,5\%$$

EJEMPLO 2 : Utilizando los datos del ejemplo anterior, correspondientes a La Constructora XXX la rentabilidad financiera será:

$$ROE = \frac{BDI}{FP} = \frac{100.000}{600.000} \times 100 = 60\%$$

5.4 Modelo de Manual de políticas.

Manual del Empleado

I. Introducción

A. Bienvenida

1. Propósito del manual
2. Expectativas mutuas

B. Historia de la compañía

1. Fundación: cuándo y por quién
2. Desarrollo histórico
3. Estructura presente: tamaño, productos, reputación
4. Perspectivas futuras y objetivos

C. Filosofía y Valores de la Compañía / Objetivos con relación a:

1. Empleados
2. Clientes
3. Comunidad
4. Medio Ambiente
5. Operaciones

D. Estructura Organizativa

1. Organigrama, incluyendo grandes divisiones / unidades
2. Nombres y números de teléfono de contactos claves
3. Canales / vehículos de comunicaciones regulares

II. Asignación de puestos del personal

A. Objetivos, Oportunidades y Responsabilidades

1. Criterios y principios para la asignación de puestos
2. Declaración de igualdad de oportunidades, sin discriminación ilegal

B. Procedimientos de Contratación

1. Cómo solicitar trabajo en la empresa
2. Reclutamiento y anuncio de vacantes
3. El proceso de selección de empleados
 - a. Calificaciones generales a considerar
 - b. Información obtenida del o sobre el solicitante
 - Prueba de drogadicción
 - c. Bases de/ y responsabilidades para la decisión de selección

C. Clasificación de Empleados

1. Clasificación de tareas o tipos
2. Estado de continuidad en el empleo (trabajador de planta o temporada)
3. Intensidad del Empleo (tiempo parcial, tiempo completo)

D. Período de Orientación y Prueba

1. Duración
2. Introducción al trabajo y a los compañeros
3. Destrezas requeridas para progresar
4. Consecuencias del fracaso en alcanzar los estándares
5. ¿Otras cláusulas?

E. Progreso, Ascensos y Traslados

1. Disponibilidad de oportunidades de progreso
2. Expectativas de progreso en el trabajo (ascensos, etc.)
3. Bases para la progresión y degradación (antigüedad, mérito o combinación)
 - a. Antigüedad: unidades (empresa, departamento, clasificación) y mediciones.
 - b. Mérito: modos y frecuencia de las mediciones

F. Despidos por falta de trabajo, Reasignaciones y Reincorporaciones

1. Altibajos típicos en el nivel de empleo
2. Derechos individuales y prioridades

III. Empleo y Condiciones Laborales

A. Supervisión

1. Políticas principales que guían a los supervisores
2. Relaciones supervisor a empleado
3. Responsabilidades del supervisor

B. Entrenamiento y Desarrollo

1. Políticas generales para el entrenamiento de empleados
2. Acceso al entrenamiento por cuenta de la empresa, formal o en el trabajo
3. Contenido del entrenamiento proveído

C. Evaluaciones de Desempeño

1. Naturaleza y propósito
2. Responsabilidad de la evaluación
3. Cuándo y con qué frecuencia deben hacerse las evaluaciones
4. Bases de las evaluaciones: dimensiones y rangos de desempeño
5. Comunicación de los resultados de la evaluación al empleado, otros

D. Horario y Lugar de Trabajo

1. Responsabilidad de presentarse al trabajo
2. Registro del tiempo (Relojes, tarjetas, hojas)
3. Semana de trabajo normal, días laborales, y horarios de descanso
4. Fluctuaciones estacionales y diarias
5. Oportunidades de horas extraordinarias, requerimientos y autorización

E. Licencias para Ausentarse

1. Cómo obtenerlas
2. Condiciones y Restricciones: justificación, duración, categoría o derechos especiales e implicancias por antigüedad

F. Herramientas y Equipos

1. Herramientas provistas por el empleador y por el empleado
2. Entrega y responsabilidad por herramientas de la empresa

3. Responsabilidades de mantenimiento y reemplazo
4. La computadora, el uso de la Red del Internet y del correo electrónico

G. Seguridad y Salud, Procedimientos de Primeros Auxilios y Emergencias

1. Política general de seguridad y salud del empleado.
2. Prevención de accidentes: disminución de las condiciones peligrosas, de las conductas de riesgo, y de la tensión.

3. Procedimientos a seguir durante un accidente

- a. Obligaciones de investigación e información
- b. Personas con lesiones: primeros auxilios y obtención de ayuda posterior
- c. Daños al equipo o existencias: respuesta inmediata y obtención de ayuda posterior

4. Programas de Asistencia al Empleado (por ej.: como hacer frente a problemas asociados a la tensión o estrés laboral, alcoholismo, drogadicción, bienestar...)

- a. Propósito
- b. Elegibilidad
- c. Costos

d. Confidencialidad

e. Proveedor de salud propio o externo

H. Ética del Trabajo, Reglas de Conducta, y Disciplina

1. Declaración general sobre el sistema de disciplina y sus propósitos

2. Obligación del empleado a seguir instrucciones, a menos que las mismas infrinjan las reglas de seguridad, moral o religión

3. Factores que estimulan la acción disciplinaria (por ejemplo.- acoso sexual, abuso de autoridad, trabajo insatisfactorio).

4. Progresión de la acción en caso de incidentes sucesivos (por ejemplo.- penas, asesoramiento, traslados).

5. Procedimiento de apelación

I. Procedimientos de Sugerencias

1. Declaración sobre el valor de las ideas de los empleados y comunicaciones internas

2. Retroalimentación de sugerencias, seguimiento, y resultados

J. Reclamos y Procedimientos de Queja

1. Cómo y ante quién plantear problemas

2. Pasos subsecuentes si son necesarios

3. Paso final (arbitraje consultivo o vinculante, otros)

K. Terminación del Empleo

1. Razones (renuncia, despido, eliminación de la tarea)
2. Procedimientos de salida (entrevista, pago)
3. Consideraciones sobre la reincorporación

IV. Salarios

A. Método de Pago

1. Período de nómina
2. Entrega del pago (horario, lugar y persona)
3. Período de demora entre la nómina y la entrega del salario (incluyendo despidos)
4. Forma de pago (efectivo, cheque, productos, otros)

B. Determinación de la Tasa de Pago

1. Relación general de toda la escala a factores externos (salario mínimo, contratos sindicales, remuneración que prevalece en el mercado laboral, costo de vida)
2. Factores internos que afectan el nivel general de salarios (filosofía, capacidad de pago)
3. Factores que afectan la tasa de pago individual (tipo de tarea, estado de continuidad, apreciación del desempeño, resultados...).
4. Relación entre los rangos de pago para tareas diferentes
 - a. Amplitud dentro de la clasificación
 - b. Superposición de rangos adyacentes

5. Unidades (hora, semana, mes) para tasas basadas en tiempo trabajado

6. Definición de resultados (cantidad, calidad, control de costos...) y fórmulas para la determinación del pago basado en productividad (por ej. a trato).

7. Bonificaciones basadas en el desempeño

C. Pago de horas extraordinarias

1. Definición de horas extraordinarias

2. Cálculo de horas extraordinarias y diferenciales

D. Deducciones

1. Especificación, por tipo:

a. Obligatorio—establecido por ley (por ej. incapacidad, seguridad social, seguros)

b. Obligatorio, empresa (por ej. plan de jubilación requerido)

c. Opcional (por ej. ahorros, retiro voluntario)

2. Determinación de los montos deducidos

3. Ejemplo de cheques y talonarios

E. Retenciones de Salario

1. Procedimientos; cuándo y cómo sucede; notificación al empleado

2. Actitud y respuesta de la empresa (filosofía, disciplina)

F. Adelantos, préstamos

1. Provisiones a tomar y condiciones de los adelantos
2. Plazos y procedimientos (solicitud, límite de montos, métodos de reintegro)

G. Confidencialidad y Divulgación

1. Información sobre el individuo que es (a) siempre, (b) a veces, y (c) nunca, revelada al mismo, a otros empleados de la empresa o a extraños
2. Procedimientos a seguir por personas ajenas a la compañía para la obtención de información sobre un empleado en particular

V. Beneficios o Prestaciones

A. Pagos o licencias requeridos por el Gobierno: 1) naturaleza y propósito; 2) quién los paga; 3) procedimiento para obtener los beneficios

1. Seguro de Compensación al Trabajador
2. Seguro de Incapacidad
3. Seguro de Desempleo
4. Seguridad Social
5. Otros pagos exigidos
6. Licencia para el Servicio Militar
7. Licencia para servir de jurado

8. Licencia por maternidad
9. Otras licencias requeridas

B. Pagos no gubernamentales requeridos, licencias, beneficios

1. Seguro de Salud y Vida

- a. Tipos y límites de cobertura; opciones
- b. Costos (por empleado) para la empresa y el empleado
- c. Condiciones de elegibilidad
- d. Extensión posterior a la terminación del empleo.

2. Bonificaciones (premios por el empleo propiamente dicho, no contingentes al desempeño)

- a. Elegibilidad
- b. Computación

3. Días feriados

- a. Feriados observados por la empresa
- b. Obligación de trabajar los feriados; pagos diferenciales
- c. Elegibilidad para y computación de la remuneración para feriados trabajados

4. Vacaciones

- a. Elegibilidad para y computación de créditos
- b. Procedimientos de programación y restricciones
- c. Disposición de créditos no utilizados

5. Licencia por Enfermedad

- a. Elegibilidad para y computación de créditos
- b. Usos válidos
- c. Requerimientos de notificación en el día de la licencia
- d. Requerimientos de verificación
- e. Disposición de créditos no utilizados

6. Otras licencias: Provisiones y elegibilidad

7. Vivienda

- a. Forma del beneficio (asignación o propiedades de la empresa); si la propiedad está especificada, ubicación
- b. Elegibilidad; procedimientos de ingreso y salida
- c. Cargos al empleado; contribución del empleador al costo
- d. Inclusiones, obligatorias u opcionales

8. Pensión, Jubilación, y Planes de Ahorro

- a. Elegibilidad para la participación
- b. Programación de intereses devengados (adquiridos)
- c. Opciones

9. Otros

- a. Instalaciones para uso de los empleados
- b. Utilización de equipos de la empresa
- c. Disponibilidad de productos o descuentos

VI. Varios

- A. Peticiones en propiedad de la empresa: permisos y prohibiciones
(personas, horarios, lugares, propósitos)
- B. Tablero de Boletines
 - 1. Lugares
 - 2. Materiales exhibidos regularmente por la empresa
 - 3. Espacio disponible para los empleados, otros
- C. Estacionamiento
 - 1. Provisiones y limitaciones
 - 2. Espacios reservados y prioridades
- D. Visitantes
 - 1. Condiciones para la admisión
 - 2. Lugares y horarios permitidos
- E. Sociales y Recreación
 - 1. Clubes y actividades patrocinadas
 - 2. Fondos de asistencia social

VII. Conclusión

- A. Declaración Final
- B. Cambios de Política
 - 1. Cómo?, cuándo? y por quién?.
 - 2. Método de notificación a los empleados

5.5 Modelo de Fideicomiso

Un grupo de Promotores planea realizar un proyecto inmobiliario integral en un lote de terreno de propiedad de una tercera persona, el desarrollo del proyecto está supeditado a que se alcance un punto de equilibrio en un periodo de tiempo determinado por los Promotores, que aseguren el flujo de caja que requiere el proyecto para su desarrollo exitoso. Para el efecto se transfiere al fideicomiso la propiedad del terreno, los diseños del proyecto y los Promotores dan unas instrucciones:

- 1.- El fideicomiso recibirá los dineros provenientes de los compradores de los bienes inmuebles y los invertirá en un fondo de inversión hasta que se llegue al punto de equilibrio.
- 2.- En el evento de que no se alcanza el punto de equilibrio el fideicomiso devolverá el lote de terreno a su propietario y el dinero de los compradores de los bienes inmuebles será devuelto con su respectivo rendimiento;
- 3.- En el evento de que se alcanza el punto de equilibrio el fideicomiso destinara los dineros en la construcción del proyecto inmobiliario.

5.6. Modelo financiero de inversión y financiamiento.

CONSTRUCTORA ABC S.A.

Antecedentes:

La CONSTRUCTORA ABC S.A., se fundó en el año 2007, la empresa de dedica a la compra – venta de lotes de terreno, construcción de casas, obras civiles, etc. La mayor parte de sus ingresos proceden de las preventas, ventas y en menor medida de la asesoría, prestación de servicios prestados por los arquitectos, ingenieros y por el alquiler de maquinaria de la construcción.

Como cualquier otra empresa al ser nueva en el mercado tuvo dificultades para obtener créditos de los bancos, sin embargo contaban con un pequeño capital inicial para realizar sus actividades.

La empresa desde sus inicios empezó a cotizar en Bolsa, sin embargo les preocupaba los siguientes puntos:

- El temor a perder la participación y el poder para tomar decisiones dentro de la empresa,
- Que la información se haga pública y se la use para perjuicio de la empresa,
- Temor que los costos para ingresar y emitir en el mercado de valores sean muy elevados,
- La no aceptación por parte de las casas de valores de emisiones de poco monto,

- Que la evolución del precio de las acciones no sea buena.

Sin embargo, luego de un asesoramiento deciden ingresar.

Durante sus primeros años, la empresa creció fuertemente aumentando cada año su oferta en varios puntos de la ciudad. Sin embargo, sus ingresos no crecieron tan rápidamente, por cuanto el director financiero desea plantear a la Junta la posibilidad de obtener nueva financiación realizando simultáneamente una emisión pública de deuda y acciones para atender las futuras necesidades de inversión de la empresa. Pero también hay que analizar el Estado Financiero de los últimos años.

CONSTRUCTORA ABC S.A.			
ESTADO FINANCIERO			
	Valores en dólares		
	2007	2008	2009
ACTIVO			
Caja	4513,60	6944,00	6214,00
Bancos	17891,90	27526,00	35021,00
Clientes	26425,75	40655,00	49537,00
Prov.Ctas por cobrar	-1733,55	-2667,00	-1630,00
Almacén de materiales	47409,05	72937,00	16890,00
Inventario de obras terminadas	120596,45	185533,00	375744,00
Inventario de obras en proceso	62029,50	95430,00	276213,00
Seguro prepago	94151,85	144849,00	186964,00
Total Activos cte.	371284,55	571207,00	944953,00
Activo No corriente:			
Edificios	650468,00	1000720,00	1000720,00
Maquinaria y equipo	57837,65	88981,00	1078512,00
Muebles y enseres	8912,80	13712,00	21630,00
Equipo de computo	13496,60	20764,00	22269,00
Vehículos	78000,00	120000,00	292000,00

Deprec. Acumulada	-66758,25	-102705,00	-150634,00
Total Activo No Cte.	741956,80	1141472,00	2264497,00
Total Activo.	1113241,35	1712679,00	3209450,00
PASIVO:			
Sobregiros	6084,00	9360,00	5523,00
Impuestos por pagar	6217,90	9566,00	7591,00
Remun. Por pagar	77221,95	118803,00	96171,00
Proveedores	287383,20	442128,00	124906,00
Cuentas por pagar	17076,25	26271,16	31768,23
Total Pasivo Cte.	393983,30	606128,16	265959,23
Deudas largo plazo	56853,55	87467,00	64254,00
Hipoteca por pagar	71406,40	109856,00	308319,00
Total Pas. No cte.	128259,95	197323,00	372573,00
TOTAL PASIVO	522243,25	803451,16	638532,23
PATRIMONIO:			
Capital	455216,13	700332,50	900332,50
Reservas legal	21905,65	33701,00	47334,00
Utilidades Retenidas	0,00	0,00	422066,50
Resultado del ejercicio	113876,32	175194,34	1201184,78
TOTAL PATRIMON.	590998,09	909227,84	2570917,78
TOTAL PAS. Y PAT.	1113241,35	1712679,00	3209450,00

Los propietarios de la empresa tiene cierta prevención en utilizar una excesiva cantidad de deuda porque creen que puede poner en riesgo la compañía, sin embargo creen que es mejor obtener fondos por medio de una emisión de acciones sería la mejor opción especialmente tras la salida a Bolsa.

Parte del equipo del departamento financiero ha diseñado para la compañía un plan de inversiones para los próximos años, los demás miembros del equipo presentaron un plan de financiación para hacer frente a esas inversiones.

En el año 2009 se ha observado que el nivel de endeudamiento de las empresas del sector de la construcción es bastante superior al de otros sectores y es necesario conocer si el nivel de endeudamiento es sostenible.

Los datos a analizar son los siguientes:

CONSTRUCTORA ABC S.A.

Estado de Resultados

	2009
VENTAS NETAS	8411354,00
Costo de ventas	-1593808,00
Utilidad bruta	6817546,00
Gastos de venta	-2185483,00
Gastos de administración	-771346,00
Utilidad operative	3860717,00
Ingresos no operacionales	858483,00
Gastos no operacionales	-3193886,00
Utilidad Antes I.Renta	1525314,00
15% Imp. A la Renta	228797,10
25% Participaciones	324129,23
UTILIDAD NETA	1201184,78

Gastos financieros = 1.998.415,78

Las estimaciones de los analistas indican que la variación en el margen comercial (beneficio antes de intereses e impuestos) de las empresas del sector de la construcción sigue aproximadamente las variaciones en el PIB.

Las previsiones de crecimiento del PIB para este año es el **5%**:

La empresa CONSTRUCTORA ABC S.A. ha tenido para este año un margen bruto de **\$ 6.817.546,00** millones de dólares. La empresa tendrá que hacer frente el próximo año a unos compromisos por pago de intereses de **\$ 1.998.415,78** millones de dólares. La empresa está sujeta a una tasa de gravamen del **36,25%**. Los datos estimados de que la empresa quebraría indican que los costes que podría sufrir en caso de bancarrota estarían en torno a los **\$ 4.090.527.60** millones de dólares (el 60% de los beneficios del periodo anterior a la quiebra). Para simplificar la exposición, y dado que los resultados cualitativos no se verán afectados, usted ha decidido plantear un modelo con un horizonte de un año donde la tasa de descuento es cero.

En el año 2010 la empresa está planeando una serie de nuevos proyectos de inversión, por lo que se desea conocer lo que puede costar obtener capital para estos nuevos proyectos. Según los datos presentados a continuación:

- En este mismo año se ha pedido que determine cuál es la alternativa de financiación que maximizaría el valor de la empresa para sus actividades: deuda o acciones. Dadas las previsiones de beneficios para los siguientes años se estima que el valor de la compañía es de **\$ 900.332,50** dólares, y está representada en **83.456,65** acciones, por lo que el valor intrínseco de la empresa es de **\$ 10,78** dólares, el valor de cada acción en Bolsa es de **\$ 5,5** debido a que la Bolsa está pasando por un mal momento, sin embargo anteriormente estaba en **\$ 12,54**.

Primera alternativa

- La empresa tiene la oportunidad de invertir en un nuevo proyecto que tiene un costo de **\$ 67.034,34** millones de dólares que generará beneficios de **\$ 112.909,86** millones de dólares, las utilidades retenidas de la empresa solamente cubren el **65 %** del costo de la inversión, lo que significa que si se invierte en el nuevo proyecto necesariamente tenemos que recurrir a la adquisición de una deuda para obtener los **\$ 43.527,32** millones de dólares para cubrir el costo de toda la inversión.

Segunda alternativa

- Hemos analizado un proyecto de vivienda cerca del Nuevo Terminal Terrestre Quitumbe al sur de la ciudad de Quito, que se ha convertido en un punto estratégico de la ciudad, el proyecto considera una inversión de **1.733.155,20**, que a continuación se muestra detalladamente:

DETALLE	MONTO
ACTIVOS FIJOS INVERSIONES TANGIBLES	1422706,20
ACTIVOS DIFERIDOS O INVERSIONES INTANGIBLES	27060,60
TOTAL CAPITAL DE TRABAJO	283388,40
TOTAL INVERSIONES	1733155,20

Para el final del año, se necesita un asesoramiento sobre la forma de retribución óptima a los accionistas

Además se ha pedido un asesoramiento sobre dos procesos de fusión:

1. Es una fusión entre dos empresas del mismo sector, las cuales están de acuerdo, en este caso las dos empresas son del sector de la construcción: La empresa CONSTRUCTORA ABC S.A., como empresa adquirente y la empresa PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A., como empresa objetivo; además esta tiene un nivel de apalancamiento alto y sus actividades a pesar de encontrarse en el mismo sector se dedica y especializa en la prestación de servicios de arquitectos, inspectores, fiscalizadores, ingenieros civiles...
2. Es una adquisición de la CORPORACIÓN EMPRESARIAL S.A. dedicada a actividades de compra-venta de pequeñas o medianas empresas, además de venta al por mayor y menor de artículos de ferretería y material eléctrico, equipo y material de fontanería, herramientas en general que se utilizan en construcciones, con nuestra empresa, sin embargo al ser la CORPORACIÓN EMPRESARIAL S.A., una empresa de prestigio en el mercado, nuestra empresa no está de acuerdo en que se realice la adquisición.

Se ha redactado un informe a los miembros del Consejo de la compañía que contiene un resumen de los puntos más importantes de los informes presentados año a año para conocer como la empresa ha ido evolucionando, para que de esta manera se pueda tomar decisiones acertadas con respecto a las inversiones y financiamiento de la empresa.

Dicho informe explica los siguientes puntos:

1. La estructura de capital de la empresa, distinguiendo fuentes internas y externas, y la evolución de fondos durante los últimos años
2. Procedimiento para obtener nueva financiación y presentar las fuentes alternativas de financiación disponibles.
3. Las ventajas y desventajas de utilizar fuentes de financiamiento como: ahorros propios, deuda bancaria y el recurso capital – riesgo...
4. El tipo de instrumento de financiación más adecuado y un análisis del aspecto tributario.
5. Explica de forma clara y sencilla las características e incidencias en el control empresarial de los distintos tipos de deuda y acciones que la empresa pueda emitir.
6. Ventajas e inconvenientes de incluir alguna cláusula si desea realizar una emisión de acciones o deuda.
7. Explica porque el valor de la empresa disminuiría si dicha empresa redujese su ratio de endeudamiento.
8. El cálculo del costo del capital (WACC – CAMP) con y sin impuestos, con los datos presentados del año 2010. Además realice un supuesto para el mismo año pero con apalancamiento operativo, en el segundo proyecto se calculó el Costo del capital, VAN, TIR, Periodo de recuperación, Beneficio/Costo.
9. Análisis de las razones del conflicto entre accionistas y acreedores cuando hay deuda con riesgo y analizar las formas de minimizar las ineficiencias en las relaciones con el personal de la empresa.

10. Calculo del valor de mercado de la empresa y el valor intrínseco, si el proyecto se lleva a cabo, suponiendo que existe o no información asimétrica.
11. El tipo de retribución más adecuado para sus accionistas.
12. Ventajas, desventajas, tipos, mecanismos de los dos procesos de fusiones – adquisiciones.

INFORME

1. La estructura de capital de la empresa, distinguiendo fuentes internas y externas, y la evolución de fondos durante los últimos años

	FUENTE DE FINANCIAMIENTO
PASIVO:	
Sobregiros	Externo
Impuestos por pagar	Externo
Remuneraciones por pagar	Externo
Proveedores	Externo
Cuentas por pagar	Externo
Deudas largo plazo	Externo
Hipoteca por pagar	Externo
PATRIMONIO:	
Capital	Interno
Reservas legal	Interno
Utilidades Retenidas	Interno
Resultado del ejercicio.	Interno

CONSTRUCTORA ABC S.A.									
ESTADO DE FUENTES Y USOS									
	Valores en dólares				2008		2009		
	2007	2008	2009	VARIACIÓN	FUENTES	USOS	VARIACIÓN	FUENTES	USOS
ACTIVO									
Caja	4513,60	6944,00	6214,00	2430,40		2430,40	-730,00	730,00	
Bancos	17891,90	27526,00	35021,00	9634,10		9634,10	7495,00		7495,00
Clientes	26425,75	40655,00	49537,00	14229,25		14229,25	8882,00		8882,00
Prov. Cuentas por cobrar	-1733,55	-2667,00	-1630,00	-933,45	933,45		1037,00		1037,00
Almacén de materials	47409,05	72937,00	16890,00	25527,95		25527,95	-56047,00	56047,00	
Inventario de obras terminadas	120596,45	185533,00	375744,00	64936,55		64936,55	190211,00		190211,00
Inventario de obras en proceso	62029,50	95430,00	276213,00	33400,50		33400,50	180783,00		180783,00
Seguro prepagado	94151,85	144849,00	186964,00	50697,15		50697,15	42115,00		42115,00
Total Activos cte.	371284,55	571207,00	944953,00	199922,45			373746,00		
Activo No corriente:									
Edificios	650468,00	1000720,00	1000720,00	350252,00		350252,00	0,00		
Maquinaria y equipo	57837,65	88981,00	1078512,00	31143,35		31143,35	989531,00		989531,00
Muebles y enseres	8912,80	13712,00	21630,00	4799,20		4799,20	7918,00		7918,00

Equipo de computo	13496,60	20764,00	22269,00	7267,40		7267,40	1505,00		1505,00
Vehículos	78000,00	120000,00	292000,00	42000,00		42000,00	172000,00		172000,00
Deprec. Acumulada	-66758,25	-102705,00	-150634,00	-35946,75	35946,75		-47929,00	47929,00	
Total Activo No Cte.	741956,80	1141472,00	2264497,00	399515,20			1123025,00		
Total Activo.	1113241,35	1712679,00	3209450,00	599437,65			1496771,00		
PASIVO:									
Sobregiros	6084,00	9360,00	5523,00	3276,00	3276,00		-3837,00		3837,00
Impuestos por pagar	6217,90	9566,00	7591,00	3348,10	3348,10		-1975,00		1975,00
Remun. Por pagar	77221,95	118803,00	96171,00	41581,05	41581,05		-22632,00		22632,00
Proveedores	287383,20	442128,00	124906,00	154744,80	154744,80		-317222,00		317222,00
Cuentas por pagar	17076,25	26271,16	31768,23	9194,91	9194,91		5497,07	5497,07	
Total Pasivo Cte.	393983,30	606128,16	265959,23	212144,86			-340168,94		
Deudas largo plazo	56853,55	87467,00	64254,00	30613,45	30613,45		-23213,00		23213,00
Hipoteca por pagar	71406,40	109856,00	308319,00	38449,60	38449,60		198463,00	198463,00	
Total Pas. No cte.	128259,95	197323,00	372573,00	69063,05			175250,00		
TOTAL PASIVO	522243,25	803451,16	638532,23	281207,91			-164918,94		
PATRIMONIO:									
Capital	455216,13	700332,50	900332,50	245116,38	245116,38		200000,00	200000,00	
Reservas legal	21905,65	33701,00	47334,00	11795,35	11795,35		13633,00	13633,00	
Utilidades Retenidas	0,00	0,00	422066,50	0,00	0,00		422066,50	422066,50	
Resultado del ejercicio.	113876,32	175194,34	1201184,78	61318,02	61318,02		1025990,44	1025990,44	
TOTAL PATRIMON.	590998,09	909227,84	2570917,78	318229,74			1661689,94		
TOTAL PAS. Y PAT.	1113241,35	1712679,00	3209450,00	599437,65			1496771,00		
						636317,85	636317,85		1970356,00
									1970356,00

1.1 Evolución de los últimos años

Año 2008

Como se puede observar el año 2008 el rubro de los activos como en Caja, bancos, clientes ha aumentado significa que las ventas en este caso por ventas de lotes de terreno, construcciones o servicios al contado y crédito, sin embargo debemos tomar en cuenta que el valor de las cuentas por cobrar es alto y sigue aumentando, por lo que la empresa debe optar por implementar una política adecuada de ventas para no llegar a tener problemas con nuestros clientes.

Además es notable el crecimiento de los activos fijos lo que significa que se han utilizado recurso internos o externos para el fortalecimiento del capital de trabajo, inversiones fijas, para continuar con sus actividades.

Para la compra de algunos de los activos fijos se necesitaba dinero por lo que la empresa ha recurrido a una entidad bancaria para cubrir las inversiones.

Pero existe un rubro en pasivos de remuneraciones por pagar que no se han cancelado y siguen aumentando, la empresa debe buscar la forma de cancelar esas deudas, para no recurrir a una ambiente legal, en caso de que los trabajadores decidan recurrir a esta alternativa.

Las cuentas del patrimonio han ido de igual manera aumentando, esto puede ser porque la empresa al ser nueva en el mercado necesitaba captar

recursos para sus actividades, pudo ser por una emisión de acciones, aportes de capital por medio de sus accionistas o por la búsqueda de nuevos inversores.

Además se puede determinar en el escenario de este año (2009), existió la preponderancia de fuentes externas de financiamiento para las aplicaciones internas, generalmente significa que la empresa está en planes de expansión, y que la generación interna no basta para cubrir las necesidades de la empresa, en este caso para continuar con sus actividades fue necesario recurrir a aportes por parte de los accionistas o a la adquisición de deudas.

Año 2009

Para el 2009 los activos como bancos, clientes, inventarios siguen aumentando, sin embargo no se ha optado por una medida para que disminuyan las cuentas por cobrar.

El inventario de los materiales ha disminuido, se puede decir que por motivos de las obras de construcción que se han realizado o que se están realizando.

El seguro para proteger los bienes de la empresa sigue aumentando, por lo que se recomendaría que se busque otra aseguradora para reducir costos y que además cubra totalmente a la empresa, pero también hay que tomar en cuenta que ha aumentado los activos fijos.

Existe un aumento considerable en el rubro de maquinaria y equipo, vehículos, esto se debe a que como la empresa está en un momento de expansión o crecimiento, por lo que se ha visto obligada a invertir en estos activos, para reducir costos y aumentar utilidades y maximizar el valor de la empresa.

Por cómo se muestran los pasivos, han disminuido, lo que quiere decir es que la compra de activos y el pago a proveedores, sobregiros, impuestos, remuneraciones, cuentas por pagar, se ha dado con una fuente interna como Retención de utilidades.

Para este año se muestra que la mayor parte del financiamiento y de la orientación de los recursos fue interna, por lo que se puede afirmar que la empresa muestra un indicador importante de autonomía en la generación de fondos y que los recursos fueron invertidos internamente.

2. Procedimiento para obtener nueva financiación y presentar las fuentes alternativas de financiación disponibles.

Unos de los principales problemas que tienen las empresas que operan en el mercado ecuatoriano, es la dificultad de obtener recursos financieros del sector bancario; pues, el costo en que estas incurren para obtener capital por medio de la banca es muy alto; esto ocasiona un estancamiento en el emprendimiento de nuevos proyectos, los mismos que ayudarían a fortalecer el aparato productivo del país. Esto se debe en gran parte a la falta de

conocimiento de las diversas formas de financiamiento que existen en el país.

Las principales razones por las que una empresa puede necesitar una opción de financiamiento son: la falta de liquidez necesaria para hacer frente a las operaciones diarias, como cancelar deudas, comprar insumos, mantener el inventario; y a la vez, para expandirse y realizar nuevos proyectos.

Financiamiento interno:

El financiamiento interno se genera dentro de la compañía como:

- ✓ **Capital Propio**
- ✓ **Retención de Utilidades**
- ✓ **Depreciaciones y amortizaciones**
- ✓ **Venta de activos**

Una de las fuentes más importantes para la obtención de fondos es usando el capital propio o generado en la empresa.

La retención de utilidades es una de las fuentes más comunes, donde los socios deciden no repartir sus dividendos, sino que estos son invertidos en la organización mediante la programación predeterminada de adquisiciones o construcciones.

A través de las depreciaciones y amortizaciones, las empresas recuperan el

costo de la inversión, por que las provisiones para tal fin son aplicados directamente a los gastos de la empresa, disminuyendo con esto las utilidades, por lo tanto, no existe la salida de dinero al pagar menos impuestos y dividendos.

También se puede analizar la posibilidad de venta de terrenos, edificios o maquinaria en desuso para cubrir necesidades financieras.

El financiamiento interno es menos costoso para la firma que el financiamiento externo porque la empresa no tiene que incurrir en costes de la transacción para obtenerlo, ni tiene que pagar impuestos asociando a pagar dividendos.

Financiamiento externo:

Cuando una empresa no puede obtener fondos dentro de la empresa, busca otras posibilidades para lograr cubrir sus necesidades y objetivos.

La empresa busca obtener fondos fuera de la empresa como:

- ✓ **Deuda**
- ✓ **Emisión de acciones**

Otra forma habitual de obtener fondos es la adquisición de una deuda, teniendo en claro a cuánto ascenderá el monto que vamos a pedir prestado, investigar las diferentes ofertas financieras que existan en el mercado, y

elegir la que pueda otorgarnos el monto que necesitamos, con los menores costos, y que permitan el mayor plazo posible para pagar la deuda, además debemos tener en cuenta los requisitos que el banco solicite para poder otorgar el préstamo y analizar si estaríamos en capacidad de pagar.

En cuanto a la emisión de acciones se da en el momento de constituir legalmente la sociedad o mediante nuevas aportaciones con el fin de aumentar éste. La emisión de acciones, se puede realizar de manera privada, o mediante oferta pública. La acción confiere a su titular la condición y derechos de socio. Los títulos son libremente transmisibles, y otorgan a sus propietarios derechos en la vida de la sociedad y en la distribución de sus beneficios. Se entiende que esto tiene relación directa y proporcional con la cantidad de acciones que posea el socio y, por lo tanto, con el monto de aportación de capital a la empresa.

La emisión de Títulos públicos: Si se trata de sociedades cuyas acciones **no** se negocien en los mercados públicos de valores y se ofrezcan en pública suscripción mediante avisos u otros medios de publicidad, toda la información de la empresa es pública, se debe indicar en qué se va a invertir los fondos obtenidos además se debe mostrar el riesgo de las inversiones a realizar.

La emisión de títulos privados: son títulos emitidos por empresas privadas, la identidad del comprador no será revelada ante el grupo de inversores sin embargo ellos deben conocer la solvencia de la empresa,

además sus títulos no pueden ser negociados en los mercados secundarios públicos.

El financiamiento externo generalmente es el más costoso que el financiamiento interno, porque la empresa tiene que pagar a menudo a coste de la transacción para obtenerlo.

OTRAS ALTERNATIVAS

También podemos nombrar otras alternativas para obtener fondos, como:

- ✓ **Factoring**
- ✓ **Fideicomiso**
- ✓ **Leasing**
- ✓ **Anticipo de clientes**
- ✓ **Proveedores**

El factoring es una herramienta financiera utilizada por las empresas para obtener liquidez, rentabilidad, mejorar la capacidad crediticia o reflejar solvencia financiera a través de la venta anticipada de su cartera por cobrar, no es una herramienta muy utilizada, pero es de gran ayuda para la obtención de fondos. Sin embargo la evolución de esta técnica de financiamiento en los últimos años nos da una idea de cómo este servicio financiero, de gran utilización por pequeñas y medianas empresas, se ha ido consolidando como una herramienta muy importante que les permite adecuar sus estructuras, adaptándolas a sus necesidades.

El fideicomiso inmobiliario constituye una herramienta creativa y eficaz para estructurar proyectos de desarrollo inmobiliario dentro de un especial marco de protección y seguridad jurídica para promotores, inversionistas y compradores, que los interesados deben analizar.

El leasing se presta al financiamiento por partes, lo que permite a la empresa recurrir a este medio para adquirir pequeños activos. Por otra parte, los pagos de arrendamiento son deducibles del impuesto como gasto de operación, por lo tanto la empresa tiene mayor deducción fiscal cuando toma el arrendamiento. El riesgo se reduce porque la propiedad queda con el arrendado, y éste puede estar dispuesto a operar cuando otros acreedores rehúsan a financiar la empresa. Esto facilita considerablemente la reorganización de la empresa.

Es práctica habitual de muchas empresas del sector de la construcción, solicitar anticipos a los clientes que compran nuestros productos o contratan los servicios de la empresa, para la realización de obras o de los proyectos que se van a ejecutar.

El crédito de los proveedores es una fuente importante de financiamiento a corto plazo para la empresa. Si la empresa tiene una política estricta en relación con su puntualidad de pago, el crédito comercial se vuelve en un financiamiento espontáneo (o incorporado) que varía con el ciclo de producción.

3. Las ventajas y desventajas de utilizar fuentes de financiamiento como: ahorros propios, deuda bancaria y el recurso capital – riesgo...

La utilización de un instrumento de financiamiento permite a la organización a realizar actividades del giro del negocio y lograr sus objetivos, sin embargo se debe analizar sus ventajas e inconvenientes, como se muestra a continuación:

Ventajas:

- ✓ La utilización de los recursos propios de la empresa permite a la empresa mayor libertad de acción y mayor autonomía, es decir tener flexibilidad al tomar decisiones de inversión y financiamiento, además de que no incurre en obligaciones con terceros ni en gastos financieros y da valor a la empresa.
- ✓ Las deudas bancarias también financian actividades del negocio para mejorar sus ingresos y utilidades.
- ✓ Los intereses generados ayudan a reducir la carga financiera.
- ✓ La reinversión de utilidades es menos costosa y desde el punto de vista tributario la reinversión de utilidades otorga beneficios para las empresas y los propios accionistas.
- ✓ La utilización de un fideicomiso proporciona seguridad a todas las partes involucradas en el proyecto inmobiliario, la Fiduciaria administra profesionalmente el proyecto, proporciona una mayor aceptación en el mercado por parte de los clientes, el Fideicomiso ha

sido herramienta vital en el desarrollo de los más grandes proyectos inmobiliarios del país.

- ✓ El Factoring da capacidad a la empresa para convertir de inmediato las cuentas por cobrar en efectivo, la empresa no debe preocuparse por los cobros de su cartera, asegura un patrón de conocido de flujos de caja.
- ✓ Trabajar con el dinero que se debe pagar en corto plazo a nuestros proveedores, nos ayuda a no adquirir una deuda y no generar costos financieros, además de que esa cuenta pendiente no nos genera costos.
- ✓ En este sector la mayoría de veces se trabaja con el dinero de pagos anticipados de nuestros clientes, lo cual la empresa no necesariamente debe recurrir a una institución bancaria, además esta alternativa no genera costes adicionales.
- ✓ El recurso capital riesgo aporta credibilidad financiera, solidez y liquidez de la empresa, la empresa inversora realiza un acompañante a las nuevas empresas y no tiene costo.

Desventajas:

- × La financiación con emisión de acciones es perjudicial para la empresa, debido a que las acciones ya no solo pertenecerían a los socios fundadores, sino también a otros accionistas que al mismo tiempo que son dueños tienen voz y voto en las decisiones de la empresa.

- × La financiación por medio de deudas bancarias solo se otorgan a empresas que ofrezcan garantías y no a empresas nuevas en el mercado.
- × Si no se realiza un pago a tiempo de la deuda existe el riesgo de una intervención legal y caer en riesgo de insolvencia, además de que va perdiendo prestigio ante instituciones financieras impidiendo la adquisición de nuevos créditos.
- × La adquisición de la deuda produce gastos financieros, lo que reduce la capacidad de reducir la utilidad.
- × La utilización de un Fideicomiso y Factoring genera costes elevados.
- × Es muy probable de que algunos accionistas no deseen convertir sus dividendos en Utilidades retenidas, por lo que la empresa no tendría opción a financiarse con recursos internos.
- × El plazo de los proveedores es muy corto como para financiar proyectos de gran envergadura.
- × En el manejo del recurso capital riesgo los accionistas pueden perder autonomía y los inversores pueden invertir sin que haya rentabilidad, sin embargo por ser una empresa nueva con el tiempo lo podrán obtener.

Características Importantes a ser tomadas en cuenta por parte de los Accionistas

	Nivel de Protección	Costos Explícitos	Transmisible	Posibilidad de Renegociación
Bonos	No aplica	si	si	difícil
Deuda bancaria	No aplica	si	no	si
Arrendamiento financiero	aplica	No	No	si
Acreedores comerciales	aplica	No	No	si
Otras Deudas	aplica	No	No	si

4. El tipo de instrumento de financiación más adecuado y un análisis del aspecto tributario.

Al ser la empresa CONSTRUCTORA ABC S.A. nueva en el mercado y está en un proceso de expansión no es recomendable utilizar un instrumento de financiamiento como el endeudamiento con una institución bancaria, debido a que esta limita la flexibilidad de las acciones de la empresa, por lo que la empresa está obligada a pagar el capital más los intereses de forma acordada con el banco, también tomando en cuenta que la empresa al ser nueva tiene todavía ingresos no muy altos y a mayor plazo al dedicarse al sector de la construcción.

Además de que para pedir un crédito en este tipo de financiamiento es un tanto complicado de acceder, puesto que los bancos suelen otorgar créditos sólo a negocios en marcha y con determinada experiencia en el mercado, y no a negocios que recién empiezan.

Sin embargo la forma más común para financiar la creación de un nuevo negocio o proyecto es usando capital propio, o el que se ha generado en la empresa, es decir, haciendo uso del dinero que podamos tener por ingresos o ventas. Este tipo de financiamiento es el más recomendable puesto que no estamos obligados a pagar intereses ni a tener que devolver el dinero.

Siempre es recomendable al iniciar un negocio, utilizar capital propio, al menos en la etapa de la creación, y ya más adelante, cuando el negocio

empiece a crecer, recién empezar a buscar fuentes externas de financiamiento.

Formar una empresa con un socio con las mismas motivaciones y aspiraciones que nosotros es también una forma de financiamiento implica compartir el riesgo, los gastos de la creación del negocio, e invertir junto con nosotros.

Lo recomendable también, es buscar un socio que invierta el mismo capital que nosotros, y que aporte, además del dinero, otros recursos que sean complementarios a los que poseemos como, por ejemplo, experiencia en algún aspecto del negocio, conocimiento del mercado, conocimientos de contactos comerciales...

La desventaja de tener un socio es que más adelante puede haber desacuerdos, disputas, diferencias..., sobre todo si el negocio empieza a no lograr los objetivos esperados.

Otro punto importante sería buscar un inversionista que quiera financiar el total o una parte de la inversión del negocio, y que como consecuencia recibirá un porcentaje de las utilidades de acuerdo a lo aportado. La desventaja de hacer uso de este tipo de financiamiento, es que tenemos que lidiar con el hecho de tener que pagar siempre una parte de las utilidades del negocio, a alguien que invirtió inicialmente y que luego no hizo más por crear o hacer crecer el negocio.

Sin embargo al buscar un accionista – socio o un inversionista podemos perder la autonomía de la empresa por lo que ellos tienen voz y voto en la empresa y participarían de las decisiones.

Si analizamos desde el punto de vista tributario el uso de la deuda es aconsejable para reducir la carga financiera, ya que los intereses que se cancelan en cualquier institución financiera son considerados como gastos deducibles, los cuales ayudan a la empresa al final de cada ejercicio fiscal a la reducción en el pago de impuestos al Estado.

5. Explica de forma clara y sencilla las características e incidencias en el control empresarial de los distintos tipos de deuda y acciones que la empresa pueda emitir.

La deuda puede ser de diferentes tipos:

De corto plazo con vencimiento de hasta 1 año y de largo plazo con vencimiento mayor a 1 año.

Las tasas de interés son más pequeñas sobre las deudas a corto plazo que sobre las deudas a largo plazo.

Cuando existe esta situación, los costes por intereses, al menos en el futuro inmediato, serán más pequeños si la empresa pide prestado sobre una base a corto plazo en vez de hacerlo sobre una base a largo plazo.

Sin embargo, un prestatario que use deudas a largo plazo evita la incertidumbre de tasas fluctuantes a corto plazo y la posibilidad de tener que renovar la deuda bajo condiciones adversas en los mercados de dinero de capitales.

Las acciones son de dos clases:

Acciones ordinarias de clase A y B y acciones preferentes.

Las acciones ordinarias son títulos que acreditan la posesión de una compañía, y asumen los últimos riesgos asociados con su Propiedad. Son las acciones que poseen los accionistas ordinarios o comunes. Inicialmente, estos accionistas son los propietarios de la sociedad. Tienen derecho de participar en los beneficios, después que la sociedad haya hecho frente a todas sus demás responsabilidades.

Las acciones ordinarias de tipo A pueden tener privilegios de votación inferiores, pero es posible que tengan un derecho superior sobre los dividendos. Mientras que las Acciones ordinarias tipo B tiene privilegios de votación superior, pero menor derecho sobre los dividendos.

Las **acciones preferentes** se caracterizan por otorgar al accionista ventajas o privilegios especiales con relación a las acciones ordinarias. El dividendo de las acciones preferentes proviene de los beneficios. El dividendo de las acciones preferentes proviene de los beneficios, que por lo general, es un tipo fijo cada año (un porcentaje del valor nominal de las acciones preferentes). La sociedad debe pagar el dividendo de las acciones

preferentes antes que las de las ordinarias. Si la sociedad cesa en sus actividades, los accionistas preferentes recibirán el capital que han invertido antes que los accionistas ordinarios.

Las acciones preferentes al igual que las acciones ordinarias no tienen fecha de vencimiento, sin embargo se puede retirar mediante una cláusula.

Una emisión de acciones al ser una alternativa de financiamiento, los accionistas deben analizar los costos, ventajas y desventajas que causarían al utilizar esta fuente, pues al emitir acciones puede perder la autonomía de sus propietarios actuales sobre la empresa al tomar decisiones.

Se puede sugerir la emisión de acciones preferentes u ordinarias de tipo B para proteger el manejo o control de la empresa, la emisión de deuda con proveedores y en último caso con las entidades bancarias

6. Ventajas e inconvenientes de incluir alguna cláusula si desea realizar una emisión de acciones o deuda.

Las escrituras de emisión de obligaciones pueden contener cláusulas para proteger a los accionistas, acreedores y tenedores de bonos que, con el propósito de garantizar a los obligacionistas la confianza del cobro de los intereses y el principal o valor nominal estipulados, forzarán a la sociedad emisora a operar con una serie de restricciones financieras. Por ejemplo, la limitación del endeudamiento máximo de la empresa, la limitación de los dividendos a pagar a los accionistas.

El propósito de las cláusulas de protección es reducir los costos de la bancarrota, lo cual a fin de cuentas incrementa el valor de la empresa. Por ello es muy probable que los accionistas promuevan cualquier cláusula que sea razonable. Para entenderlo mejor, considere las tres alternativas que tienen los accionistas para reducir los costos de la bancarrota:

- No emitir deuda
 - Emitir deuda sin cláusulas restrictivas ni de protección.
 - Incluir cláusulas restrictivas y de protección en los contratos de préstamo.
-
- Cláusula negativa:
 - × Se imponen limitaciones al monto de los dividendos que la compañía puede pagar.
 - × La empresa no puede ofrecer como garantía a otros prestamistas, ninguno de sus activos.
 - × La empresa no puede fusionarse con otra empresa.
 - × La empresa no puede vender o arrendar sus principales activos sin consentimientos del prestamista.
 - × La empresa no puede emitir deuda adicional de largo plazo.

 - Cláusula positiva:
 - ✓ La compañía está de acuerdo en mantener su capital de trabajo en un nivel mínimo.

- ✓ La compañía debe entregar periódicamente estados financieros al prestamista.
- ✓ El empleo procede de la venta de activo para otro activo.
- ✓ Mantenga la buena condición de activo.
- ✓ Provee revisión de la información financiera.

7. Explica porque el valor de la empresa disminuiría si dicha empresa redujese su ratio de endeudamiento.

Una de las razones principales de que las empresas en el sector de la construcción mantienen niveles altos de endeudamiento es maximizar los ingresos y obviamente la utilidad de la empresa, sin embargo una ventaja de utilizar las deudas es que la generación de intereses reduce el pago de impuestos al Estado lo que se llamaría ahorro fiscal. Las empresas utilizan el ahorro fiscal por el pago de intereses para maximizar el valor de la empresa. Los impuestos influyen en las empresas de la siguiente manera:

Ventaja Fiscal neta es mejor cuando: (Mayor sea τ_S): (Mayor sea τ_E): (Menor sea τ_D).

El Director financiero nos ha pedido analizar el valor de la empresa si disminuye su ratio de endeudamiento para lo que se realizan los cálculos correspondientes y se comenta con los datos a continuación:

Datos	
Estimación del PIB	5%
Margen Bruto	\$ 6.817.546,00
Pago de intereses	\$ 1.998.415,78
Tasa corporative	36,25%
Costos de bancarrota	\$ 4.090.527.60
Tasa de descuento	0

Para este caso se analizara el valor de la empresa sin deuda y con deuda:

Sin deuda:

- **Pago de impuestos sin deuda:**

$$\tau X = (Tasa\ de\ gravamén * (Margen\ bruto))$$

$$\tau X = (0,3625 * (7.158.423,30)) = \mathbf{2.594.928,45}$$

- **Distribución Accionistas**

$$D.A. = (1 - Tasa\ de\ gravamen) Margen\ bruto$$

$$D.A. = (1 - \tau)X = (1 - 0,3625)7.158.423,30 = \mathbf{4.563.494,85}$$

Con deuda:

- **Pago de impuestos con deuda:**

$$\tau(X - cB) = Tasa\ de\ gravámen(Margen\ bruto - Pago\ de\ intereses)$$

$$\tau(X - cB) = 0,3625(7.158.423,30 - 1.998.415,78) = \mathbf{1.870.502,73}$$

- **Distribución a Accionistas y Acreedores con Deuda**

$$X - \tau(X - cB) = \text{Margen Bruto} - \text{Tasa de gravamen} (\text{Margen Bruto} - \text{Pago por intereses})$$

$$D.A.A. = 7.158.423,30 - 0,3625(7.158.423,30 - 1.998.415,78) = \mathbf{5.287.920,57}$$

- **Ahorro fiscal anual por financiarse con deuda**

$$\tau cB = (\text{Tasa de gravamen})(\text{Pago de intereses})$$

$$\tau cB = (0,3625)(1.998.415,78) = \mathbf{724.425,72}$$

El valor de la empresa sin deuda es igual a: **4.563.494,85** y el valor de la empresa con deuda es igual a: **5.287.920,57**

Valor de la empresa con tasa de descuento 0

$$V_{D>0} = V_{D=0} + \text{Valor Actual Neto del ahorro fiscal}$$

Tasa de descuento igual a 0 para el ejercicio por lo que:

$$V_{D>0} = 4.563.494,85 + \left(\frac{724.425,72}{(1+0)^1} \right) = 4.563.494,85 + 724.425,72 = \mathbf{5.287.920,57}$$

Sin duda el valor de la empresa sin deuda es menor que el valor de la empresa con deuda, lo que nos indica que cuando la empresa es financiada con deuda su valor crece, además de que genera un ahorro fiscal por pago de intereses, demostrando que si la empresa baja su ratio de

endeudamiento, es decir paga una parte o la totalidad de la deuda, bajara también el valor de la misma en el mercado.

Para demostrar si el nivel de endeudamiento es o no sostenible se realizara el siguiente cálculo:

$$V_{D>0} = V_{D=0} + VAN (\text{Ahorro Fiscal de la Deuda}) - VAN (\text{Costes de Insolvencia})$$

$$V_{D>0} = 4.563.494,85 + 724.425,72 - \left(\frac{4.090.527,60}{(1 + 0)^1} \right) = 1.197.392,97$$

En nivel de endeudamiento es sostenible.

- 8. El costo del capital (WACC – CAMP) con y sin impuestos, con los datos presentados del año 2010. Además realice un supuesto para el mismo año pero con apalancamiento operativo. en el segundo proyecto se calculó el Costo del capital, VAN, TIR, Periodo de recuperación, Beneficio/Costo.**

EVALUACIÓN FINANCIERA

La empresa CONSTRUCTORA ABC S.A. ha planteado iniciar una serie de nuevos proyectos, por lo que es importante analizar el costo de capital de la empresa y del posible nuevo proyecto, el WACC es utilizada también por la

dirección para la toma de decisiones con los datos supuestos que se presentan a continuación:

Primer proyecto:

La fórmula para calcular el costo del capital es la siguiente:

$$r = \left(\frac{E}{V}\right)re + \left(\frac{D}{V}\right)rd(1 - T)$$

WACC en ausencia de impuestos

Datos	
Rentabilidad de acciones	10,5%
Rentabilidad de la deuda	6%
Relación deuda/Acciones	0,65

Para el cálculo, al no poseer datos completos como la participación de las acciones y deuda, se realizan los siguientes cálculos:

Participación de las acciones:

$$\left(\frac{E}{V}\right) = \left(\frac{E}{E + D}\right) = \left(\frac{1}{1 + \left(\frac{D}{E}\right)}\right) = \left(\frac{1}{1 + 0,65}\right) * 100 = 60,61\%$$

Participación de la deuda:

$$\left(\frac{D}{V}\right) = \left(\frac{D}{E + D}\right) = \left(\frac{\left(\frac{D}{E}\right)}{1 + \left(\frac{D}{E}\right)}\right) = \left(\frac{0,65}{1 + 0,65}\right) * 100 = \mathbf{39,39\%}$$

Con esto, el costo de capital de la empresa en ausencia de impuestos y considerando los datos del mercado es:

$$r = \left(\frac{E}{V}\right) r_e + \left(\frac{D}{V}\right) r_d = 60,61\%(10,5\%) + 39,39\%(6\%) = \mathbf{8,83\%}$$

Pero, si no conociéramos los datos del mercado, es necesario calcular el costo de las acciones y el costo de la deuda, para lo que se utilizará el modelo CAPM:

Datos	
Beta deuda	0,35
Beta acciones	1,44
Rentabilidad de bonos a largo plazo	4.45%
Prima de riesgo histórica	7,5%

Rentabilidad de las acciones

$$r_s = (r_f) + \beta_s (r_m - r_f)$$

$$r_s = (4,45\%) + 1,44 (7,5\%) = \mathbf{15,25\%}$$

Rentabilidad de la deuda

$$r_d = (r_f) + \beta_d (r_m - r_f)$$

$$r_d = (4,45\%) + 0,35 (7,5\%) = 7,08\%$$

Con lo que el costo del capital de la empresa en ausencia de impuestos sería:

$$WACC = [60,61\%(15,25\%)+39,39\%(7,08\%)] / 100 = 12,03\%$$

WACC con impuestos

$$r = \left(\frac{E}{V}\right) r_e + \left(\frac{D}{V}\right) r_d (1 - T)$$

Finalmente el costo del capital en presencia de impuestos es:

$$r_d = \left(\frac{D}{V}\right) r_d (1 - T) = 7,08 (1 - 0,3625) = 4,51\%$$

$$WACC = [60,61\%(15,25\%)+39,39\%(7,08\%)(1-0,3625)] / 100 = 11,02\%$$

o

$$WACC = [60,61\%(15,25\%)+39,39\%(4,51\%)] / 100 = 11,02\%$$

Se observa que el costo del capital sin considerar el efecto de los impuestos es mayor que aquel que si los considera.

Nuevo proyecto

Se desea conocer el costo del capital del nuevo proyecto si este tiene un apalancamiento operativo:

Datos:

- Se considera un retorno anual de \$ 10,25 millones de dólares, sin contar con los intereses de la deuda.
- El flujo proyectado sin disminuir los impuestos presenta una covarianza con rentabilidad de la cartera de \$ 1.39 millones de dólares.
- La relación deuda sobre acciones es 0,84
- La variabilidad de la cartera de mercado es del 1,5 %.
- La beta de la deuda asociada al proyecto presenta un valor de 0,45
- Se toma en cuenta la tasa corporativa del 36,25%.
- La rentabilidad de los bonos a largo plazo es del 4,45%, siendo la prima de riesgo un 5,95 %

Como el ratio deuda/capital de proyecto es diferente al de la empresa, entonces no se puede asumir que el proyecto tenga el mismo nivel de riesgo que la empresa, por lo cual se van a seguir los siguientes pasos:

- Calculo de lambda $\lambda = \frac{r_M - r_f}{Var(r_M)} = \frac{5,95\%}{1,5\%} = 3,97$:

- Calculo de Beta del proyecto equivalente sin deuda:

$$\beta_s = \left(\frac{r_f Cov(X, r_m)}{Var(r_m) \cdot (X - \lambda \cdot Cov(X, r_m))} \right)$$

$$\beta_s = \left(\frac{4,45\%(3,97)}{1,5\%(10,25 - 3,97(1,39))} \right) = 2,57$$

- Calculo de Beta del proyecto:

$$\beta_e = \beta_s \left(1 + (1 - T) \frac{D}{E} \right)$$

$$\beta_e = 2,57(1 + (1 - 0,3625)0,84) = 3,94$$

- Calculo del costo de las acciones y de la deuda a través de modelo CAPM, obteniendo un costo de 27,89% para las acciones y de 7,12% para la deuda.

Rentabilidad de las acciones

$$r_e = (r_f) + \beta_e (r_m - r_f)$$

$$r_e = (4,45\%) + 3,94 (5,95\%) = 27,89\%$$

Rentabilidad de la deuda

$$r_d = (r_f) + \beta_d (r_m - r_f)$$

$$r_d = (4,45\%) + 0,45 (5,95\%) = 7,12\%$$

- Obtenemos la relación E/V=54.34% y D/V=45.65% con el nuevo apalancamiento operativo

Participación de las acciones:

$$\left(\frac{E}{V}\right) = \left(\frac{E}{E+D}\right) = \left(\frac{1}{1+\left(\frac{D}{E}\right)}\right) = \left(\frac{1}{1+0,84}\right) * 100 = 54,34\%$$

Participación de la deuda:

$$\left(\frac{D}{V}\right) = \left(\frac{D}{E+D}\right) = \left(\frac{\left(\frac{D}{E}\right)}{1+\left(\frac{D}{E}\right)}\right) = \left(\frac{0,84}{1+0,84}\right) * 100 = 45,65\%$$

- Obtenemos el costo de capital sin considerar impuestos:

$$WACC = [54,34\%(27,89\%)+45,65\%(7,12\%)] / 100= \mathbf{18,41\%}$$

- Y finalmente, obtenemos el costo de capital considerando impuestos:

Finalmente el costo del capital en presencia de impuestos es:

$$r_d = \left(\frac{D}{V}\right) rd (1 - T) = 7,12 (1 - 0,3625) = 4,54\%$$

$$WACC = [54,34\%(27,89\%)+45,65\%(7,12\%)(1-0,3625)]/100= \mathbf{17,23\%}$$

0

$$WACC = [54,34\%(27,89\%)+45,65\%(4,54\%)/100= \mathbf{17,23\%}$$

Datos del nuevo proyecto WACC	
Retorno Anual \$	10,25
Covarianza con el mercado \$	1,39
Variabilidad del Mercado	1,5%
Lamba	3,97
Beta deuda	0,45
Beta acciones	3,94
Beta	2,57
Rentabilidad de bonos a largo plazo	4,45%
Rentabilidad de las acciones	27,89%
Rentabilidad de la deuda	7,12%
Prima de riesgo histórica	5,95%
Deuda / Acciones	0,84
Relación E/V	54,34%
Relación D/V	45,65%
WACC sin impuestos	18,41%
Costo de la deuda (con impuestos)	4,54%
WACC con impuestos	17,23%

Es importante que en todos los casos se utilicen los valores del mercado, antes que los valores contables, debido a que probablemente estos valores no representen valores reales.

Segundo proyecto:

FINANCIAMIENTO – INVERSION			
DETALLE	MONTO	APO ACCIONISTAS 35%	CREDITO 65%
ACTIVOS FIJOS INVERSIONES TANGIBLES	1422706,20	296155,32	1126550,88
ACTIVOS DIFERIDOS O INVERSIONES INTANGIBLES	27060,60	27060,60	
TOTAL CAPITAL DE TRABAJO	283388,40	283388,40	
TOTAL INVERSIONES	1733155,20	606604,32	1126550,88

WACC = ((%RECURSO PROPIO* TASA PASIVA REFERENCIAL) + (%RECURSO AJENO*TASA ACTIVA REFERENCIAL * (1-T) + TASA LIBRE RIESGO).

TASA CORPORATIVA	0,3625
TLR	0,1015
RECURSOS PROPIOS	0,35
DEUDA	0,65
WACC = 0,168725	(=17%)

FLUJO DE CAJA

		AÑOS				
	DETALLE	1	2	3	4	5
I	INGRESOS					
	VENTAS	1.763.200,00	3.704.800,00	4.985.000,00	6.349.800,00	7.408.100,00
	TOTAL	1.763.200,00	3.704.800,00	4.985.000,00	6.349.800,00	7.408.100,00
II	EGRESOS					
	COSTO DE OBRAS TERMINADAS	1.348.114,93	2.347.538,79	2.837.064,66	3.326.590,53	3.816.116,39
	GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	122.666,02	133.070,02	133.070,02	133.070,02	133.070,02
	GASTOS DE VENTAS	229.549,61	288.832,01	315.352,01	341.872,01	341.892,01
	TOTAL	1.700.330,56	2.769.440,82	3.285.486,69	3.801.532,56	4.291.078,42
III	(I - II) = FLUJO DE CAJA	62.869,44	935.359,18	1.699.513,31	2.548.267,44	3.117.021,58

VALOR ACTUAL NETO			
TOTAL DE LA INVERSIÓN		1.733.155,20	
AÑO	FLUJOS OPERACIONAL	FACTOR SIMPLE DE ACTUALIZACIÓN	FLUJOS ACTUALIZADOS
0	(1.733.155,20)	1,00	1.733.155,20)
1	62.869,44	0,85	53.734,56
2	935.359,18	0,73	683.292,56
3	1.699.513,31	0,62	1.061.126,07
4	2.548.267,44	0,53	1.359.883,04
5	3.117.021,58	0,46	1.421.708,30
			2.846.589,34

VAN= 2.846.589,34 Dólares

VAN

SI ES POSITIVO O MAYOR A 1 EL PROYECTO ES FACTIBLE

ES IGUAL A 0 EL PROYECTO ES INDIFERENTE
 ES NEGATIVO O MENOR A 1 EL PROYECTO NO ES FACTIBLE

TASA INTERNA DE RETORNO

AÑO	FLUJOS OPERACIONALES	FACTOR SIMPLE DE ACTUALIZACIÓN	FLUJOS OPERACIONALES ACTUALIZADOS	FSA 53,40%	VANi
		0,17			
0	(1.733.155,20)	1,00	(1.733.155,20)	1,00	-1733155,2
1	62.869,44	0,85	53.734,56	0,65	40983,98957
2	935.359,18	0,73	683.292,56	0,42	397491,3605
3	1.699.513,31	0,62	1.061.126,07	0,28	470813,0492
4	2.548.267,44	0,53	1.359.883,04	0,18	460196,7706
5	3.117.021,58	0,46	1.421.708,30	0,12	366955,1701
		VANs	2.846.589,34	VANi	3.285,14

CALCULO DEL TIR EN EXCEL (FORMULA)	53,49%
CALCULO DEL TIR	
KS-KI	0,364
VANS + VAN I	2.849.874,48
VANS / (VANS + VAN I)	1,00
TIR	53%

TIR {

SI EL TIR ES MAYOR AL COSTO DE OPORTUNIDAD EL PROYECTO ES FACTIBLE
SI EL TIR ES IGUAL AL COSTO DE OPORTUNIDAD EL PROYECTO ES INDIFERENTE
SI EL TIR ES MENOR AL COSTO DE OPORTUNIDAD EL PROYECTO NO ES FACTIBLE

PERIODO DE RECUPERACIÓN DE LA INVERSIÓN		
AÑO	FLUJOS OPERACIONALES ACTUALIZADOS	PRI
0	(1.733.155,20)	
1	53.734,56	1.679.420,64)
2	683.292,56	96.128,08)
3	1.061.126,07	64.997,99
4	1.359.883,04	1.424.881,03
5	1.421.708,30	2.846.589,34

Periodo de Recuperación de este proyecto es en el tercer año

AÑO	FLUJOS OPERACIONALES ACTUALIZADOS	PRI
3	1.061.126,07	64.997,99

BENEFICIO / COSTO					
AÑO	(FLUJO DE CAJA)		(VAN)	INGRESOS	EGRESOS
	VENTAS	EGRESOS	FSA 17%	FLUJOS ACTUALIZADOS	FLUJOS ACTUALIZADOS
1	1.763.200,00	1.700.330,56	0,85	1.507.008,55	1.453.273,98
2	3.704.800,00	2.769.440,82	0,73	2.706.406,60	2.023.114,05
3	4.985.000,00	3.285.486,69	0,62	3.112.487,22	2.051.361,15
4	6.349.800,00	3.801.532,56	0,53	3.388.571,08	2.028.688,03
5	7.408.100,00	4.291.078,42	0,46	3.378.917,03	1.957.208,72
			TOTAL	14.093.390,48	9.513.645,94

$$\text{CBC} = \frac{\text{SUMATORIA DE FLUJOS DE INGRESOS ACTUALIZADOS}}{\text{SUMATORIA DE FLUJOS DE EGRESOS ACTUALIZADOS}}$$

B/C = 1,48 POR CADA DÓLAR UTILIZADO EN LA OPERACIÓN DEL NEGOCIO RECUPERO 0,48 CENTAVOS

B/C	{	BENEFICIO COSTO ES SUPERIOR A 1	FACTIBLE
		BENEFICIO COSTO ES IGUAL A 1	INDIFERENTE
		BENEFICIO COSTO ES INFERIOR A 1	NO FACTIBLE

9. Análisis de las razones del conflicto entre accionistas y acreedores cuando hay deuda con riesgo y analizar las formas de minimizar las ineficiencias en las relaciones con el personal de la empresa.

El hecho de que los accionistas posean derechos de diferente naturaleza en relación con los derechos de los acreedores, es una fuente de conflictos entre ambos tipos de aportantes de capital.

Los accionistas pueden verse como poseedores de una acción contra los acreedores poseedores de bonos, los accionistas tienen responsabilidad limitada, la opción de entrar en incumplimiento, por consiguiente siempre existe la posibilidad de que los pagos a los acreedores corporativos requeridos por los contratos no sean los montos cabales, prometidos para las fechas de vencimiento específicas, por esta razón la deuda se califica riesgosa, además de que la deuda con riesgo genera ineficiencias como:

- ✓ La sustitución de activos, por el que los accionistas tienden a preferir aquellos proyectos que aumenten su riqueza y que, a veces, simultáneamente perjudican a los acreedores, consiste en sustituir los activos existentes en la empresa por otros más arriesgados.
- ✓ Ineficiencia de infra inversión por el coste que una empresa arrastra derivado de la deuda, especialmente si ésta tiene riesgo, infra

inversión por parte del accionista al no invertir en proyectos con VAN positivos.

- ✓ Ineficiencia por el excesivo cortoplacismo en las decisiones que toman los accionistas, es que los accionistas tienden a invertir, en contra del criterio de los acreedores, en proyectos con una duración que es inferior a la que sería eficiente
- ✓ Ineficiencia por la tendencia a continuar los proyectos por parte de los accionistas cuando lo más eficiente sería liquidarlos, la liquidación de la empresa supone la venta de todos los activos de la misma y el reparto de los ingresos obtenidos entre los accionistas y los acreedores

Si los negocios arriesgados resultan tener éxito, todos los beneficios se acumularán para los accionistas, porque los acreedores obtendrán tan solo un rendimiento fijo. Si las cosas salen mal, los acreedores tendrán que compartir las pérdidas. Si una empresa aumenta el uso de deudas en un esfuerzo por llevar al máximo el rendimiento para los accionistas, el valor de la deuda antigua disminuirá.

Existen otros conflictos entre los accionistas y otros stakeholders como son (gerente, trabajadores, proveedores, clientes, accionistas), es la amenaza que para la viabilidad de la empresa supone la existencia de deuda con riesgo, lo que conlleva a un comportamiento ineficiente de la empresa.

- Conflicto gerente - accionista: Empresas con alto nivel de endeudadas son poco atractivas para los gerentes de calidad, de ahí que problema de atrincheramiento se vuelve especialmente grave.
- Conflicto trabajador – accionista: Una empresa altamente endeudada difícilmente va a conseguir que sus trabajadores realicen inversiones específicas en su formación, ya que no es seguro que la empresa siga funcionando por su nivel de endeudamiento y riesgo.
- Conflicto proveedor – accionista: Un proveedor, difícilmente va a realizar una inversión específica en su propio proceso productivo para suministrar stock que sólo sirvan para una empresa muy endeudada, puesto que el riesgo de no poder amortizar su inversión es elevado.
- Conflicto cliente – accionista: Consumidores se mostrarán reticentes a la hora de adquirir productos de una empresa con un alto endeudamiento, puesto que si la empresa quiebra se van a quedar sin recambios ni asistencia técnica del producto adquirido.

Lo que es importante tener en cuenta para minorar, controlar y resolver los conflictos de intereses entre los diferentes agentes de la empresa podrían ser:

- ✓ Una búsqueda de soluciones con mutuo beneficio entre ambas partes.
- ✓ Flexibilidad en las políticas.
- ✓ Calidad en relación de ambas partes.

- ✓ Perspectiva positiva y mutua para la futura, para satisfacer las necesidades de ambas partes.
- ✓ Además que para resolver los problemas de conflicto de intereses sería importante que revelarán sus conflictos frente a una junta directiva, para que los miembros por medio de un voto puedan encontrar una solución.

Como ya sabemos, una deuda incrementa la probabilidad de fracaso en la empresa. En estas circunstancias, la dirección preferirá limitar el empleo de la deuda con el fin de asumir un menor riesgo. Por una parte, la gerencia podrá disponer de mayores fondos retenidos para usarlos discrecionalmente y, por otra, reducirá la probabilidad de perder su puesto de trabajo. Sin embargo, cuando se adquiere una deuda en la empresa, el margen de maniobra de los directivos disminuye porque este mecanismo les obliga a desprenderse de fondos que de otro modo retendrían. Con ello, se reducen los costes asociados al cash flow. Asimismo, como el endeudamiento aumenta la probabilidad de quiebra, y este hecho amenaza a los intereses de la dirección, cuando la gerencia opta por este mecanismo se compromete más intensamente con la empresa, modificando su esquema de incentivos, emprendiendo políticas de inversión óptimas y obligándose a actuar en interés de los accionistas.

Por ello, el endeudamiento reduce los costos financieros del cash flow libre y no sólo permite el crecimiento de la empresa sin que se diluyan los incentivos de la dirección, sino que también obliga a la dirección a actuar en

interés de los accionistas. Obsérvese también que la deuda puede ser un buen sustituto de los dividendos ya que el poder disciplinario que se ejerce en ambos casos obliga a los directivos a maximizar el valor de la empresa. Sin embargo, debe tenerse en cuenta que la deuda crea en la empresa un conflicto adicional entre accionistas y acreedores pudiendo originar un problema de sustitución de activos.

10. Cálculo del valor de mercado de la empresa y el valor intrínseco, si el proyecto se lleva a cabo, suponiendo que existe o no información asimétrica.

Datos:	
Valor intrínseco de la compañía \$	900.332,50
Capital en acciones	83456,65
Valor intrínseco de cada acción \$	10,78
Valor de cada acción en el mercado en mal momento \$	5,50
Valor de cada acción en el mercado en buen momento \$	12,54
<u>Nuevo proyecto</u> de inversion	67034,34
Utilidades esperadas del proyecto	112909,86
Utilidades retenidas	43572,32

	Sin asimetría	Con asimetría Mal momento	Con asimetría Buen momento
Valor empresa	900.332,50	459.011,58	1.046.546,39
Numero acciones	83.456,65	83.456,65	83.456,65
Valor x acción	10,79	5,50	12,54
Costo Proyecto de inversión	67.034,34	67.034,34	67.034,34
Fondeo necesario para el proyecto	23.462,02	23.462,02	23.462,02
Beneficios esperados del proyecto	112.909,86	112.909,86	112.909,86
Valor mercado	989.780,34	548.459,42	1.135.994,23
Valor intrínseco	989.780,34	989.780,34	989.780,34
Venta acciones	2,37%	4,28%	2,07%
Total acciones final	85.482,96	87.186,31	85.217
Incremento de acciones	2.026,31	3.729,66	1.760
Valor intrínseco x acción con emisión	11,58	11,35	11,61
Variación en el valor de intrínseco por acción	0,79	0,56	0,83
Valor final x acción con deuda	11,58	11,58	11,58
Variación en valor final de la financiación con deuda	0,79	0,79	6,08

La estrategia de emitir acciones en el mercado ecuatoriano trae muchos beneficios, los más relevantes son:

- Bajos costos para la obtención de capital,
- El aumento del valor real y de mercado de la empresa,
- Información simétrica para todas las empresas que participan en el mercado de valores, y
- Contar con estándares internacionales para el manejo de la información.

Por los análisis realizados en este proyecto se llegó a la conclusión, que la mejor forma de captar capital para poder cubrir el costo total del proyecto para ejecutar nuevos proyectos y así aumentar los activos productivos lo cual de cómo resultado el aumentar el valor real y de mercado de la empresa, es la emisión de acciones, ya que los costos para la obtención de capital son muchos menores a los costos en que se incurren cuando se adquieren fondos por medio del sector bancario, sin embargo se debe considerar la cantidad de acciones a emitir porque se podría perder autonomía en el control de la empresa.

11.El tipo de retribución más adecuado para sus accionistas.

Las empresas en su política de retribución a los accionistas debe tener en cuenta dos puntos muy importantes como:

- ✓ Entregar los dividendos a los accionistas puede debilitar a la empresa en un horizonte temporal de larga duración y dañar los intereses a largo plazo de los accionistas.
- ✓ No entregar los dividendos daña los intereses de los accionistas a corto plazo y beneficia los intereses de la empresa.

Esto se puede dar porque tanto los accionistas como la empresa pueden utilizar ineficientemente los recursos que disponen en ese momento.

La política de dividendos incluye la decisión de pagar las utilidades como dividendos o retenerlas para su reinversión dentro de la empresa

Además es importante conocer las formas clásicas de la retribución a los accionistas como las que mostrare a continuación:

- Los dividendos: Es una cuota correspondiente a los accionistas de las utilidades netas de la empresa.
- La recompra de acciones: Es la compra en la bolsa de sus propias acciones.
 - ⦿ Oferta pública de compra de acciones se da en la bolsa pagando una prima sobre el precio de la acción en el mercado.
 - ⦿ Compra directa de acciones es aquella que no es necesario comprarla por medio de un corredor sino directamente a otro accionista.
 - ⦿ Acuerdo en la recompra de accionistas se da cuando un accionista vende sus acciones en acuerdo mutuo a otro accionista de la misma empresa.

La equivalencia entre los mecanismos de retribución a los accionistas:

El equipo directivo de una compañía tiene como objetivo principal incrementar el valor de ésta, no únicamente para beneficio propio, sino que, al maximizar el valor de la empresa está agrandando también el valor de la misma para sus accionistas. Esto hace que el valor obtenido afecte a la política de retribución a los accionistas. Esta política es establecida por los directivos de la empresa.

En este caso es recomendable que:

Si la tasa de impuestos de los dividendos es menor que la tasa de impuestos a las ganancias de capital, es preferible pagar mayores dividendos y efectuar menores reinversiones; y viceversa. Además de que los impuestos y el nivel de renta harán que la empresa condicione el tipo de distribución a sus accionistas.

Que si adoptan a su empresa una buena política de retribución de dividendos a los accionistas los clientes – inversores buscarían a la empresa que satisfaga sus expectativas, De esta forma las empresas e inversores que prefieren grandes dividendos líquidos invertirán en aquellas empresas que se los proporcionen, mientras que las que los prefieran pequeños buscarán las compañías que tengan dicha política.

Ahora es muy importante pensar en lo primordial que debe ser presentada dicho política debido a las siguientes razones:

- ✓ Solidificar la estructura financiera.
- ✓ Reducir el nivel de apalancamiento y consecuentemente el costo financiero.
- ✓ Los nuevos accionistas pueden ser incorporados a la administración de la empresa, lo que ejercería presiones para profesionalizar y hacer más eficiente su administración, además de tener nuevas "fuentes" de ideas y tecnologías.

Luego analizando que si existe una clientela insatisfecha, la empresa puede aumentar su valor ajustando su política de dividendos a esos clientes, pero si los clientes están satisfechos la empresa no podrá crear valor cambiando sus políticas.

En este caso por ser una empresa nueva y además ya cotizan en bolsa, lo recomendado sería una recompra de acciones, debido a que cuando esta se estaba creando necesitaba aporte de nuevos socios, lo que llevo a la empresa a cotizar en bolsa y por parte perdió autonomía al momento de vender acciones, lo recomendable seria una recompra de acciones para que poco a poco vaya recuperando lo que perdió.

Además los dos mecanismos buscan la maximización de la riqueza de los accionistas y de la empresa a corto y largo plazo.

Los cambios en la política de dividendos proporcionan información al mercado de valores. Un aumento de los dividendos que esperan los accionistas puede ser interpretado como una buena noticia. Una disminución de los dividendos podría indicar malas noticias. O el hecho de que no haya dividendos se interpreta como que algo le ocurre a la empresa. En cualquier caso no es el aumento de dividendo lo que hace subir la cotización sino la percepción positiva de la compañía que se traslada a la cotización.

Si los inversores tienen unas estimaciones de los beneficios de una empresa

y la empresa comunica que los dividendos aumentan por encima de lo previsto, es muy probable que el mercado interprete que se hace porque el negocio funciona mejor que las previsiones.

Además la empresa debe analizar que aparte de los dividendos y recompra de acciones existen otros mecanismos de retribución como:

- **Los dividendos en forma de acciones (stock dividends).** Un dividendo en acciones es el pago de dividendos en forma de acciones a los propietarios existentes. En este caso las ganancias se reinvierten aumentando el capital. No existe salida de fondos.
- **Los Split de acciones.** Es una división de las acciones. Ej. de una acción se puede dividir en dos acciones.
- **Las divestitures.** Es la venta de una división o de activos específicos de una compañía con objeto de conseguir dinero efectivo.
- **Spinoffs.** Son aquellos en que la compañía separa activos de la misma y emite acciones que tienen como subyacente estos activos, los cuales se supone que al estar separados de la compañía tienen más valor. Y sus variantes son: split-up, split off, equity carve outs y tracking stocks.

12. Ventajas, desventajas, tipos, mecanismos de los dos procesos de fusiones – adquisiciones.

Para el primer caso

En este caso se da el tipo de fusión horizontal debido a que las dos empresas están en la misma línea de negocio o compite con otra empresa de la misma industria.

Esta definición es de forma amistosa debido a que las dos firmaron un acuerdo sobre las condiciones de la misma y también se da de esta manera por consentimiento de los accionistas de cada una de las empresas.

La razón de la fusión puede darse para combinar las estructuras financieras para abaratar costos de capital o por un lado aprovechar los fondos retenidos por la empresa o por otro lado compartir la deuda en el caso de PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A., el valor de la deuda disminuiría como consecuencia de una fusión, de manera que los accionistas se beneficiarían de esa reducción. En esta situación una fusión entre las dos empresas constituye una gran alternativa para PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A..

En este caso cuando la empresa tiene dificultades de obtener efectivo debido a que la empresa PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A., tiene un grado alto de apalancamiento o endeudamiento. Le resulta a la empresa CONSTRUCTORA ABC S.A., un costo por la fusión bajo, debido a que no requiere un pago en efectivo alto por el intercambio de títulos valores, además no requieren de financiamiento externo ni elevados gastos de tesorería.

El objetivo básico de buscar este tipo de integración, consiste en la búsqueda de una economía en escala que permitan reducir los costos. También se busca obtener mayor poder en el mercado, es decir, incrementar la capacidad de fijar un precio que capture una mayor porción del excedente del consumidor, al reducir el número de competidores existentes en una industria. Además se utiliza para adquirir los recursos necesarios para ingresar a nuevas líneas de negocios o nuevos mercados.

Sería interesante que las empresas se fusionen si van a generar cash flow adicional comparado a lo que antes generaban, de esta manera las fusiones en cualquiera de los casos tendría sentido, debido a que de esta manera se creará valor de la empresa.

Para el segundo caso

Esta adquisición de esta empresa se dio de manera hostil por qué no hay consentimiento total por parte de una de las empresas, además un punto muy importante es que si los administradores de una de las empresas no crean suficiente valor de la empresa, esta es susceptible de ser adquirida de una forma hostil por otra empresa. O suele suceder de que se da una adquisición hostil para reemplazar a los gerentes ineficientes o porque los gerentes de estas compañías están inconformes con el resto de la gerencia, lo que trae como consecuencia costes para la empresa por despido de trabajadores, renegociación de contratos con los proveedores o por los

acreedores que ven como se incrementa el riesgo de la deuda si se ha accedido a utilizar la emisión de deuda para llevar a cabo la adquisición.

En este caso el costo por la adquisición de la empresa es alto debido a que esta va fijado dependiendo de la prima pagada por la compra de las acciones.

Esta dada en relación hacia arriba “upstream” de su proveedor con el fin de producir sus propios insumos, logrando de esta manera mayor competitividad, asegurando la existencia y la rentabilidad de la empresa.

Sin embargo las adquisiciones hostiles pueden ser de cierta manera positivas porque se incentiva a todos los que conforman la empresa a trabajar duro para sacar la fusión hacia delante.

Esta adquisición es de tipo estratégico debido a que la empresa CORPORACIÓN EMPRESARIAL S.A. vende productos que ayudará a reducir costos para la empresa CONSTRUCTORA ABC S.A., y lo que busca es permanecer en el mercado y consolidarse en el mercado.

Además debemos analizar los siguientes puntos:

Existen diversas situaciones para crear un valor adicional en la empresa como:

- ✓ Reducción de los costes de producción,
- ✓ La compañía puede encontrarse en situación de monopolio,

- ✓ Compañías integradas en una única unidad decisoria,
- ✓ Utilización conjunta de recursos de las dos empresas genera más valor que cada uno por separado,
- ✓ Utilizar las pérdidas de la compañía objetivo para disminuir los impuestos a pagar y aumentar las ganancias de la compañía adquirente,
- ✓ Reemplazar a los gerentes, supuestamente ineficientes, de la compañía objetivo, y con ello OPTIMIZAR la gestión global de la nueva compañía.

Es importante analizar también lo que es aconsejable y lo que no lo es, antes de proceder a la fusión o adquisición, como:

- Que las empresas tengan culturas corporativas diferentes.
- Cuando se razona en términos de necesidades de diversificación de su cartera por parte de una compañía para reducir el riesgo que soportan sus accionistas.
- Si la empresa pretende reducir con la fusión los costes de financiación de la empresa adquirente.
- Cuando utiliza la fusión como mecanismo para que una compañía escape de la amenaza de otra compañía, supuestamente pensar solo en fortalecer la empresa.
- Aumentar el tamaño de la empresa para que la nueva compañía pueda conseguir prerrogativas especiales.

Además debemos analizar algunos mecanismos que pueden entorpecer las fusiones como:

- ✚ Acciones originadas por los gerentes de la compañía objetivo.

Existen dos razones principales para entorpecer las fusiones como:

- ⦿ Para conseguir unas condiciones más favorables en la oferta de la empresa adquirente.
- ⦿ Porque son conocedores de que la empresa adquirente tiene planes de relevarlos

Dentro de este ámbito existen otros mecanismos más usuales para entorpecer las fusiones como las que se presentan a continuación:

- Pildoras venenosas
- La put venenosa
- Derechos de voto restringidos
- Stagered board
- Buscarse un caballero blanco

- ✚ Otros mecanismos que entorpecen las fusiones.

- ⦿ El **free riding** por parte de los accionistas de la empresa objetivo.

- **Altos costes de financiación e investigación-asesoramiento** para calcular las ganancias netas si se lleva a cabo la fusión y si la incertidumbre en la bolsa es muy elevada.
- **Acción de la autoridad reguladora al respecto** para dar el consentimiento y la fusión tenga sentido.

CONCLUSIÓN:

Se agradece a la empresa CONSTRUCTORA ABC S.A. nombre supuesto que se le ha dado para efectos didácticos por acuerdos de confidencialidad para la protección de la información.

Con el análisis de sus Estados Financieros y de toda la situación financiera de la empresa, podemos concluir que la empresa se está desarrollando de la mejor manera, además que se han realizado supuestos que ayudarían a la empresa a crecer, y que le permita tomar decisiones acertadas de inversión y financiamiento.

Sin embargo se propone y recomienda la utilización de este manual para la ejecución, control y evaluación de sus proyectos para una gestión óptima de la empresa.

5.6.1 Resumen metodológico para utilizar la guía práctica

INDICE

1. La empresa debe conocer la planificación estratégica de la empresa: misión, visión, objetivos, estrategias, políticas y valores.
2. Realizar un diagnóstico de la empresa
3. Tener en claro el proceso administrativo
4. Conocer fuentes de inversión y financiamiento
5. Establecer la estructura óptima del capital.
6. Análisis económico - financiero. Realizar los Estados Financieros oportunos.
 - Estado de Situación Financiera
 - Estado de Resultados
 - Estado de cambio en la posición financiera
7. Realizar un análisis financiero.
8. Análisis del proyecto de inversión Flujo de caja, VAN, TIR, Periodo de recuperación, Beneficio / Costo.
9. Luego del análisis podemos tomar decisiones de
 - Inversión y financiamiento
 - Conflicto de intereses
 - Retribución a los accionistas
 - Fusiones y Adquisiciones

PROCEDIMIENTOS:

1. La empresa debe conocer la planificación estratégica de la empresa: misión, visión, objetivos, estrategias, políticas y valores.

La planificación estratégica de la empresa es muy importante dentro del funcionamiento de la empresa, debido a que esta nos permitirá trazar una línea de propósitos para actuar en beneficio de la empresa, con la finalidad de lograr el máximo de eficiencia, eficacia, calidad y competitividad, para esté propósito se debe establecer los siguientes puntos:

Misión: Es la razón de ser de nuestra empresa, con lo que le permite existir, lograr su sostenibilidad o rentabilidad, lo que **es la organización HOY**, es el **propósito central** para el cual ha sido creado.

Visión: Es una imagen del futuro deseado que buscamos crear con nuestros esfuerzos y acciones. Es una **organización en el FUTURO**.

Objetivos: Son los resultados globales que una organización espera alcanzar en el desarrollo de su visión y misión.

Estrategias: Es plan de acción que desarrolle la ventaja competitiva de un negocio, integra principales metas y políticas de nuestra empresa, que a la vez establece la secuencia coherente de las acciones a realizar.

Políticas: Las políticas empresariales responden a una estrategia y, como tal, deben estar predefinidas. Esto quiere decir, definida la estrategia, lo que la empresa va a hacer para alcanzar sus objetivos, se establecen políticas que orientan las acciones para alcanzar la visión de la compañía.

Valores: Los Valores son principios consciente considerados válidos porque evidenciamos que ya los tenemos o porque evidenciamos que requerimos de éstos.

Los valores son los puntales que le brindan a las organizaciones, su fortaleza, su poder y fortalecen la Visión.

2. Realizar un diagnóstico de la empresa

Para realizar un diagnóstico de la empresa es muy importante conocer los puntos débiles, fuertes, las oportunidades y amenazas a través de un análisis FODA.

3. Tener en claro el proceso administrativo

Para administrar la empresa eficientemente debemos tener en cuenta cuatro pasos que lo conducirán al éxito. Estos pasos reciben el nombre de Proceso Administrativo.

Planear: Se debe organizar las actividades, el tiempo, los responsables y la disponibilidad de fondos, espacio y maquinaria.

Organizar: Se debe tener en claro los puestos de trabajo que existen en la empresa, las tareas, responsabilidades, autoridad de cada puesto y sobre todo tener bien claro cuántas personas son necesarias, suficientes para cubrir esas plazas, para esta labor podemos realizar un organigrama.

Dirigir: en este paso se logra que la planeación y la organización se ejecuten.

Controlar: aunque es el último paso su éxito depende de la calidad de los primeros, es decir que si se tuvieron una buena planeación, una buena organización y una buena dirección lo más seguro es que el control y evaluación sean positivos.

4. Conocer y analizar las fuentes de inversión y financiamiento

Como cualquier empresa debemos conocer y analizar las fuentes para realizar inversiones y conseguir fondos, como:

- ✓ Capital social
- ✓ Retención de utilidades
- ✓ Emisión de acciones, deuda
- ✓ Deuda a corto y largo plazo
- ✓ Proveedores
- ✓ Anticipo de clientes
- ✓ Fideicomiso
- ✓ Factoring
- ✓ Leasing o Arrendamiento financiero...

5. Establecer la estructura óptima del capital.

Una estructura óptima se puede obtener una buena combinación de las fuentes internas y externas, con las cuales la empresa pueda financiar sus inversiones, dicha meta puede cambiar a lo largo del tiempo a medida que varían las condiciones y la experiencia. Es aquella que maximiza el precio de las acciones de la empresa vinculado con el costo de capital que por ende tiene que ser minimizado, para que de esta manera se pueda maximizar el valor de la empresa.

6. Análisis económico - financiero. Realizar los Estados Financieros oportunos.

○ Estado de Situación Financiera

El informe muestra el importe de los activos, pasivos y capital, en una fecha específica. El estado muestra lo que posee el negocio, lo que debe y el capital que se ha invertido, presenta en un mismo reporte la información para tomar decisiones en las áreas de inversión y de financiamiento.

○ Estado de Resultados

Este informe refleja el dinamismo de la actividad empresarial, que muestra ordenada y detalladamente la forma de como se obtuvo el resultado del ejercicio durante un periodo determinado, para que la información que presenta sea útil y confiable para la toma de decisiones

○ Estado de cambio en la posición financiera

El análisis de este estado, permite precisar la importancia otorgada a la generación interna de fondos y el crecimiento, mediante el análisis del comportamiento de las inversiones. Por tanto es muy importante para evaluar la gestión, pues contribuye a determinar a qué fuentes de financiamiento recurrió la empresa y que destino tuvieron los recursos.

7. Realizar un análisis financiero.

El análisis de estados financieros es el proceso crítico dirigido a evaluar la posición financiera, presente, pasada, y los resultados de las operaciones de una empresa, con el objetivo primario de establecer las mejores estimaciones y predicciones posibles sobre las condiciones y resultados futuros, para que tomen medidas y decisiones.

El análisis financiero evalúa el rendimiento de la empresa mediante métodos de cálculo e interpretación de razones financieras. La información básica para el análisis de razones se obtiene del estado de resultados y del balance general de la empresa.

El análisis se puede realizar con los siguientes instrumentos:

- Análisis horizontal y vertical de los Estados Financieros.
- Indicadores de liquidez, actividad, endeudamiento y rentabilidad.
- Estado de Fuentes y Usos.

8. Análisis del proyecto de inversión WACC, Flujo de caja, VAN, TIR, Periodo de recuperación, Beneficio / Costo.

La evaluación de proyectos, se ha transformado en un instrumento prioritario, entre los agentes económicos que participan en la asignación de recursos, para implementar iniciativas de inversión; esta técnica, debe ser

tomada como una posibilidad de proporcionar más información a quien debe decidir, así será posible rechazar un proyecto no rentable y aceptar uno rentable, para eso es importante analizar los siguientes puntos:

Costo de capital (WACC): es esta un área de interés compartida entre las decisiones de inversión y las de financiamiento; su medición es uno de los puntos principales de la gestión financiera, ya que es de fundamental importancia para decidir la aceptación o rechazo de los nuevos proyectos, como así también para la determinación del VAN, TIR...; la estructura de financiamiento, por otra parte, afecta directamente a este costo de capital.

Flujo de caja: Es un estado que refleja la verdadera situación de los ingresos y los egresos, aporta información para cuantificar las utilidades o pérdidas, para realizar la evaluación económica de los proyectos de inversión, podemos considerar también como área de interés de la función financiera a una herramienta fundamental para llevar a cabo los tres tipos de decisiones básicas: el flujo de fondos; su proyección en el tiempo y su permanente control son condiciones esenciales para la toma de decisiones de inversión, de financiamiento y de distribución de utilidades.

VAN: se entiende la suma de los valores actualizados de todos los flujos netos de caja esperados del proyecto, deducido el valor de la inversión inicial. Si un proyecto de inversión tiene un VAN positivo, el proyecto es rentable. Entre dos o más proyectos, el más rentable es el que tenga un VAN más alto.

TIR: Es la tasa que hace el VAN igual a 0. Este método considera que una inversión es aconsejable si la T.I.R. resultante es igual o superior a la tasa exigida por el inversor, y entre varias alternativas, la más conveniente será aquella que ofrezca una T.I.R. mayor.

Periodo de recuperación: Es el número de años que la empresa tarda en recuperar la inversión. Este método selecciona aquellos proyectos cuyos beneficios permiten recuperar más rápidamente la inversión, es decir, cuanto más corto sea el periodo de recuperación de la inversión mejor será el proyecto y por el que se optará.

Beneficio / Costo: Compara el valor actual de las entradas de efectivo futuras con el valor actual de los desembolsos. Si el Beneficio / Costo es mayor a 1, entonces el proyecto es aconsejable

9. Luego del análisis podemos tomar decisiones de:

- **Inversión y financiamiento**

Estas decisiones tienen por objeto determinar la mejor mezcla de fuentes de inversión y financiamiento, teniendo en cuenta la estructura de inversiones de la empresa, la situación del mercado financiero y las políticas de la empresa. Si es posible modificar el valor actual de la empresa variando su mezcla de financiamiento, entonces debe existir alguna estructura óptima que maximice dicho valor.

○ **Conflicto de intereses**

Los problemas entre gerente – accionistas – acreedores – trabajadores – proveedores – clientes, es muy común en las empresas, esto se puede dar por un conflicto de intereses, es decir tanto la una parte como la otra, no se sienten satisfechos, con los resultados o acciones que se toman.

Es necesario tomar medidas para resolver los conflictos como:

- Un acuerdo entre ambas partes, que busque un beneficio mutuo.
- Políticas flexibles
- Mejor comunicación
- Exponer sus problemas frente a los miembros de la junta directiva, para que encuentren una solución.

○ **Retribución a los accionistas**

Si miramos la política de dividendos desde el punto de vista de la Administración esta tiene dos aspectos. Primero, en primera instancia la empresa se inclinaría por la no distribución de dividendos ya que fortalecería su capital de trabajo, pues, es muy recomendable en la medida en que estos recursos no distribuidos puedan ser utilizados en el pago de pasivos de alto costo financiero, que a la vez liberarían capital de trabajo adicional, también, los recursos no pagados pueden ser invertidos en proyectos productivos que aseguren el posicionamiento en el mercado de la empresa. Segundo, el no pagar dividendos a los inversionistas puede redundar en que estos pierdan

su confianza en la empresa y retiren sus inversiones y por últimas terminen perjudicando la solidez de la empresa que en un principio se pretendía proteger.

- **Fusiones y Adquisiciones**

Una adquisición ocurre cuando una compañía más grande adquiere a una más pequeña. Una fusión ocurre cuando dos empresas de tamaño relativamente parecido unen esfuerzos creando una nueva compañía.

Las fusiones y adquisiciones son generalmente utilizadas por las empresas para acelerar su crecimiento y expansión, al obtener nuevos mercados, productos o servicios, tienen sentido cuando la empresa resultante es más que la suma de sus partes, es decir, que trabajando las dos empresas juntas, cuentan con sinergias que le permiten ser más eficientes trabajando como una sola.

CAPÍTULO VI

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

6.3 Conclusiones.

- ✓ En el Ecuador existen 525 empresas del sector de la construcción registradas en la Superintendencia de Compañías de las cuales 178 son de la ciudad de Quito.
- ✓ Los instrumentos de inversión y financiación temporal y permanente de las empresas del sector construcción, como el WACC, VAN, TIR, B/C, aportes de capital, deudas bancarias, instrumentos financieros, etc., son facilitadores de la optimización de la gestión de las empresas del sector construcción.
- ✓ Las empresas del sector construcción ponderarán el riesgo y la rentabilidad de sus actividades para gestionar óptimamente sus inversiones y financiamiento, a través del apalancamiento y análisis de los Estados Financieros de la empresa. La diversificación de la Administración financiera facilita obtener mejores resultados y minimizar el riesgo de incumplimiento de la misión, visión y objetivos; por tanto podemos concluir que es facilitadora de la optimización de la gestión integral.
- ✓ La tasa de retorno mínima atractiva es la tasa promedio ponderada de las inversiones temporales y permanentes de las empresas del sector construcción, dicha tasa debe ser lo más alta posible en relación con el costo promedio ponderado de capital. El costo promedio ponderado de capital, es la tasa promedio ponderada de las fuentes de financiamiento, la

misma que debe ser la más baja posible en relación con la tasa de retorno mínima atractiva.

- ✓ Es necesario identificar los instrumentos financieros y ponderar el riesgo y la rentabilidad de los mismos, en el marco del planeamiento táctico y estratégico, de tal modo que las empresas del sector construcción puedan alcanzar la optimización de su gestión. Los instrumentos de inversión y financiamiento, son facilitadores de la eficiencia, eficacia y economía de la gestión y competitividad de las empresas del sector construcción.
- ✓ Contar con un Sistema de Control Interno adecuado a sus principios, con personal competente y honesto que responda a la ética personal y profesional.
- ✓ Se ha comprobado que la eficiencia de la empresa es mucho mayor que la suma de las eficiencias de los trabajadores, y que ella debe alcanzarse mediante la racionalidad, es decir la adecuación de los medios a los fines que se desean alcanzar, al mencionar medios nos referimos a la planificación, organización, coordinación, control y evaluación. El análisis de Estados financieros y económicos es sustancial para la toma de decisiones óptimas de inversión o financiamiento en la empresa.
- ✓ La realización de este proyecto es muy útil para la gestión administrativa y financiera que se debe optimizar y aplicar en una empresa.

6.4 Recomendaciones.

- Se recomienda a las empresas del sector de la construcción que deben identificar a las otras empresas del mismo sector o como se denominan en el mercado “competencia”, para realizar estrategias, planes, nuevos proyectos para mejorar la calidad de sus productos y continuar con sus procesos productivos.
- Los instrumentos de inversión y financiación temporal y permanente de las empresas del sector construcción, como el WACC, VAN, TIR, B/C, aportes de capital, deudas bancarias, instrumentos financieros, etc., sean facilitadores de la optimización de la gestión de las empresas del sector construcción; se recomienda disponer de una política de inversiones y financiamiento. Dicha política debe comprender la adecuada estructuración, el manejo táctico y estratégico, la gestión de las inversiones en base a los objetivos, misión y visión empresarial, la definición de una determinada tasa de rentabilidad, el aprovechamiento de la contabilidad, auditoría, análisis financiero, cuadro de mando integral y otros instrumentos en la toma de decisiones efectiva de las inversiones.
- Para ponderar el riesgo y la rentabilidad de las inversiones y financiamiento de las empresas del sector construcción, se recomienda tomar en cuenta los datos históricos, los datos de las empresas del sector y otros elementos que permitan cuantificar las tasas de rentabilidad de cada una de las inversiones y los costos de financiamiento de las fuentes de financiamiento.
- La tasa de retorno mínima atractiva podrá ser lo más alta posible en relación con el costo promedio ponderado de capital, en la medida que las

empresas del sector construcción gestionen óptimamente las inversiones, es decir le saquen el máximo provecho a las inversiones temporales y permanentes, dando como resultado una adecuada estructuración, lo cual consiste en utilizar caja y bancos adecuadamente, administrar correctamente las cuentas por cobrar, utilizar los inventarios en forma oportuna y sacarle el máximo provecho a los activos fijos, no disponiendo de capacidad instalada ociosa. Para disponer de una tasa de costo promedio ponderada de las fuentes de financiamiento baja en relación con la tasa de retorno mínima atractiva; se recomienda, identificar los instrumentos de financiamiento que generen menos costo, al respecto se cuenta con la reinversión de utilidades, aumento de capital social, crédito de proveedores, factoring, titularización de activos, leasing y otros

➤ Para identificar los instrumentos financieros que van a facilitar la gestión empresarial, se recomienda, conocer, comprender y aplicar correctamente las políticas, tácticas y estrategias que utiliza la empresa para gestionar dichos instrumentos, además de que los instrumentos de inversión y financiamiento, sean facilitadores de la eficiencia, eficacia y economía de la gestión y competitividad de las empresas del sector construcción; recomendamos disponer de una adecuada política de financiamiento empresarial. Dicha política comprende la toma de decisiones para una adecuada estructuración del financiamiento interno y externo; el financiamiento en base a un costo promedio ponderado de capital que sea conveniente para la empresa; utilización de instrumentos de financiamiento que ofrezcan menor riesgo, la negociación de las fuentes de financiamiento

y otros lineamientos que permitan gestionar en forma conveniente los recursos de las empresas del sector construcción.

- Para que las empresas del sector construcción puedan alcanzar la optimización de su gestión, es necesario utilizar en forma óptima los instrumentos financieros, que van a permitir disponer de los recursos financieros para las inversiones y la generación de la rentabilidad.
- Aplicar nuevas y modernas herramientas administrativas, de modo que permita utilizar todas las potencialidades del personal, material y recursos financieros; lo que facilitará el desarrollo de la diversificación financiera y concretarse en la optimización de la empresa.
- Se recomienda la utilización y aplicación de este manual en los procesos administrativos y financieros para alcanzar una gestión óptima en las pequeñas empresas del sector de la construcción.

BIBLIOGRAFÍA

- Colegio de Arquitectos del Ecuador, Reglamento Nacional de Aranceles del CAE, registro oficial no. 193 del 23 de enero de 2006
- Ing. Carlos Palomeque, Higiene y seguridad en la construcción de obras, 04-abril-2007
- Corporación de Estudios y Publicaciones, Ley orgánica de Régimen Tributario Interno, Quito-Ecuador, , Actualizada a Septiembre del 2009.
- Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, http://www.inec.gov.ec/web/guest/con_ciiu.
- Chiavenato Idalberto, Introducción a la teoría General de la Administración, Mc Graw Hill, Interamericana, México, séptima edición, mayo 2007.
- Stoner James, Freeman Edward, Gilbert Daniel, Administración, Prentice - Hall, Hispanoamericana S.A., México, sexta edición, pág. 13
- <http://www.monografias.com/trabajos15/organizac-gral/organizac-gral.shtml>
- Terry George, Principios de Administración. México. Unión tipográfica Editorial Hispanoamericana.
- http://www.serempresario.com/ver_art.ssp?art_id=35
- Ross Stephen, Weterfield Randolph, Jordan Bradford: Fundamentos de Finanzas Corporativas, Irwin McGraw – Hill, quinta edición.
- Dickson Franklyn, Pequeña y mediana empresa, El éxito en la administración de las medianas y pequeñas empresas, Superintendencia de Compañías, México, 1974.
- Mascareñas Pérez Juan, Innovación Financiera: aplicaciones para la gestión empresarial, McGraw-Hill Interamericana de España, 1999.

- Lara Alvarez Juan, Administración Financiera, Una introducción a la toma de decisiones el corto y largo plazo, Quito, 2004.
- ESPACIOPYME, SA, Monográfico sobre el Factoring, Junio del 2003.
- Stoner, James A.F. & Wankel, Charles, Administración, México, Prentice Hall Hispanoamericana SA.
- Lara Juan, Curso taller: Análisis Financiero, Septiembre 2007.
- Lic. Armando Velázquez y Sánchez, Tutorial del proceso administrativo, <http://sistemas.itlp.edu.mx/tutoriales/procesoadmvo/acerca.htm>.
- Joaquín Rodríguez Valencia, Como utilizar y elaborar manuales administrativos, España, 2003.
- García García, Gavin Morales, Guerra Garcés y Reyes Santos: "Perfeccionamiento del Sistema de Control Interno" en Contribuciones a la Economía, en <http://www.eumed.net/ce/2009a/> abril 2009.
- José Silvestre Méndez Morales, Estrategias para la competitividad, Universidad Autónoma de México, División de Investigación, Mayo-Junio 2007.

GLOSARIO

A

- **ACCIÓN:** Hecho por medio del cual se ejecutan los proyectos y actividades de la administración. Se aplica también para establecer divisiones del trabajo o para distinguir o diferenciar algunos actos especializados, como son: acción administrativa, acción política, acción técnica, y acción de reforma administrativa, entre otros.
- **ACCIÓN:** Cada una de las partes en que se encuentra dividido un capital social. Título que representa los derechos de un socio sobre una parte del capital de una empresa organizada en forma de sociedad. La posesión de este documento le otorga al socio capitalista el derecho a percibir una parte proporcional de las ganancias anuales de la sociedad. Las acciones pueden ser nominativas o al portador, ordinarias o preferentes.
- **ACCIONES A LA PAR:** Expresión relativa a los títulos de crédito, especialmente a los emitidos en serie que se utiliza cuando su valor efectivo es igual a su valor nominal, bien sea en el momento de la emisión o posteriormente, en su negociación.
- **ACCIONES BAJO LA PAR:** Expresión utilizada en títulos de crédito especialmente en los emitidos en serie, cuando su valor efectivo es inferior a su valor nominal, bien sea en el momento de su emisión o posteriormente, en su negociación.
- **ACCIONES ORDINARIAS:** Parte proporcional del capital en una empresa que otorga el derecho al tenedor sobre una parte de las utilidades o sobre remanentes de los activos de la empresa una vez que se haya pagado a los acreedores y a los accionistas preferentes, en caso de liquidación.
- **ACCIONES PREFERENTES:** Un tipo de instrumento de renta variable emitido por algunas compañías. A diferencia de las acciones ordinarias, las acciones preferentes pagan un dividendo definido.
- **ACCIONES SOBRE LA PAR:** Títulos con un valor de mercado superior al nominal.
- **ACCIONISTA:** Es el propietario legal de una o más acciones de capital social (o en acciones) de una compañía.
- **ACTIVIDAD ECONOMICA:** Conjunto de acciones que tienen por objeto la producción, distribución y consumo de bienes y servicios generados para satisfacer las necesidades materiales y sociales.

- **ACTIVIDAD FINANCIERA:** Es el conjunto de operaciones que se efectúan en el mercado de oferentes y demandantes de recursos financieros, incluyendo aquellas operaciones que intervienen en la formación del mercado de dinero y de capitales.
- **ACTIVIDADES EMPRESARIALES:** Conjunto de acciones realizadas por empresarios privados en las diferentes áreas económicas tales como las comerciales, industriales, agrícolas, ganaderas, silvícolas, pesqueras, mineras y de servicios.
- **ACTIVO:** Está formado por todos los valores propiedad de la empresa o institución, cuya fuente de financiamiento originó aumentos en las cuentas pasivas. Conjunto de bienes y derechos reales y personales sobre los que se tiene propiedad.
- **ACTIVO CORRIENTE:** Son los recursos que se pueden convertir en efectivo, vender o consumir durante un ciclo normal de operaciones contables correspondientes a un año.
- **ACTIVO FIJO:** Las propiedades, bienes materiales o derechos que en el curso normal de los negocios no están destinados a la venta, sino que representan la inversión de capital o patrimonio de una dependencia o entidad en las cosas usadas o aprovechadas por ella, de modo periodo, permanente o semi-permanente, en la producción o en la fabricación de artículos para venta o la prestación de servicios a la propia entidad, a su clientela o al público en general.
- **ACTIVO FINANCIERO:** Son aquellos activos que se caracterizan por estar expresados y ser representativos en moneda corriente actual. Su monto se fija por contrato y originan a sus tenedores un aumento o disminución en el poder de compra según tengan o no una redituabilidad por encima de la inflación.
- **ADMINISTRACION:** Conjunto ordenado y sistematizado de principios, técnicas y prácticas que tiene como finalidad apoyar la consecución de los objetivos de una organización a través de la provisión de los medios necesarios para obtener los resultados con la mayor eficiencia, eficacia y efectividad; así como la óptima coordinación y aprovechamiento del personal y los recursos técnicos, materiales y financieros.
- **ADMINISTRACION FINANCIERA:** Técnica que tiene por objeto la obtención de recursos financieros que requiere una empresa, incluyendo el control y adecuado uso de los mismos, así como el control y protección de los activos de la empresa. Algunos autores consideran que debe comprender las siguientes actividades: planificación y control financiero; administración del capital de trabajo; inversiones en activo fijo y decisiones sobre estructura de capital.
- **ADQUISICIÓN:** Una adquisición consiste en la compra por parte de una persona jurídica del paquete accionario de control de otra sociedad, sin realizar la fusión de sus patrimonios.

- **AGENTES ECONOMICOS:** Se refiere a la clasificación de las unidades administrativas, productivas o consumidoras que participan en la economía; se consideran agentes económicos a las familias, empresas, gobierno y el exterior.
- **AHORRO:** Ahorro significa "reservar" una capacidad productiva, no empleada en la producción de bienes de consumo y dejarla disponible para producir nuevos bienes de inversión. Es el ingreso no consumido, es decir la diferencia entre el ingreso y el consumo.
- **AMORTIZACIÓN:** Extinción gradual de cualquier deuda durante un periodo de tiempo; por ejemplo: la redención de una deuda mediante pagos consecutivos al acreedor, la extinción gradual periódica en libros de una prima de seguros o de una prima sobre bonos. Con este término contable se expresa la pérdida del valor de un activo financiero por medio de su pago o anulación, como consecuencia del uso, del paso del tiempo, de los avances de la técnica, o del cumplimiento del fin para el que estaba destinado
- **ANALISIS:** Examen detallado de los hechos para conocer sus elementos constitutivos, sus características representativas, así como sus interrelaciones y la relación de cada elemento con él.
- **ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD:** Metodología que permite examinar el comportamiento de un resultado a la luz de variaciones controladas de unas variables independientes.
- **ARBOLES DE DECISIÓN:** Técnica que permite analizar decisiones secuenciales basada en el uso de resultados y probabilidades asociadas.
- **ANALISIS COSTO – BENEFICIO:** Instrumento para formular y evaluar proyectos; trata acerca de los costos y beneficios de un plan, cuantificando ambos en términos monetarios y sociales, directos o indirectos, con el propósito de que los beneficios sean mayores a los costos. Los métodos que se usan con mayor frecuencia en este tipo de análisis son: tasa de rentabilidad interna, valor neto y análisis costo-eficiencia.
- **ANALISIS DE RIESGO:** Cálculo de la probabilidad de que los rendimientos reales futuros estén por abajo de los rendimientos esperados, esta probabilidad se mide por la desviación estándar o por el coeficiente de variación de los rendimientos esperados.
- **ANALISIS E INTERPRETACION DE ESTADOS FINANCIEROS:** Consiste en la compilación y estudio de los datos contables, así como la preparación e interpretación de razones financieras, tendencias y porcentajes. Es el proceso mediante el cual los diferentes interesados en la marcha de una empresa podrán evaluar a la misma, esto implica realizar un método de estudio de la empresa y de las variables macro y microeconómicas que la afectan para determinar los aspectos que la hacen una opción sólida y las posibilidades de enfrentar situaciones futuras adversas.

- **ANÁLISIS FINANCIERO:** Procedimiento utilizado para evaluar la estructura de las fuentes y usos de los recursos financieros. Se aplica para establecer las modalidades bajo las cuales se mueven los flujos monetarios, y explicar los problemas y circunstancias que en ellos influyen.
- **ANÁLISIS SECTORIAL:** Es el examen programático y financiero, que incluye las condiciones de organización y operación de las entidades, que por la afinidad de sus funciones conforman un sector económico o administrativo dentro de la administración pública.
- **ANTICIPOS A PROVEEDORES:** Pagos previos que en ocasiones, por las características de la demanda de ciertos productos, los proveedores exigen a sus clientes a cuenta de sus pedidos. Las empresas que tengan que efectuar desembolsos por este concepto, deberán registrarlos dentro del capítulo general de inventarios en una cuenta específica.
- **ANTIGÜEDAD DE CUENTAS POR COBRAR:** Análisis de los débitos que integran cada uno de los saldos a cargo de clientes, tomando como base la fecha de la factura o la fecha de vencimiento. Este análisis se utiliza como auxiliar en la determinación de saldos vencidos y de dudosa recuperación.
- **APALANCAMIENTO:** Se refiere a las estrategias relativas a la composición de deuda y capital para financiar los activos, cuando en forma más específica se aplica a la razón resultante de dividir el pasivo entre el capital contable. Se concibe como el mejoramiento de la rentabilidad de una empresa a través de su estructura financiera y operativa.
- **APALANCAMIENTO FINANCIERO:** Utilización de la deuda para aumentar la rentabilidad esperada del capital propio.
- **APALANCAMIENTO OPERATIVO:** Costes fijos de explotación, así llamados porque acentúan la variabilidad de los beneficios.
- **APORTACIONES:** Son los recursos que se otorgan a las unidades productoras de bienes y servicios, con la finalidad de financiar la adquisición de activos fijos, activos financieros, o apoyar la liquidación de pasivos.
- **APORTACIONES DE CAPITAL:** Las sumas pagadas en efectivo o aportadas en bienes o derechos por los socios o accionistas de una sociedad, para integrar el capital de ésta.
- **ARRENDAMIENTO FINANCIERO:** Figura comercial por medio de la cual una entidad financiera adquiere un activo de un proveedor y se lo alquila a un tercero, quien tiene obligación de pagar un canon de arriendo y al final puede ejercer lo que se llama una opción de compra, o lo que es lo mismo, puede comprar el activo por un precio pactado desde el principio. Normalmente, la entidad de Leasing es una entidad financiera al uso (banco, entidad de crédito, compañía de seguros o establecimiento financiero), pero cada vez es más frecuente que la

entidad de Leasing sea una empresa especializada en este tipo de operaciones financieras.

- ↻ **AUDITORIA:** Es el examen objetivo y sistemático de las operaciones financieras y administrativas de una entidad, practicado con posterioridad a su ejecución y para su evaluación.
- ↻ **AUDITORIA FINANCIERA:** Examen y comprobación de las operaciones, registros, informes y los estados financieros de una entidad correspondientes a determinado periodo, la determinación de las disposiciones legales, políticas y otras normas aplicables, y la revisión y evaluación del control interno establecido.

B

- ↻ **BALANCE GENERAL:** Es el estado básico demostrativo de la situación financiera de una empresa, a una fecha determinada, preparado de acuerdo con los principios básicos de contabilidad que incluye el activo, el pasivo y el capital contable, está dado por la siguiente ecuación: $\text{Activos} - \text{Pasivos} = \text{Patrimonio}$.
- ↻ **BALANCE DE RESULTADOS:** Es un documento que muestra los productos, rendimientos, ingresos, rentas, utilidades, ganancias, costos, gastos y pérdidas correspondientes a un periodo determinado, con objeto de computar la utilidad neta o la pérdida líquida obtenida durante dicho periodo.
- ↻ **BANCO:** Institución que realiza operaciones de banca, es decir es prestatario y prestamista de crédito; recibe y concentra en forma de depósitos los capitales captados para ponerlos a disposición de quienes puedan hacerlos fructificar.
- ↻ **BOLSA:** Mercado público organizado y especializado en el que se efectúan las operaciones de compra y venta de los valores mobiliarios lanzados por sus emisores u ofrecidos por sus tenedores.
- ↻ **BONO:** Título-valor puesto a la venta por bancos, empresas o el propio Estado para captar del mercado dinero en efectivo.

C

- ↻ **CAJA:** Cuenta que sirve para asentar las entradas y salidas de dinero.
- ↻ **CAMP:** Es un método de valoración del coste de los recursos propios.
- ↻ **CANÓN:** Pensión o cuota que se paga con carácter periódico, en reconocimiento del dominio directo de algún bien, por la persona que tiene el dominio útil del mismo.
- ↻ **CAPACIDAD DE PAGO:** Principio fiscal según el cual los impuestos deben estar relacionados con el ingreso o la riqueza de los contribuyentes.

- **CAPACIDAD INSTALADA:** Volumen de producción de bienes y/o servicios que le es posible generar a una unidad productiva del país de acuerdo con la infraestructura disponible.
- **CAPITAL:** Total de recursos físicos y financieros que posee un ente económico, obtenidos mediante aportaciones de los socios o accionistas destinados a producir beneficios, utilidades o ganancias.
- **CAPITAL – RIESGO:** Es una inversión de capital hecha para el lanzamiento, desarrollo inicial o expansión de un negocio. Provee capital accionario a empresas que no están listadas en la Bolsa.
- **CAPITAL DE TRABAJO:** Capital de trabajo lo considera como aquellos recursos que requiere la empresa para poder operar. En este sentido el capital de trabajo es lo que comúnmente conocemos activo corriente. (Efectivo, inversiones a corto plazo, cartera e inventarios).
- **CARTERA DE CREDITO:** Es el conjunto de documentos que amparan los activos financieros o las operaciones de financiamiento hacia un tercero y que el tenedor de dicho (s) documento (s) o cartera se reserva el derecho de hacer valer las obligaciones estipuladas en su texto.
- **CÉDULAS HIPOTECARIAS:** Título con un valor nominal pagadero en el futuro en una fecha determinada, que rinde una tasa de interés periódica y es vendido por quien lo emite.
- **COMPETENCIA:** Término empleado para indicar rivalidad entre un agente económico (productor, comerciante o comprador) contra los demás, donde cada uno busca asegurar las condiciones más ventajosas para sí. Es el ejercicio de las libertades económicas. Facultad atribuida a un órgano para conocer determinados asuntos específicamente.
- **COMPETITIVIDAD:** Expresión utilizada para comparar la estructura de costos del proceso de producción, principalmente mano de obra y materias primas, tecnología, diferenciación de productos y tamaño del mercado, entre otros factores, de un productor con respecto a otros productores internos o externos de productos con igual calidad.
- **CONFLICTO DE INTERSES:** Es un problema que existe en la empresa entre accionistas – gerentes – trabajadores – proveedores.
- **CONTABILIDAD:** Técnica que establece las normas y procedimientos para registrar, cuantificar, analizar e interpretar los hechos económicos que afectan el patrimonio de cualquier organización económica o entidad, proporcionando información útil, confiable, oportuna, y veraz cuyo fin es lograr el control financiero.
- **CONTABILIDAD FINANCIERA:** Es una técnica que se utiliza para producir sistemática y estructuradamente información cuantitativa expresada en unidades monetarias de las transacciones que realiza una entidad económica y de ciertos

eventos económicos identificables y cuantificables que la afectan, con objeto de facilitar a los diversos interesados el tomar decisiones en relación con dicha entidad económica.

- **CONTRATO:** Acto por el cual una parte se obliga para con otra dar, hacer o no hacer, alguna cosa.
- **CONTROL:** Es un mecanismo preventivo y correctivo adoptado por la administración de una dependencia o entidad que permite la oportuna detección y corrección de desviaciones, ineficiencias o incongruencias en el curso de la formulación, instrumentación, ejecución y evaluación de las acciones, con el propósito de procurar el cumplimiento de la normatividad que las rige, y las estrategias, políticas, objetivos, metas y asignación de recursos.
- **CONTROL INTERNO:** Conjunto de métodos y procedimientos coordinados que adoptan las dependencias y entidades para salvaguardar sus recursos, verificar la veracidad de la información financiera y promover la eficiencia de operación y el cumplimiento de las políticas establecidas.
- **COORDINACION:** Conjunción de esfuerzos entre los distintos niveles de gobierno en favor del cumplimiento del plan y los programas nacionales de desarrollo.
- **COSTO:** Valorización monetaria de la suma de recursos y esfuerzos que han de invertirse para la producción de un bien o de un servicio. El precio y gastos que tienen una cosa, sin considerar ninguna ganancia.
- **COSTO DE OPORTUNIDAD:** Sacrificio de las alternativas abandonadas al producir una mercancía o servicio. El beneficio que se sacrifica al no seguir en un curso alternativo de acción. Los costos de oportunidad no se registran en las cuentas, pero son importantes al tomar muchos tipos de decisiones comerciales.
- **COSTO DE CAPITAL:** El coste en que incurre una compañía para obtener fondos como: la deuda y el capital social que necesita para financiar sus actividades.
- **CRÉDITO:** Obtención de recursos en el presente sin efectuar un pago inmediato, bajo la promesa de restituirlos en el futuro en condiciones previamente establecidas. El crédito bancario (en términos más estrictos, apertura de crédito en cuenta corriente), es un contrato por el cual la Entidad Financiera pone a disposición del cliente cierta cantidad de dinero, el cual deberá de devolver con intereses y sumándole una comisión según los plazos pactados.
- **CUENTAS POR COBRAR:** Dinero que le deben a usted (o a su empresa) particularmente por dinero por el cual tiene en facturas u otros documentos.

D

- ~ **DÉFICIT:** Saldo negativo que se produce cuando los egresos son mayores a los ingresos. En contabilidad representa el exceso de pasivo sobre activo.
- ~ **DEMANDA:** Cantidad de bienes y servicios que los agentes económicos desean y pueden comprar a un precio dado en un periodo determinado.
- ~ **DEUDA:** Cantidad de dinero o bienes que una persona, empresa o país debe a otra y que constituyen obligaciones que se deben saldar en un plazo determinado. Por su origen la deuda puede clasificarse en interna y externa; en tanto que por su destino puede ser pública o privada.
- ~ **DINERO:** Es el equivalente de todos los bienes y servicios de una colectividad. Por su aspecto externo puede ser moneda cuando es de metal, o billete cuando es de papel. Tiene cuatro funciones: como instrumento de cambio, como medida de valor, como instrumento de capitalización y de movilización de valor, y como instrumento de liberación de deudas y obligaciones.
- ~ **DIRECCIÓN:** La dirección de la empresa en base al concepto de gestión implica un muy elevado nivel de comunicación por parte de los administradores para con los empleados, y esto nace a partir de tener el objetivo de crear un ambiente adecuado de trabajo y así aumentar la eficacia del trabajo de los empleados aumentando las rentabilidades de la empresa.
- ~ **DIVIDENDO:** Cuotas que al distribuir las ganancias de una compañía por acciones, corresponde a cada acción.
- ~ **DIVIDENDO EN ACCIONES:** Importe que se cubre con acciones adicionales y no en efectivo.
- ~ **DOCUMENTO POR COBRAR:** Bajo este título se agrupan los pagarés, letras de cambio y demás documentos similares pagaderos a plazo y a favor de la empresa tenedora de ellos. En el balance general, este rubro debe contener únicamente los documentos libres de gravamen y que no hayan vencido todavía. Si hubiere documentos vencidos deben mostrarse separadamente o bien debe hacerse un comentario adecuado en el informe. También debe mostrarse separadamente el monto de los documentos a cargo de clientes y el importe de los que sean a cargo de otras personas que no tengan ese carácter.

E

- ~ **ECONOMÍA:** Administración recta y prudente de los bienes. Trata de la producción, distribución y consumo de los bienes y servicios., conjunto de ejercicios y de intereses económicos.

- **ECONOMIA DE ESCALA:** Estructura de organización empresarial en la que las ganancias de la producción se incrementan y/o los costos disminuyen como resultado del aumento del tamaño y eficiencia de la planta, empresa o industria. Dados los precios a que una empresa puede comprar los factores de producción, surgen economías de escala si el aumento de la cantidad de factores de producción es menor en proporción al aumento de la producción.
- **EFFECTIVIDAD:** el logro de los resultados propuestos en forma oportuna. Es el óptimo empleo y uso racional de los recursos disponibles (materiales, dinero, personas), en la consecución de los resultados esperados. Es la conjunción de eficiencia y eficacia. Se le define como la óptima relación existente entre los productos, servicios o resultados alcanzados y el uso que se hace de los recursos.
- **EFICACIA:** Capacidad para cumplir en el lugar, tiempo, calidad y cantidad las metas y objetivos establecidos.
- **EFICIENCIA:** Capacidad de alcanzar los objetivos y metas programadas con el mínimo de recursos disponibles y tiempo, logrando su optimización.
- **EJERCICIO CONTABLE:** Año económico; periodo de tiempo comprendido entre dos balances anuales sucesivos.
- **EJERCICIO FISCAL:** Es el periodo comprendido entre el 1o. de enero y el 31 de diciembre de cada año para los propósitos fiscales.
- **EMISIÓN DE ACCIONES:** Primera venta de acciones representativas del capital de una sociedad.
- **EMISIÓN DE BONOS:** Venta de títulos valores de renta fija emitidos por una empresa en contrapartida de un préstamo.
- **EMPRESA:** Organización existente con medios propios y adecuados para alcanzar un fin económico determinado. Compañía o sociedad mercantil, constituida con el propósito de producir bienes y servicios para su venta en el mercado.
- **ESTÁNDAR:** significa un modelo que se sigue para realizar un proceso o una guía que se sigue para no desviarnos de un lugar al que se desea llegar.
- **ESTRATEGIA:** Principios y rutas fundamentales que orientarán el proceso administrativo para alcanzar los objetivos a los que se desea llegar. Una estrategia muestra cómo una institución pretende llegar a esos objetivos. Se pueden distinguir tres tipos de estrategias, de corto, mediano y largo plazos según el horizonte temporal.
- **ESTRUCTURA DE CAPITAL:** Combinación de activo, pasivo y capital.
- **ESTRUCTURA OPTIMA DE CAPITAL:** Es aquella que combina el activo, pasivo y capital hasta el punto que maximice el valor de la empresa, minimizando el costo del capital (WACC).

- **EVALUACIÓN:** Fase del proceso administrativo que hace posible medir en forma permanente el avance y los resultados de los programas, para prevenir desviaciones y aplicar correctivos cuando sea necesario, con el objeto de retroalimentar la formulación e instrumentación.

F

- **FACTORING:** se encarga de todas las actividades empresariales que conlleva la función de gestionar el cobro de los créditos cedidos por el empresario, liberando a éste de la carga de medios materiales, y humanos que debería arbitrar en orden a obtener el abono de los mismos; la función de garantía, en este supuesto la entidad de factoring asume, además, el riesgo de insolvencia del deudor cedido, adoptando una finalidad de carácter aseguratorio; y la función de financiación, que suele ser la más frecuente, en ella la sociedad de factoring anticipa al empresario el importe de los créditos transmitidos, permitiendo la obtención de una liquidez inmediata, que se configura como un anticipo de parte del nominal de cada crédito cedido, aparte de la recepción por la sociedad de factoring de un interés en la suya.
- **FACTURA:** Documento que se expide para hacer constar una venta, en el que aparece la fecha de la operación, el nombre del comprador, del vendedor, las condiciones convenidas, la cantidad, descripción, precio e importe total de lo vendido. Se hace constar también el número de la factura, el nombre del comisionista o agente vendedor, la forma del embarque y otros datos adicionales relativos a cada operación.
- **FIDEICOMISARIO:** Es la persona física o moral que tiene la capacidad jurídica necesaria para recibir el beneficio que resulta del objeto del fideicomiso, a excepción hecha del fiduciario mismo.
- **FIDEICOMISO:** Figura jurídica mercantil en virtud de la cual un fideicomitente destina ciertos bienes a un fin lícito determinado, encomendando su realización a una institución fiduciaria. Acto por el cual se destinan ciertos bienes a un fin lícito determinado, encomendando a una institución fiduciaria la realización de ese fin.
- **FIDEICOMITENTE:** Es aquél que entrega ciertos bienes para un fin lícito a otra persona llamada fiduciario para que realice el fin a que se destinaron los bienes. Sólo pueden ser fideicomitentes las personas físicas o morales que tengan la capacidad jurídica necesaria para hacer la afectación de los bienes y las autoridades jurídicas o administrativas competentes
- **FIDUCIARIO:** Heredero o legatario de un fideicomiso. La persona encargada de realizar el fin para el cual ha sido constituido el Fideicomiso.

- **FINANCIAMIENTO:** Es el conjunto de recursos monetarios financieros para llevar a cabo una actividad económica, con la característica de que generalmente se trata de sumas tomadas a préstamo que complementan los recursos propios.
- **FINANCIAMIENTO EXTERNO:** Es el que se realiza con financiamiento de terceras personas como instituciones financieras.
- **FINANCIAMIENTO INTERNO:** La empresa puede trabajar con recursos financieros generados en el interior de la empresa.
- **FINANZAS:** Área de actividad económica en la cual el dinero es la base de las diversas realizaciones, sean éstas inversiones en bolsa, en inmuebles, empresas industriales, en construcción, desarrollo agrario, etc.
- **FLUJO DE EFECTIVO:** Estado que muestra el movimiento de ingresos y egresos y la disponibilidad de fondos a una fecha determinada.
- **FLUJO DE FONDOS:** Movimiento de entrada y de salida de efectivo que muestra las interrelaciones de los flujos de recursos entre los sectores privado, público y externo, que se dan tanto en el sector real como a través del sistema financiero.
- **FLUJO NETO EFECTIVO:** Es la diferencia entre los ingresos netos y los desembolsos netos, descontados a la fecha de aprobación de un proyecto de inversión con la técnica de "valor presente", esto significa tomar en cuenta el valor del dinero en función del tiempo.
- **FODA:** es una técnica sencilla que permite analizar la situación actual de una organización, estructura o persona, con el fin de obtener conclusiones que permitan superar esa situación en el futuro. La técnica del diagnóstico FODA permite también conocer el entorno o elementos que están alrededor de la organización, estructura o persona y que la condicionan. Esta herramienta fue usada en las empresas para obtener el marco general en que operaban y es considerada una de las técnicas de la planificación estratégica.
- **FUENTES DE FINANCIAMIENTO:** Son canales e instituciones bancarias y financieras, tanto internas como externas por cuyo medio se obtienen los recursos necesarios para equilibrar las finanzas públicas. Dichos recursos son necesarios para llevar a cabo una actividad económica, ya que generalmente se trata de sumas tomadas a préstamo que complementan los recursos propios.
- **FUSIÓN:** Una fusión es la unión de dos o más personas jurídicamente independientes que deciden juntar sus patrimonios y formar una nueva sociedad. Si una de las sociedades que se fusionan, absorbe el patrimonio de las restantes.
- **FUSIÓN AMISTOSA:** Esta fusión se da cuando los accionistas tanto de una empresa como de la otra están de acuerdo en fusionarse.
- **FUSIÓN HORIZONTAL:** Este tipo de unión se produce entre empresas del mismo sector o actividad económica.

- ~ **FUSIÓN HOSTIL:** Este tipo de fusión se da cuando los accionistas de una empresa no están de acuerdo en fusionarse con la otra empresa.
- ~ **FUSIÓN VERTICAL:** Una fusión de dos empresas pertenecientes al mismo sector pero que se ocupan de diferentes etapas del proceso de producción.

G

- ~ **GASTO:** Es toda aquella erogación que llevan a cabo los entes económicos para adquirir los medios necesarios en la realización de sus actividades de producción de bienes o servicios, ya sean públicos o privados.
- ~ **GANANCIA:** Lo que se gana, particularmente dinero. Utilidad derivada de la valoración contable de un bien o valor a su precio de mercado cuando éste es superior al precio en que fue adquirido. Diferencia entre los ingresos de una empresa y el conjunto de las cargas ligadas a la producción y venta de sus bienes y servicios.
- ~ **GLOBALIZACIÓN:** es un proceso económico, tecnológico, social y cultural a gran escala, que consiste en la creciente comunicación e interdependencia entre los distintos países del mundo unificando sus mercados, sociedades y culturas, a través de una serie de transformaciones sociales, económicas y políticas que les dan un carácter global.
- ~ **GERENCIA:** se puede definir como un proceso que implica la coordinación de todos los recursos disponibles en una organización (humanos, físicos, tecnológicos, financieros), para que a través de los procesos de: planificación, organización, dirección y control se logren objetivos previamente establecidos.
- ~ **GESTIÓN:** Es la capacidad de la institución para definir, alcanzar y evaluar sus propósitos, con el adecuado uso de los recursos disponibles.

H

- ~ **HONORARIO:** Los honorarios son frecuentemente los cargos de ciertos especialistas por sus servicios profesionales, como pueden ser los contables, médicos, abogados, etc.

I

- ~ **IMPUESTOS:** Carga obligatoria que los individuos y empresas entregan al Estado para contribuir a sus ingresos. Sin los impuestos, que históricamente han tomado muy diversas formas, no podría concebirse la existencia del Estado pues

éste, como entidad jurídicamente independiente de las personas privadas, no tendría recursos para realizar sus funciones: defensa, prestación de servicios, pago de funcionarios, etc. Los impuestos constituyen por ello el grueso de los ingresos públicos y la principal base para sus gastos.

- ~ **IMPORTACIONES:** Es el volumen de bienes, servicios y capital que adquiere un país de otro u otros países.
- ~ **IMPUESTO SOBRE LA RENTA:** Contribución que se causa por la percepción de ingresos de las personas físicas o morales que la Ley del Impuesto Sobre la Renta considera como sujetas del mismo.
- ~ **INDICADOR:** Medida estadística diseñada para mostrar los cambios de una o más variables relacionadas a través del tiempo.
- ~ **INDICADORES FINANCIEROS:** Índices estadísticos que muestran la evolución de las principales magnitudes de las empresas financieras, comerciales e industriales a través del tiempo.
- ~ **INCERTIDUMBRE:** Se llama incertidumbre a la situación de desconocimiento de los hechos futuros. En un significado más especial y en el contexto del conocimiento que se tiene sobre los eventos futuros y sus probabilidades, se dice que hay una situación bajo incertidumbre cuando se pueden conocer los eventos futuros posibles, pero no se sabe nada acerca de la distribución de probabilidad de los eventos; esto es, que no se conocen las probabilidades asociadas a cada evento.
- ~ **INFLACIÓN:** Aumento continuo, sustancial y general de nivel de precios de la economía, que trae consigo el aumento en el costo de vida y pérdida del poder adquisitivo de la moneda. La inflación se calcula como el cambio porcentual del Índice de Precios al Consumidor IPC. El IPC se basa en el costo de la canasta familiar. La canasta familiar es una representación del consumo promedio de un determinado estrato de la población.
- ~ **INFORMES:** Es la descripción verbal o escrita de las características y circunstancias de un suceso o asunto.
- ~ **INGRESOS:** La empresa en el ejercicio de su actividad presta servicios y bienes. A cambio de ellos, percibe dinero o nacen derechos de cobro a su favor, que hará efectivos en las fechas estipuladas.
- ~ **INTERÉS:** Es la suma proporcional, indicada como porcentaje del valor nominal de un título, es decir, de la cantidad de dinero que representa, que el emisor le paga al propietario de un título como reconocimiento por la deuda a su favor. Su monto y forma de pago se establece desde el momento de la emisión y permanece invariable durante la vigencia de la obligación.
- ~ **INSOLVENCIA:** Incapacidad de cumplir determinadas obligaciones en la fecha de vencimiento. Aún cuando los activos totales de una empresa puedan ser superiores a sus pasivos totales, se dice que una empresa es insolvente si sus

activos son de tal naturaleza, que no puedan convertirse rápidamente en efectivo para hacer frente a sus obligaciones normales de pago al momento de su vencimiento.

- **INVENTARIO:** En contabilidad, el inventario es una relación detallada de las existencias materiales comprendidas en el activo, la cual debe mostrar el número de unidades en existencia, la descripción de los artículos, los precios unitarios, el importe de cada renglón, las sumas parciales por grupos y clasificaciones y el total del inventario.
- **INVERSIÓN:** Es la aplicación de recursos financieros destinados a incrementar los activos fijos o financieros de una entidad. Ejemplo: maquinaria, equipo, obras públicas, bonos, títulos, valores, etc.
- **INVERSIONES LIGADAS A FUENTES DE FINANCIACIÓN:** Estas son financiaciones que se reciben para realizar un proyecto en forma exclusiva; esos fondos no pueden ser utilizados en otros proyectos. Por lo general se trata de una financiación subsidiada, esto es, a tasas menores que las de mercado.
- **INVERSIÓN EXTRANJERA:** Adquisición de activos en el extranjero realizada por el Gobierno o los ciudadanos de un país, en la forma de depósitos bancarios, letras de gobiernos extranjeros, valores industriales o gubernamentales, bienes raíces, edificios, equipo y tecnología.
- **INVERSIONES PERMANENTES:** Inversiones en valores bursátiles o en otros bienes o derechos de propiedad en cartera, pero no destinados para su venta y por lo tanto, excluidos de la clasificación del activo circulante; son conocidas también como inversiones a largo plazo.
- **INVERSIONES TEMPORALES:** Las inversiones temporales son excedentes de efectivo que sobrepasan los requerimientos de operación de una entidad y son aplicados a la adquisición de valores negociables, de los no cotizables en bolsa o a depósitos bancarios convertibles en efectivo en el corto plazo, con el propósito de lograr un rendimiento hasta el momento en que estos recursos sean demandados para cubrir las necesidades normales de la entidad.

L

- **LIDERAZGO:** como influencia en las personas para que se esfuercen con buena Disposición y entusiastamente hacia la consecución de metas.
- **LIQUIDEZ:** Disposición inmediata de fondos financieros y monetarios para hacer frente a todo tipo de compromisos. En los títulos de crédito, valores o documentos bancarios, la liquidez significa la propiedad de ser fácilmente convertibles en efectivo. Es también el grado de convertibilidad rápida en dinero de un activo sin que exista pérdida de valor.

- **LEASING DE CONSTRUCCIÓN:** Aquí estamos ante un Leasing inmobiliario con una peculiaridad: el edificio aún no está construido. Así, la entidad financiera se encarga no ya de adquirir el bien, sino de construir el edificio, quedándose con la propiedad, y cediendo al empresario el uso del mismo una vez terminada la construcción.

M

- **MACROECONOMÍA:** Estudio del comportamiento de los grandes agregados económicos como: el empleo global, la renta nacional, la inversión, el consumo, los precios, los salarios, y los costos, entre otros. El propósito de la teoría macroeconómica, por lo general, consiste en estudiar sistemáticamente las causas que determinan los niveles de la renta nacional y otros agregados, así como la racionalización de los recursos.
- **MANUAL:** Instrumento administrativo que contiene en forma ordenada y sistemática información sobre objetivos, políticas, atribuciones, organización y procedimientos de los órganos de una institución; así como las instrucciones o acuerdos que se consideren necesarios para la ejecución del trabajo asignado al personal, teniendo como marco de referencia los objetivos de la institución.
- **MARGEN DE UTILIDAD:** Diferencia entre ingresos y gastos totales, incluyendo impuestos, expresada en un porcentaje de los ingresos.
- **MATERIA PRIMA:** son las principales sustancias usadas en la producción que son transformadas en artículos terminados con la adición de mano de obra y gastos indirectos de fabricación.
- **MERCADO:** Cualquier lugar que tenga como objeto poner en contacto a compradores y vendedores, para realizar transacciones y establecer precios de intercambio.
- **META:** Es la cuantificación del objetivo que se pretende alcanzar en un tiempo señalado, con los recursos necesarios.
- **MICROECONOMÍA:** Estudio de los problemas económicos desde las unidades elementales de decisión: empresas y consumidores.
- **MISIÓN:** Enunciado corto que establece el objetivo general y la razón de existir de una dependencia, entidad o unidad administrativa; define el beneficio que pretende dar y las fronteras de responsabilidad, así como su campo de especialización.
- **MONOPOLIO:** Forma de mercado en la que existe una sola empresa como único vendedor de un producto que no tiene sustituto y que ejerce un dominio total sobre el precio.

O

- ~ **OBJETIVO:** Un objetivo administrativo es la meta que se persigue, que prescribe un ámbito definido y sugiere la dirección a los esfuerzos de planeación en un gerente. El objetivo debe responder a la pregunta "qué" y "para qué".
- ~ **OBJETIVO ESPECIFICO:** Expresión cualitativa de un propósito particular. Se diferencia del objetivo general por su nivel de detalle y complementariedad. La característica principal de éste, es que debe permitir cuantificarse para poder expresarse en metas.
- ~ **OBJETIVO GENERAL:** Expresión cualitativa de un propósito general. Propósito definido en términos generales que parte de un diagnóstico y expresa la situación que se desea alcanzar en términos de grandes agregados y que constituye la primera instancia de congruencia entre el Plan Nacional de Desarrollo y los Programas de Mediano Plazo.
- ~ **OFERTA:** Cantidad de bienes y servicios disponibles para la venta y que los oferentes están dispuestos a suministrar a los consumidores a un precio determinado.
- ~ **ORGANIGRAMA:** Representación gráfica de la estructura orgánica de una institución o parte de ella, y de las relaciones que guardan entre sí las unidades administrativas que la integran.
- ~ **ORGANIZACIÓN:** agrupar todos los recursos con los que la empresa cuenta, haciendo que trabajen en conjunto, para así obtener un mayor aprovechamiento de los mismos y tener más posibilidades de obtener resultados.

P

- ~ **PASIVO:** Conjunto de obligaciones contraídas con terceros por una persona, empresa o entidad; contablemente es la diferencia entre el activo y capital.
- ~ **PLAN:** Documento que contempla en forma ordenada y coherente las metas, estrategias, políticas, directrices y tácticas en tiempo y espacio, así como los instrumentos, mecanismos y acciones que se utilizarán para llegar a los fines deseados. Un plan es un instrumento dinámico sujeto a modificaciones en sus componentes en función de la evaluación periódica de sus resultados.
- ~ **PLANEACIÓN:** Etapa que forma parte del proceso administrativo mediante la cual se establecen directrices, se definen estrategias y se seleccionan alternativas y cursos de acción, en función de objetivos y metas generales económicas, sociales y políticas; tomando en consideración la disponibilidad de recursos reales y potenciales que permitan establecer un marco de referencia necesario para concretar programas y acciones específicas en tiempo y espacio.

- ~ Los diferentes niveles en los que la planeación se realiza son: global, sectorial, institucional y regional. Su cobertura temporal comprende el corto, mediano y largo plazos.
- ~ **PLANEACIÓN TÁCTICA:** Es el conjunto de acciones y métodos que se requieren para alcanzar los objetivos planteados, es decir los planes de acción con metas establecidas.
- ~ **PLANEACIÓN OPERATIVA:** Definición de los medios específicos que deben ser utilizados para llevar a cabo los planes de acción y así, alcanzar las metas inmediatas o resultados específicos.
- ~ **PLANEACIÓN ESTRATÉGICA:** Proceso que permite a las empresas establecer su misión, definir sus propósitos y elegir las estrategias para la consecución de sus objetivos, y conocer el grado de satisfacción de las necesidades a los que ofrece sus bienes o servicios
- ~ **PODER ADQUISITIVO:** Capacidad de compra de bienes y servicios que tienen los individuos a través de los sueldos y salarios que perciben.
- ~ **POLÍTICA:** Criterio o directriz de acción elegida como guía en el proceso de toma de decisiones al poner en práctica o ejecutar las estrategias, programas y proyectos específicos del nivel institucional.
- ~ **POLÍTICA CAMBIARIA:** Definición de un conjunto de criterios, lineamientos y directrices con el propósito de regular el comportamiento de la moneda nacional respecto a las del exterior y controlar el mercado cambiario de divisas.
- ~ **POLÍTICA CREDITICIA:** Conjunto de criterios, lineamientos y directrices utilizados por las autoridades monetarias para determinar el destino de los recursos financieros dirigidos a los diferentes agentes económicos en forma de créditos, induciendo el desarrollo de áreas o sectores económicos prioritarios y estratégicos, mediante el uso de instrumentos y mecanismos como la tasa de interés, tasa de acceso al redescuento, encaje legal y algunos otros de carácter normativo.
- ~ **POLÍTICA DE INVERSIÓN:** Es el conjunto de criterios, lineamientos y directrices que regulan el monto, destino y ritmo del ejercicio de los recursos destinados a la adquisición de bienes muebles e inmuebles, obras públicas, conservación, modernización o ampliación de las mismas o la producción de bienes y servicios que de alguna forma contribuyan a acrecentar el patrimonio nacional.
- ~ **PRECIO:** Cantidad de dinero dada a cambio de una mercancía o servicio, es decir, el valor de una mercancía o servicio en términos monetarios. En la compra de bienes y algunos servicios se denomina "precio"; en el alquiler de los servicios del trabajo "salarios", sueldo, etc.; en el préstamo de dinero o capital "interés"; en el alquiler de la tierra o un edificio "renta".
- ~ **PRÉSTAMO:** Transferencia de poder adquisitivo entre unidades económicas (naciones o gobiernos, empresas o individuos), para proporcionar asistencia

- ~ financiera al prestatario a cambio de un interés y a veces, otras ventajas para el prestamista.
- ~ **PRESUPUESTO:** Estimación financiera anticipada, generalmente anual, de los egresos e ingresos del Sector, necesarios para cumplir con las metas de los programas establecidos. Asimismo, constituye el instrumento operativo básico que expresa las decisiones en materia de política económica y de planeación.
- ~ **PROCEDIMIENTO:** Sucesión cronológica de operaciones concatenadas entre sí, que se constituyen en una unidad de función a la realización de una actividad o tarea específica dentro de un ámbito predeterminado de aplicación. Todo procedimiento involucra actividades y tareas del personal, determinación de tiempos de métodos de trabajo y de control para lograr el cabal, oportuno y eficiente desarrollo de las operaciones.
- ~ **PROCESO ADMINISTRATIVO:** Conjunto de acciones interrelacionadas e interdependientes que conforman la función de administración e involucra diferentes actividades tendientes a la consecución de un fin a través del uso óptimo de recursos humanos, materiales, financieros y tecnológicos.
- ~ **PRODUCCIÓN:** es el estudio de las técnicas de gestión empleadas para conseguir la mayor diferencia entre el valor agregado y el costo incorporado consecuencia de la transformación de recursos en productos finales.
- ~ **PRODUCTIVIDAD:** Relación entre el producto obtenido y los insumos empleados, medidos en términos reales; en un sentido, la productividad mide la frecuencia del trabajo humano en distintas circunstancias; en otro, calcula la eficiencia con que se emplean en la producción los recursos de capital y de mano de obra.
- ~ **PRODUCTO INTERNO BRUTO (PIB):** Es el valor total de los bienes y servicios producidos en el territorio de un país en un periodo determinado, libre de duplicaciones. Se puede obtener mediante la diferencia entre el valor bruto de producción y los bienes y servicios consumidos durante el propio proceso productivo, a precios comprador (consumo intermedio). Esta variable se puede obtener también en términos netos al deducirle al PIB el valor agregado y el consumo de capital fijo de los bienes de capital utilizados en la producción.
- ~ **PROGRAMA:** Instrumento normativo del sistema nacional de planeación democrática cuya finalidad consiste en desagregar y detallar los planteamientos y orientaciones generales del plan nacional, mediante la identificación de objetivos y metas. Según el nivel en que se elabora puede ser global, sectorial e institucional, de acuerdo a su temporalidad y al ámbito territorial que comprende puede ser nacional o regional y de mediano y corto plazo, respectivamente.
- ~ **PROYECTO:** Conjunto de obras que incluyen las acciones necesarias para alcanzar los objetivos y metas en un programa o subprograma de inversión

tendientes a la creación, ampliación y/o conservación de una entidad productiva perteneciente al patrimonio nacional.

R

- ↻ **RECURSOS:** Conjunto de personas, bienes materiales, financieros y técnicos con que cuenta y utiliza una dependencia, entidad, u organización para alcanzar sus objetivos y producir los bienes o servicios que son de su competencia.
- ↻ **RECURSOS HUMANOS:** agrupa el conjunto de los empleados y colaboradores de una organización bajo el concepto de recursos humanos.
- ↻ **REGISTRO CONTABLE:** Es la afectación o asiento que se realiza en los libros de contabilidad de un ente económico, con objeto de proporcionar los elementos necesarios para elaborar la información financiera del mismo.
- ↻ **RELACIÓN BENEFICIO/COSTO:** La relación entre los Beneficios y los Costos o Egresos de un proyecto. Los beneficios se definen como el valor presente de los flujos netos de caja, cuando éstos son positivos. Los costos se definen como el valor presente de los flujos netos de caja, cuando éstos son negativos.
- ↻ **REMESAS:** son el dinero que los emigrantes envían a su país de origen
- ↻ **REMUNERACIÓN:** Percepción de un trabajador o retribución monetaria que se da en pago por un servicio prestado o actividad desarrollada.
- ↻ **RENTABILIDAD:** Es la remuneración al capital invertido. Se expresa en porcentaje sobre dicho capital. Aplicada a un activo, es su cualidad de producir un beneficio o rendimiento, habitualmente en dinero.
- ↻ **RIESGO:** Se dice que una situación o decisión es bajo riesgo cuando además de conocerse los eventos se conocen la distribución de probabilidad de los mismos. Esto es, que se conocen las probabilidades asociadas a cada evento.
- ↻ **RIESGO ECONÓMICO:** Medida de las posibles eventualidades que pueden afectar al resultado de explotación de una empresa, que hacen que no se pueda garantizar ese resultado a lo largo del tiempo.
- ↻ **RIESGO FINANCIERO:** Incertidumbre en operaciones financieras.
- ↻ **RIESGO DE LIQUIDEZ:** Posibilidad de que una sociedad no sea capaz de atender a sus compromisos de pago a corto plazo.
- ↻ **RIESGO NO SISTEMÁTICO:** Se trata del riesgo específico de cualquier empresa o sector, aunque el mismo puede ser eliminado si se diversifica la cartera.
- ↻ **RIESGO SISTEMÁTICO:** Es el riesgo inherente e irrefutable del mercado. Este no puede ser eliminado mediante la diversificación

S

- **SALARIO:** Es la retribución que debe pagar el patrón al trabajador por su trabajo. El salario puede fijarse por unidad de tiempo, por unidad de obra, por comisión, a precio alzado o de cualquier otra forma convenida. El salario se integra con los pagos hechos en efectivo, por cuota diaria, gratificaciones, percepciones, habitación, primas, comisiones, prestaciones en especie, y cualquier otra cantidad o prestación que se entregue al trabajador por su trabajo.
- **SECTOR ECONÓMICO:** Conjunto de áreas homogéneas y entes pertenecientes a una actividad económica. En el ámbito del sector público, el sector económico, se refiere al conjunto de actividades homogéneas a cargo de una o varias secretarías, que tienen la función de llevarlas a cabo.
- **SECTOR FINANCIERO:** Conjunto de entidades o instituciones públicas y/o privadas dedicadas a la actividad crediticia, bursátil y de seguros y fianzas.
- **SELECCIÓN DE ALTERNATIVAS DE FINANCIACIÓN:** Metodología que determina la mejor alternativa de financiación para un proyecto deseable. No siempre coincide con la financiación de menor costo. Tiene en cuenta los ahorros en impuestos.
- **SELECCIÓN DE ALTERNATIVAS DE INVERSIÓN.** Procedimiento que consiste en determinar cuál es el ordenamiento o jerarquización de varias alternativas y que las ordena de mejor a peor.
- **SOCIOS:** Persona que en asociación con otra u otras, constituye una sociedad mercantil con fines de lucro, participando en las pérdidas y beneficios. Cuando es socio de una sociedad anónima se usa el término accionista.
- **STOCK:** Indica existencia o acumulación de productos o mercancías o el acopio o provisión que se hace de ellas.
- **SUELDO:** Es el pago que los empleados reciben por su trabajo, antes de deducir sus contribuciones a la seguridad social, impuestos y otros conceptos análogos.

T

- **TASA DE DESCUENTO:** Índice de rendimiento utilizado para descontar futuros flujos de efectivo a su valor actual. Tasa de interés que establece la equivalencia entre sumas futuras y presentes. Es la máxima entre el costo de capital y el costo de oportunidad del dinero de la firma.
- **TASA INTERNA DE RETORNO (TIR):** Indicador de la rentabilidad de un proyecto. Se define como el valor de la tasa de actualización que iguala entre sí las corrientes temporales de ingresos y costos. Es pues el umbral por encima y

por debajo del cual las tasas de descuento utilizadas para el cálculo del valor neto actualizado hacen que este valor sea negativo o positivo.

- **TOMA DE DECISIONES:** La toma de decisiones es, por así decirlo, la llave final de todo el proceso administrativo: ningún plan, ningún control, Ningún sistema de organización tiene efecto, mientras no sé de una Decisión. Tan importante es que, quiere reducir el estudio de La administración al aprendizaje de una técnica para tomar Decisiones.

U

- **UTILIDADES:** Son la medida de un excedente entre los ingresos y los costos expresados en alguna unidad monetaria.

V

- **VALOR DE MERCADO:** importe que se le asigna a un bien o producto determinado en condiciones estándares de un mercado de valores.
- **VALOR INTRÍNSECO:** Es el valor contable del capital en los libros contables de la empresa.
- **VALORES NEGOCIABLES:** son instrumentos del mercado monetario que pueden convertirse fácilmente en efectivo. Los valores negociables hacen parte de los activos corrientes de la empresa.
- **VALOR PRESENTE NETO (VPN).** El Valor Presente Neto mide el remanente en dólares de hoy, después de descontar la inversión (o el "préstamo" que le hace el inversionista al proyecto) y el "interés" (calculado a la tasa de descuento) que debe "devolver" el proyecto al inversionista. En otras palabras, es el monto por el cual aumenta la riqueza del decisor (individuo o firma) después de haber llevado a cabo la alternativa que se estudia. El VPN, por lo tanto, permite establecer mecanismos que aumenten o maximicen el valor de la firma.

Diferencia entre los flujos de caja actualizados a una tasa de descuento y los desembolsos a realizar, también actualizados.

- **VENTA:** Acción mediante la cual uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho a otro que a su vez se obliga a pagar por ello un precio determinado en dinero.
- **VIDA UTIL:** Es la duración estimada que un objeto puede tener cumpliendo correctamente con la función para la cual ha sido creado. Normalmente se calcula en horas de duración.

Cuando se refiere a obras de ingeniería, como carreteras, puentes, represas, etc., se calcula en años, sobre todo para efectos de su amortización, ya que en general estas obras continúan prestando utilidad mucho más allá del tiempo estimado como vida útil para el análisis de factibilidad económica.

➤ **VISIÓN:** Define y describe la situación futura que desea tener la empresa, el propósito de la visión es guiar, controlar y alentar a la organización en su conjunto para alcanzar el estado deseable de la organización. La visión de la empresa es la respuesta a la pregunta, ¿Qué queremos que sea la organización en los próximos años?

ANEXOS

INDICE DE PRECIOS DE LA CONSTRUCCIÓN

(BASE: ABRIL 12 / 2000 = 100,00)
JULIO DEL 2008

GENERALIDADES

El INEC desde abril de 1983, mensualmente, calcula los índices de precios de la construcción para lo cual investiga en 16 provincias a productores e importadores de aproximadamente 6.000 materiales que se utilizan en el sector de la construcción.

Los índices de precios de los materiales, equipo y maquinaria de la construcción se aplican en el reajuste de precios para compensar los incrementos de los costos de construcción, impidiendo así, que la obra pública se paralice en el país.

Con el propósito de contar con indicadores sintéticos que reflejen no sólo las variaciones de grupos aislados de materiales, sino la situación general del sector de la construcción, se presenta un índice global de materiales y equipos de la construcción. La serie cronológica de este índice amanca desde abril de 1983 y a partir del 12 de Abril del 2000, según la Ley para la Transformación Económica del Ecuador, en función de la nueva base igual 100,00, correspondiente al lapso 13 de Marzo - 12 de Abril del 2000, y se incluye, además, cifras referentes al Índice de Precios al Consumidor -IPC- con la finalidad de visualizar con mayor precisión al proceso inflacionario del Ecuador.

Toda la actividad investigativa del INEC para la rama de la construcción tiene su base legal en la Ley de Reajuste de Precios del 30 de marzo de 1983, posteriormente, en la Ley de Contratación Pública, vigente desde el 16 de agosto de 1990 y actualmente la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública vigente desde el 4 de Agosto del 2008.

ANÁLISIS

La inflación que afecta específicamente a la construcción es similar a la inflación general que afecta al consumo de los hogares urbanos del país.

El Índice de Precios de Materiales, Equipo y Maquinaria de la Construcción IPCO al 31 de Julio es de 211,79 puntos. Con ello, la variación porcentual del IPCO en lo que va del año llegó al -2,34% en tanto que el IPC en el mes de referencia alcanzó 123,01 puntos y la variación porcentual en lo que va del año llegó al 2,79%.

Si se comparan los actuales Índices Generales IPCO e IPC con los del mes anterior (212,07 y 123,10 puntos respectivamente), la variación mensual del IPCO en términos relativos es de -0,13 y la de IPC de -0,07% en su orden.

Así mismo, si se comparan los actuales Índices Generales del IPCO y del IPC con los de Julio del 2008 (227,71 y 118,45) puntos respectivamente, la variación en los últimos doce meses en términos relativos es de -8,99 y 3,85% en su orden

INDICES DE PRECIOS Y VARIACIONES PORCENTUALES MENSUALES Y EN LOS ÚLTIMOS DOCE MESES DE MATERIALES, EQUIPO Y MAQUINARIA DE LA CONSTRUCCIÓN (BASE DEL IPCO: ABRIL 12/ 2000 = 100,00)

JULIO DEL 2008

NIVEL NACIONAL

No. Índice	DENOMINACIÓN	INDICES			VARIACIONES PORCENTUALES	
		JULIO	JUNIO	JULIO	JULIO JUNIO	JULIO JULIO
	INDICE GENERAL	227,71	212,07	211,79	-0,13	-8,99
1	Acero en barras	402,00	294,39	290,30	-2,72	-26,06
2	Acero estructural para puentes	303,30	319,07	319,07	0,00	-16,76
3	Alambres y cables para Inst. Elect.	241,19	172,17	172,17	0,00	-28,62
4	Cemento Portland tipo I	130,94	143,78	143,79	0,02	5,00
5	Combustibles (S)	-	-	-	-	-
6	Equipo y Maq. de construcción val	119,90	124,25	124,50	0,27	3,90
7	Grupos electrógenos	121,30	125,80	125,90	-0,16	3,54
8	Hormigón premezclado	173,33	182,68	183,00	0,18	5,58
9	Láminas y planchas Galv., Prepint. R1/	219,89	190,82	192,74	1,01	-12,27
10	Pinturas al látex R2/	159,80	167,76	168,02	0,15	5,28
11	Placas Comp. de fibra cemento	191,21	191,91	191,91	0,00	5,90
12	Prod. Metál. Estruct. electroalidades	351,22	207,21	206,50	-0,31	-41,19
13	Prod. Quím. hormigón y morteros	184,34	188,36	188,30	0,00	2,18
14	Repuestos maquinaria de Const.	121,58	123,87	124,15	0,23	2,13
15	Tableros contrachapados	216,42	216,42	216,42	0,00	0,00
16	Tableros de control, distribución	117,52	118,83	117,33	0,43	-0,18
17	Tubos de acero negro y Galv.	335,24	219,43	225,24	2,85	-32,81
18	Tubos de cobre	291,49	175,35	184,15	5,02	-36,62
19	Tubos de uPVC presión	122,12	119,45	122,97	2,95	0,70
20	Vehículos para transporte liviano	120,23	134,57	134,57	0,00	11,90
21	Vidrio plano (S)	103,30	108,04	108,04	0,00	4,59

* Serie suspendida por recomendación de la Contraloría General del Estado

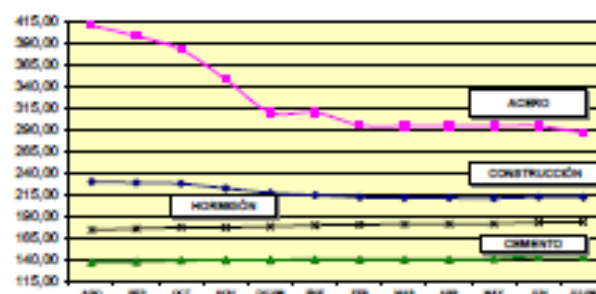
NIVEL PROVINCIAL

No. Índice	DENOMINACIÓN	INDICES			VARIACIONES PORCENTUALES	
		JULIO	JUNIO	JULIO	JULIO JUNIO	JULIO JULIO
	AZUAY					
1	Bloques de hormigón	205,23	211,34	211,34	0,00	2,98
2	Materiales pétreos	271,31	258,97	258,97	0,00	-4,55
3	Tubos de hormigón simple	224,57	242,73	242,81	0,03	8,12
	GUAYAS					
4	Bloques de hormigón	199,72	207,75	207,75	0,00	9,50
5	Materiales pétreos	228,86	251,79	251,79	0,00	10,12
6	Tubos de hormigón simple	220,84	223,70	223,70	0,00	1,30
7	Tubos de hormigón armado	200,18	203,77	203,77	0,00	1,80
	PICHINCHA					
8	Bloques de hormigón	250,30	265,27	267,95	1,01	7,05
9	Materiales pétreos	253,95	304,66	304,66	0,00	7,17
10	Tubos de hormigón simple	258,97	227,29	227,36	0,03	8,80
11	Tubos de hormigón armado	229,94	270,06	270,06	0,00	12,55

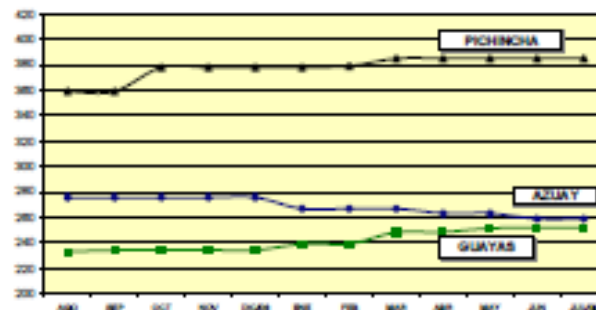
R1/ Se rectifica índice de Junio/08

R2/ Se rectifican índices de Mayo y Junio/08

ACERO, CEMENTO, HORMIGÓN PREMEZCLADO Y CONSTRUCCIÓN Base Abril/12 2000 = 100,00



MATERIALES PÉTREOS Base Abril/12 2000 = 100,00

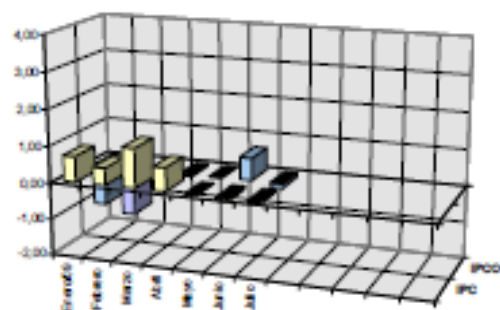


VARIACIONES PORCENTUALES MENSUAL, EN LOS ÚLTIMOS
DOCE MESES Y EN LO QUE VA DEL AÑO
IPCO E IPC EN EL 2009

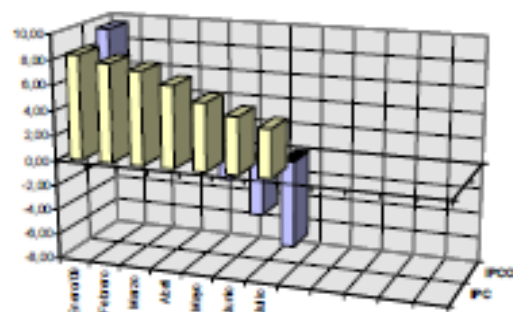
(BASE IPCO : ABRIL/12 2000 = 100,00)
(BASE IPC : 2004 = 100,00)

MES	MENSUAL		EN LOS ÚLTIMOS DOCE MESES		EN LO QUE VA DEL AÑO	
	IPCO	IPC	IPCO	IPC	IPCO	IPC
Enero/09	-1,12	0,71	9,91	0,36	-1,12	0,71
Febrero	-1,32	0,47	6,35	7,25	-2,43	1,18
Marzo	-0,24	1,09	3,01	7,44	-2,66	2,25
Abril	-0,08	0,85	-0,05	6,82	-2,72	2,95
Mayo	-0,01	-0,01	-1,39	5,41	-2,72	2,94
Junio	0,82	-0,05	-4,96	4,54	-2,31	2,06
Julio	-0,13	-0,07	-4,39	3,05	-2,34	2,79

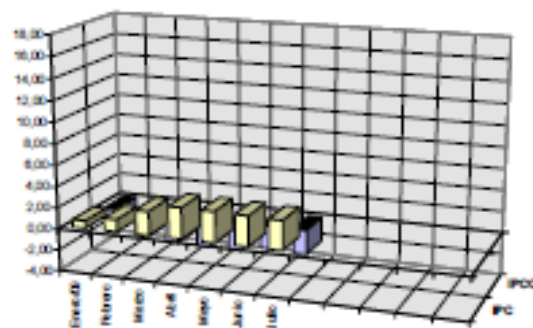
VARIACIÓN PORCENTUAL
MENSUAL
DEL IPCO E IPC



VARIACIÓN PORCENTUAL
EN LOS ÚLTIMOS DOCE MESES
DEL IPCO E IPC



VARIACIÓN PORCENTUAL
EN LO QUE VA DEL AÑO
DEL IPCO E IPC



www.inec.gov.ec



www.ecuadorencifras.com



ECUADOR CUENTA CON EL INEC

IPCO

INDICE DE PRECIOS DE LA CONSTRUCCIÓN
TRÍPTICO MENSUAL DE INDICES Y VARIACIONES

No. 112 JULIO - 2009
Quito - Ecuador

PEQUEÑAS EMPRESAS DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Datos según superintendencia de Compañías

Número de empresas del Sector de la Construcción del Ecuador son 525

Región Costa son 279

Región Insular o Galápagos es 1

Región Oriente son 11

Región Sierra son 234

Número de empresas del Sector de la Construcción de Quito son 178

Empresas del sector de la construcción de QUITO

Expediente	Denominacion	Direccion	Telefono	Situacion Legal	Provincia	Canton	Parroquia	CIIU	Administrador
<u>93703</u>	ABC CONSTRUCCIONES CIA. LTDA.	LOS LIRIOS 108 Y LAS ALONDRAS	094017792	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de obras comunes de ingeniería civil. Pueden llevarse a cabo por cuenta propia, a cambio de una retribución o por contrata: calles, carreteras, campos de aviación, líneas de ferrocarril, puentes y túneles (para carreteras, ferrocarriles,	TAPIA BUENAÑO GUSTAVO ANTONIO
<u>53430</u>	ACQUA CORPHITEC CIA. LTDA.	LIZARZABURO N4780 Y EL MORLAN	3263944	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de obras comunes de ingeniería civil. Instalaciones deportivas (estadios, piscinas, gimnasios, canchas de tenis, etc.), excepto sus edificios y piscinas particulares	CAJAMARCA ALFONSO SEGUNDO
<u>18566</u>	ADMIRAL COMERCIAL INMOBILIARIA C.L.	MARIANO CARDENAL N73-106 Y ANTONIO BASANTES	2470960	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de edificios completos o partes de edificios, se incluyen las obras nuevas, las ampliaciones, reformas y reparaciones, la erección de estructuras o edificios prefabricados en situ, y la construcción de obras de índole temporal: construcc	ARELLANO RAMIREZ FRANCISCO XAVIER

1917	AGROCAVE SA	CATALINA ALDAZ 34-131 Y PORTUGAL	3331685	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de obras comunes de ingeniería civil. Pueden llevarse a cabo por cuenta propia, a cambio de una retribución o por contrata: calles, carreteras, campos de aviación, líneas de ferrocarril, puentes y túneles (para carreteras,ferrocarriles,	MURGUEYTIO PEÑAHERRERA SERGIO NELSON
54979	ALMEIDA. VILLAVICENCIO, SORIA, INGENIERIA CIA. LTDA.	CALLE C LOTE 9 F Y ENTRADA A LLANO GRANDE	2827938	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	CALDERÓN (CARAPUNGO)	Instalación, mantenimiento y reparación de sistemas de calefacción y aire acondicionado, antenas, sistemas de alarma y otros sistemas eléctricos, sistemas de extinción de incendios mediante aspersores, ascensores escaleras mecánicas y otros sistemas	SORIA MALDONADO LUIS ALBERTO
93000	AMAGUA CASTILLO ASCENSORES CIA. LTDA.	VERSALLES N24-104 Y MERCADILLO	2529618	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Instalación, mantenimiento y reparación de sistemas de calefacción y aire acondicionado, antenas, sistemas de alarma y otros sistemas eléctricos, sistemas de extinción de incendios mediante aspersores, ascensores escaleras mecánicas y otros sistemas	CASTILLO MARROQUIN GINA GISSELA
154286	ANDRADE PROAÑO CIA. LTDA.	CARLOS ARROYO DEL RIO N37-27 Y JOSE CORREA	2276585	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de edificios completos o partes de edificios, se incluyen las obras nuevas, las ampliaciones, reformas y reparaciones, la erección de estructuras o edificios prefabricados en situ, y la construcción de obras de índole temporal: construcc	ANDRADE PROAÑO DIEGO FRANCISCO
49068	ARAMA S.A.	AV. EL PARQUE Y EDMUNDO CARVAJAL	2444138	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de edificios completos o partes de edificios, se incluyen las obras nuevas, las ampliaciones, reformas y reparaciones, la erección de estructuras o edificios prefabricados en situ, y la construcción de obras de índole temporal: construcc	PATIÑO ALVAREZ JORGE ENRIQUE MARCELO
154321	ARQUIPLAN S.A.	AV. DE LOS SHYRIS N41-151 Y ISLA FLOREANA	2272717	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de edificios completos o partes de edificios, se incluyen las obras nuevas, las ampliaciones, reformas y reparaciones, la erección de estructuras o edificios prefabricados en situ, y la construcción de obras de índole temporal: construcc	LARREA CABRERA HECTOR RAMIRO

160051	ARROYO OTOYA CONSTRUCCIONES CIA. LTDA.	AV. DE LOS SHYRIS N34-40 Y REPUBLICA DE EL SALVADOR	2460746	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Actividades de construcción especiales, consisten en la preparación o construcción de ciertas partes de la construcción de edificios o de las obras comunes de ingeniería civil y generalmente se realizan mediante subcontratos y requieren el uso de téc	ARROYO OTOYA ROMMEL ANDRES
155708	AXCIAL CIA. LTDA.	AV. LOS LAURELES LOTE 103 Y QUINTA TRANSVERSAL	2321468	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	CONOCOTO	Instalación, mantenimiento y reparación de sistemas de calefacción y aire acondicionado, antenas, sistemas de alarma y otros sistemas eléctricos, sistemas de extinción de incendios mediante aspersores, ascensores escaleras mecánicas y otros sistemas	GARCIA CALDERON EDISON FERNANDO
161636	B&J CONSTRUCCION Y COMERCIO S.A.	GONZALO ESCUDERO LT 49 Y	2072931	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	CONOCOTO	Construcción de edificios completos o partes de edificios, se incluyen las obras nuevas, las ampliaciones, reformas y reparaciones, la erección de estructuras o edificios prefabricados en situ, y la construcción de obras de índole temporal: construcc	BELTRAN TEJADA FERNANDO PATRICIO
156054	BAUEN CIA. LTDA.	AV. COLON E4-105 Y 9 DE OCTUBRE	2908639	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Actividades de construcción especiales, consisten en la preparación o construcción de ciertas partes de la construcción de edificios o de las obras comunes de ingeniería civil y generalmente se realizan mediante subcontratos y requieren el uso de téc	ORTIZ MANCERO JOSE ROBERTO
73277	BOMPAISA S.A.	AV. EL PARQUE Y EDMUNDO CARVAJAL	2263504	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de edificios completos o partes de edificios, se incluyen las obras nuevas, las ampliaciones, reformas y reparaciones, la erección de estructuras o edificios prefabricados en situ, y la construcción de obras de índole temporal: construcc	RIVADENEIRA ICAZA DIEGO ESTEBAN
153491	BUONGIORNO MY ALERT ECUADOR S.A.	ROBLES 653 Y AV. AMAZONAS	2544144	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Instalación, mantenimiento y reparación de centrales de energía eléctrica, transformadores, estaciones de telecomunicaciones y de radar, y tendido de redes eléctricas.	GONZALEZ-MESONES SAÑUDO FERNANDO

91218	BVB INGENIEROS S.A.	AV. AMAZONAS E3-131 Y PASAJE GUAYAS	244563	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Instalación, mantenimiento y reparación de centrales de energía eléctrica, transformadores, estaciones de telecomunicaciones y de radar, y tendido de redes eléctricas.	UBIDIA MORENO CESAR RANULFO
92186	C.G.S. CONSTRUCCIONES GENERALES & SERVICIOS CIA. LTDA.	AMAZONAS 7005 Y INDANZA	2435550	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de edificios completos o partes de edificios, se incluyen las obras nuevas, las ampliaciones, reformas y reparaciones, la erección de estructuras o edificios prefabricados en situ, y la construcción de obras de índole temporal: construcc	DAVILA AGUIRRE EDGAR HUMBERTO
88372	CARINTERNATIONAL S.A.	AV.GIOVANNY CALLES Y CALLE D	2827037	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	CALDERÓN (CARAPUNGO)	Alquiler de maquinaria y equipo de construcción o demolición, incluso camiones grúa, dotado de operarios.	NUÑEZ HARO OLGA SOLEDAD
160484	CARLOS REINOSO CIA. LTDA.	QUINTA TRANSVERSAL LOTE 3C Y DE LOS OLIVOS	2418120	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	ZAMBIZA	Construcción de obras comunes de ingeniería civil. Pueden llevarse a cabo por cuenta propia, a cambio de una retribución o por contrata: calles, carreteras, campos de aviación, líneas de ferrocarril, puentes y túneles (para carreteras,ferrocarriles,	REINOSO GUAYAQUIL CARLOS AUGUSTO
161810	CATSER FACILITIES MANAGEMENT CIA. LTDA.	ISAAC ALBENIZ E3-78 Y MOZART	2401134	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Instalación, mantenimiento y reparación de sistemas de calefacción y aire acondicionado, antenas, sistemas de alarma y otros sistemas eléctricos, sistemas de extinción de incendios mediante aspersores, ascensores escaleras mecánicas y otros sistemas	VASQUEZ ARAUJO JUAN CARLOS
8442	CECOM COMPANIA ECUATORIANA DE MONTAJES Y CONSTRUCCIONES SA	ALONSO JERVES N26-36 Y AV. FRANCISCO DE ORELLANA	2566354	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de obras comunes de ingeniería civil. Obras hidráulicas	PANIMBOZA JIRON WASHINGTON GERMAN
156887	CELTEL CERAMLAGO CIA. LTDA.	LUIS COLOMA N44-196 Y AV. EL INCA	2525941	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de edificios completos o partes de edificios, se incluyen las obras nuevas, las ampliaciones, reformas y reparaciones, la erección de estructuras o edificios prefabricados en situ, y la construcción de obras de índole temporal: construcc	CELI ALDEAN OMAR ALEJANDRO

150896	CELTEL CONSTRUCCIONES & SERVICIOS CIA. LTDA.	LUIS COLOMA N44-196 Y EL INCA	22279410	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de obras comunes de ingeniería civil. Pueden llevarse a cabo por cuenta propia, a cambio de una retribución o por contrata: calles, carreteras, campos de aviación, líneas de ferrocarril, puentes y túneles (para carreteras,ferrocarriles,	CELI ALDEAN OMAR ALEJANDRO
161751	CEMACERO CIA. LTDA.	JOSE MANUEL ABASCAL N37-28 Y MARIA ANGELICA CARRILLO	2445474	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de obras comunes de ingeniería civil. Pueden llevarse a cabo por cuenta propia, a cambio de una retribución o por contrata: calles, carreteras, campos de aviación, líneas de ferrocarril, puentes y túneles (para carreteras,ferrocarriles,	NIETO TERAN MARIA GABRIELA
156022	CEMDEPOT CIA. LTDA.	LOS LAURELES S/N Y AV. RIO COCA	3343268	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de edificios completos o partes de edificios, se incluyen las obras nuevas, las ampliaciones, reformas y reparaciones, la erección de estructuras o edificios prefabricados en situ, y la construcción de obras de índole temporal: construcc	DE LA TORRE CHAVEZ ALEJANDRO MARCELO
48990	CHACON ROMERO CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS CHACONYSE S.A.	REINA VICTORIA 1539 Y AV. COLON	2507353	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de obras comunes de ingeniería civil. Pueden llevarse a cabo por cuenta propia, a cambio de una retribución o por contrata: calles, carreteras, campos de aviación, líneas de ferrocarril, puentes y túneles (para carreteras,ferrocarriles,	CHACON ROMERO WALTER GONZALO
162191	COCIS GROUP S.A.	AV. ELOY ALFARO 2129 Y AV. 6 DE DICIEMBRE	6012657	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de edificios completos o partes de edificios, se incluyen las obras nuevas, las ampliaciones, reformas y reparaciones, la erección de estructuras o edificios prefabricados en situ, y la construcción de obras de índole temporal: construcc	CISNEROS GANGOTENA MARCO NAPOLEON
151251	COMGIEL S.A	AV. 10 DE AGOSTO OE1-12 Y LEONARDO MURIALDO	022811524	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de edificios completos o partes de edificios, se incluyen las obras nuevas, las ampliaciones, reformas y reparaciones, la erección de estructuras o edificios prefabricados en situ, y la construcción de obras de índole temporal: construcc	MOYA GARZON LUIS

161716	COMPAÑIA CONSTRUCTORA TORRES & REINOSO S.A.	B 158 Y AVELLANAS	2041844	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	CUMBAYÁ	Construcción de edificios completos o partes de edificios, se incluyen las obras nuevas, las ampliaciones, reformas y reparaciones, la erección de estructuras o edificios prefabricados en situ, y la construcción de obras de índole temporal: construcc	REINOSO ROBAYO ZONNIA MARIA EUGENIA
152430	COMPAÑIA INMOCARDAL CIA. LTDA.	AV. NACIONES UNIDAS Y NACIONES UNIDAS Y JAPON	2251140	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de edificios completos o partes de edificios, se incluyen las obras nuevas, las ampliaciones, reformas y reparaciones, la erección de estructuras o edificios prefabricados en situ, y la construcción de obras de índole temporal: construcc	CARDENAS ALFONSO EDWIN GUSTAVO
90565	COMPUATEL MANTENIMIENTO, INSTALACIONES Y ASESORÍA EN TELECOMUNICACIONES S.A.	EL TIEMPO N37-189 Y EL COMERCIO	2444026	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Instalación, mantenimiento y reparación de centrales de energía eléctrica, transformadores, estaciones de telecomunicaciones y de radar, y tendido de redes eléctricas.	VALLEJO ROJAS WASHINGTON RAMIRO
94103	COMSERCON COMPAÑIA DE SERVICIOS PARA LA CONSTRUCCION CIA. LTDA.	PEDRO DE LA PEÑA OE-520 Y FRANCISCO DE RUMIHURCO	2498499	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de edificios completos o partes de edificios, se incluyen las obras nuevas, las ampliaciones, reformas y reparaciones, la erección de estructuras o edificios prefabricados en situ, y la construcción de obras de índole temporal: construcc	GARCES EGAS DIEGO FERNANDO
152785	COMTELCO S.A.	ALONSO LOPEZ N80-44 Y FRANCISCO DEL CAMPO	022231610	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Instalación, mantenimiento y reparación de centrales de energía eléctrica, transformadores, estaciones de telecomunicaciones y de radar, y tendido de redes eléctricas.	JAIGUA SINCHI CHRISTIAN MIGUEL
152788	CONCITRA CIA. LTDA.	LA PRADERA N30-258 Y MARIANO AGUILERA	2554653	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de edificios completos o partes de edificios, se incluyen las obras nuevas, las ampliaciones, reformas y reparaciones, la erección de estructuras o edificios prefabricados en situ, y la construcción de obras de índole temporal: construcc	RAMIA ENRIQUEZ RINA VERONICA

47556	CONDUITO COMPANHIA NACIONAL DE DUTOS	DANIEL COMBONI 91 Y SANTA LUCIA	477303	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de obras comunes de ingeniería civil. Pueden llevarse a cabo por cuenta propia, a cambio de una retribución o por contrata: calles, carreteras, campos de aviación, líneas de ferrocarril, puentes y túneles (para carreteras,ferrocarriles,	EBERHARD HANS JACOB LANGE
16981	CONSEL CONSTRUCTORA ELECTRICA C LTDA	DIEGO DE ALMAGRO 2033 Y WIMPHER	2564944	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Instalación, mantenimiento y reparación de centrales de energía eléctrica, transformadores, estaciones de telecomunicaciones y de radar, y tendido de redes eléctricas.	BARRAGAN ALVARADO LUIS RENE
87053	CONSERBEG CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS BECERRA GUZMAN S.A.	FLORENCIO ESPINOZA N55-20 Y CARLOS V,	2596522	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de edificios completos o partes de edificios, se incluyen las obras nuevas, las ampliaciones, reformas y reparaciones, la erección de estructuras o edificios prefabricados en situ, y la construcción de obras de índole temporal: construcc	BECCERRA CUESTA JUSTO ABEL
157415	CONSTRUBLOK S.A.	LAS AMAPOLAS N47-164 Y GENERAL DUMA	22395857	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Actividades de construcción especiales, consisten en la preparación o construcción de ciertas partes de la construcción de edificios o de las obras comunes de ingeniería civil y generalmente se realizan mediante subcontratos y requieren el uso de téc	CAJAS ESPINOSA AUGUSTO WILFRIDO
17113	CONSTRUCCION E INGENIERIA SANITARIA CUEVA TERAN C LTDA	DOMINGO DE BRIEVA 613 Y VILLALENGUA	2442717	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Instalación, mantenimiento y reparacion de cañerías, sanitarios, incluso otras instalaciones de fontanería.	CUEVA TERAN MARIO GUSTAVO
50335	CONSTRUCCIONES CIVILES PINARCON CIA. LTDA.	JARDIN DEL VALLE PASAJE 2 N 618 Y CALLE 2-2	2600299	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de edificios completos o partes de edificios, se incluyen las obras nuevas, las ampliaciones, reformas y reparaciones, la erección de estructuras o edificios prefabricados en situ, y la construcción de obras de índole temporal: construcc	LARREATEGUI SAAVEDRA LAURO ANIBAL

52130	CONSTRUCCIONES HESAVI CIA. LTDA.	AV. 6 DE DICIEMBRE 9156 Y J. BARREIRO	2408554	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de edificios completos o partes de edificios, se incluyen las obras nuevas, las ampliaciones, reformas y reparaciones, la erección de estructuras o edificios prefabricados en situ, y la construcción de obras de índole temporal: construcc	TERAN ALMEIDA JUAN DIEGO
88314	CONSTRUCCIONES Y COMERCIO DESIGNEING CIA. LTDA.	MERCADILLO E2-20 Y ULPIANO PAEZ	2551677	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Instalación, mantenimiento y reparacion de cañerías, sanitarios, incluso otras instalaciones de fontanería.	PEREZ MORENO ROBERTO EDISON
45307	CONSTRUCCIONES, IMPORTACIONES Y REPRESENTACIONES AGILESA C.A.	DE LOS ALAMOS E10-214 Y AVDA ELOY ALFARO	2415922	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de edificios completos o partes de edificios, se incluyen las obras nuevas, las ampliaciones, reformas y reparaciones, la erección de estructuras o edificios prefabricados en situ, y la construcción de obras de índole temporal: construcc	BARAJA SANCHEZ CARLOS
13617	CONSTRUCTORA AGUILAR VEINTIMILLA C LTDA	AV. ANTONIO GRANDA CENTENO OE4-466 Y GREGORIO BOBADILLA	2443098	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de edificios completos o partes de edificios, se incluyen las obras nuevas, las ampliaciones, reformas y reparaciones, la erección de estructuras o edificios prefabricados en situ, y la construcción de obras de índole temporal: construcc	AGUILAR VEINTIMILLA BOLIVAR FABIAN
155229	CONSTRUCTORA BARRAZUETA CONABARO S.A.	JOSE VILLALENGUA OE4-485 Y VASCO DE CONTRERAS	2259718	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de edificios completos o partes de edificios, se incluyen las obras nuevas, las ampliaciones, reformas y reparaciones, la erección de estructuras o edificios prefabricados en situ, y la construcción de obras de índole temporal: construcc	BARRAZUETA ROJAS ALEJO
17682	CONSTRUCTORA BATLLE COMPAÑIA LIMITADA	RIO COCA 1333 Y AV. DE LOS SHYRIS	2924427	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de edificios completos o partes de edificios, se incluyen las obras nuevas, las ampliaciones, reformas y reparaciones, la erección de estructuras o edificios prefabricados en situ, y la construcción de obras de índole temporal: construcc	LUZURIAGA ARIAS TERESITA DEL ROCIO

156989	CONSTRUCTORA BONILLA GARCIA CIA. LTDA.	AV. GENERAL PINTAG 100 Y ANTONIO TANDAZO	2081516	ACTIVA	PICHINCHA	RUMINAHUI	SANGOLQUÍ	Construcción de obras comunes de ingeniería civil. Pueden llevarse a cabo por cuenta propia, a cambio de una retribución o por contrata: calles, carreteras, campos de aviación, líneas de ferrocarril, puentes y túneles (para carreteras,ferrocarriles,	GARCIA IZURIETA BEATRIZ SUSANA
17688	CONSTRUCTORA CAZAR HERMANOS CIA. LTDA.	DOMINGO DE BRIEVA 641 Y DIGUJA	2444109	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de edificios completos o partes de edificios, se incluyen las obras nuevas, las ampliaciones, reformas y reparaciones, la erección de estructuras o edificios prefabricados en situ, y la construcción de obras de índole temporal: construcc	CAZAR ROMERO TOMAS ALFREDO
92719	CONSTRUCTORA CIMA CIA. LTDA.	23 DE ABRIL S.N. Y 25 DE NOVIEMBRE	2820188	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	CALDERÓN (CARAPUNGO)	Construcción de edificios completos o partes de edificios, se incluyen las obras nuevas, las ampliaciones, reformas y reparaciones, la erección de estructuras o edificios prefabricados en situ, y la construcción de obras de índole temporal: construcc	CARDENAS OLIVO GLADYS GIOCONDA
94540	CONSTRUCTORA DEL TOACHI CIA. LTDA.	AV. GALO PLAZA LASSO N73-126 Y ANTONIO BASANTES	2472158	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de obras comunes de ingeniería civil. Pueden llevarse a cabo por cuenta propia, a cambio de una retribución o por contrata: calles, carreteras, campos de aviación, líneas de ferrocarril, puentes y túneles (para carreteras,ferrocarriles,	GALLEGOS DAVILA GUSTAVO DANIEL
158856	CONSTRUCTORA ESPIGALA S.A.	BRAMANTE 158 Y AV. FLORENCIA	2891485	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de edificios completos o partes de edificios, se incluyen las obras nuevas, las ampliaciones, reformas y reparaciones, la erección de estructuras o edificios prefabricados en situ, y la construcción de obras de índole temporal: construcc	PADILLA MALDONADO CESAR RAUL
160479	CONSTRUCTORA GANGOTENA & RAMIREZ S.A.	VEINTIMILLA 325 Y AV. 12 DE OCTUBRE	2551985	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de edificios completos o partes de edificios, se incluyen las obras nuevas, las ampliaciones, reformas y reparaciones, la erección de estructuras o edificios prefabricados en situ, y la construcción de obras de índole temporal: construcc	BURGOS NEACATO LINDA JAZMIN

154483	CONSTRUCTORA JACOME LOVATO ARQUITECTOS JL&A CIA. LTDA.	AMAZONAS E2-324 Y RUMIPAMBA	2257019	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de edificios completos o partes de edificios, se incluyen las obras nuevas, las ampliaciones, reformas y reparaciones, la erección de estructuras o edificios prefabricados en situ, y la construcción de obras de índole temporal: construcc	JACOME LOVATO ALFREDO RAMIRO
93442	CONSTRUCTORA JALIL & ASOCIADOS C.A.	RAFAEL BUSTAMANTE E-657 Y GONZALO ZALDUMBIDE	22811831	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de edificios completos o partes de edificios, se incluyen las obras nuevas, las ampliaciones, reformas y reparaciones, la erección de estructuras o edificios prefabricados en situ, y la construcción de obras de índole temporal: construcc	JALIL MUÑOZ LUIS ANIBAL
155744	CONSTRUCTORA JASHBRAK CIA. LTDA.	BRASIL N42-184 Y MARIANO ECHEVERRIA	2276767	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de edificios completos o partes de edificios, se incluyen las obras nuevas, las ampliaciones, reformas y reparaciones, la erección de estructuras o edificios prefabricados en situ, y la construcción de obras de índole temporal: construcc	DUTHAN OCHOA JAIME ROLANDO
89091	CONSTRUCTORA NARANJO VELA S.A	EDUARDO SALAZAR GOMEZ 354 Y CARLOS JULIO AROSEMENA	2254374	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Instalación, mantenimiento y reparacion de cañerías, sanitarios, incluso otras instalaciones de fontanería.	NARANJO CAICEDO JOSE MARIA
53495	CONSTRUCTORA NARANJO-SALGUERO & ACEVEDO ENE ESE A CIA. LTDA.	MADRID E13-146 Y LUGO	2254943	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de obras comunes de ingeniería civil. Pueden llevarse a cabo por cuenta propia, a cambio de una retribución o por contrata: calles, carreteras, campos de aviación, líneas de ferrocarril, puentes y túneles (para carreteras,ferrocarriles,	ACEVEDO CODUTTI JORGE IVAN
13749	CONSTRUCTORA ORTUÑO ANDRADE Y ASOCIADOS COAN C LTDA	DIEGO DE ALMAGRO 2033 Y WHIMPER	2232280	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de edificios completos o partes de edificios, se incluyen las obras nuevas, las ampliaciones, reformas y reparaciones, la erección de estructuras o edificios prefabricados en situ, y la construcción de obras de índole temporal: construcc	ORTUÑO ANDRADE HERNAN IGNACIO

51421	CONSTRUCTORA VICENTE RODRIGUEZ CIA. LTDA.	AV,6 DE DICIEMBRE 220 Y AV, COLON	2222557	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	CONOCOTO	Instalación, mantenimiento y reparación de centrales de energía eléctrica, transformadores, estaciones de telecomunicaciones y de radar, y tendido de redes eléctricas.	RODRIGUEZ CASTELLANOS VICENTE HUMBERTO
151298	CONSTRUCTORES Y AFINES CVJ CIA. LTDA	AV. COLON 1468 Y 9 DE OCTUBRE	2548038	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de edificios completos o partes de edificios, se incluyen las obras nuevas, las ampliaciones, reformas y reparaciones, la erección de estructuras o edificios prefabricados en situ, y la construcción de obras de índole temporal: construcc	VERGARA SUAREZ CARLOS EDUARDO
158820	CONSTRUCTORES Y ASOCIADOS CONDOVALINMO S.A.	NACIONES UNIDAS E339 Y AMAZONAS	2460788	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Actividades de construcción especiales, consisten en la preparación o construcción de ciertas partes de la construcción de edificios o de las obras comunes de ingeniería civil y generalmente se realizan mediante subcontratos y requieren el uso de téc	PEÑA DURINI ERNESTO VICENTE ROBERTO
159849	CONSTRUDIAMOND CONSTRUCTORES ASOCIADOS CIA. LTDA.	MOTILONES 40 Y CHARAPAS	23340093	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de edificios completos o partes de edificios, se incluyen las obras nuevas, las ampliaciones, reformas y reparaciones, la erección de estructuras o edificios prefabricados en situ, y la construcción de obras de índole temporal: construcc	RODAS CHECA LUIS AUGUSTO
49624	CONSTRUROCA S.A.	AV. 10 DE AGOSTO 5282 Y AV. NACIONES UNIDAS	2461069	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de obras comunes de ingeniería civil. Pueden llevarse a cabo por cuenta propia, a cambio de una retribución o por contrata: calles, carreteras, campos de aviación, líneas de ferrocarril, puentes y túneles (para carreteras,ferrocarriles,	HIDALGO ARTEAGA ANDREA PAOLA
159089	CONSTRUTORA OAS LTDA.	AV. AMAZONAS 39-123 Y JOSE ARIZAGA	042631001	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de obras comunes de ingeniería civil. Pueden llevarse a cabo por cuenta propia, a cambio de una retribución o por contrata: calles, carreteras, campos de aviación, líneas de ferrocarril, puentes y túneles (para carreteras,ferrocarriles,	ESTAY BARRA RODRIGO ALBERTO
94309	CORAL SERVICIOS S.A	AV. DE LOS SHYRIS 1240 Y PORTUGAL	2434078	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Alquiler de maquinaria y equipo de construcción o demolición, incluso camiones grúa, dotado de operarios.	GUEVARA PADILLA JAVIER MARIA

47902	COTESANC S.A.	10 DE AGOSTO N36-81 Y JUAN GALINDEZ	2242574	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Instalación, mantenimiento y reparación de sistemas de calefacción y aire acondicionado, antenas, sistemas de alarma y otros sistemas eléctricos, sistemas de extinción de incendios mediante aspersores, ascensores escaleras mecánicas y otros sistemas	SANCHEZ VITERI BAYARDO SALOMON
155172	CRECE DESARROLLO Y CONSTRUCCIONES CRECECON S.A.	ALEMANIA 1130 Y GUYANA	2568984	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de edificios completos o partes de edificios, se incluyen las obras nuevas, las ampliaciones, reformas y reparaciones, la erección de estructuras o edificios prefabricados en situ, y la construcción de obras de índole temporal: construcc	AGUILAR CEVALLOS SANTIAGO RUBEN
90424	DEPRONTIS C.A.	ELOY ALFARO 46-69 Y GRANADOS	2468426	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de edificios completos o partes de edificios, se incluyen las obras nuevas, las ampliaciones, reformas y reparaciones, la erección de estructuras o edificios prefabricados en situ, y la construcción de obras de índole temporal: construcc	NAJAS CORTES EMILIO FERNANDO
53562	DIARKENTA CIA. LTDA.	EL UNIVERSO E8-38 Y AV. DE LOS SHIRYS	2921278	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de edificios completos o partes de edificios, se incluyen las obras nuevas, las ampliaciones, reformas y reparaciones, la erección de estructuras o edificios prefabricados en situ, y la construcción de obras de índole temporal: construcc	HERRERA RAMIREZ PATRICIO ESTEBAN
156710	DISEÑO Y CONSTRUCCION DE PISOS PLANOS DICOPLAN CIA.LTDA.	B Y LOTE 59 CLUB DE LIGA	22351875	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de obras comunes de ingeniería civil. Pueden llevarse a cabo por cuenta propia, a cambio de una retribución o por contrata: calles, carreteras, campos de aviación, líneas de ferrocarril, puentes y túneles, (para carreteras,ferrocarriles,	TORRES GORDILLO DIEGO PATRICIO
152291	DISEÑO Y CONSTRUCCIONES DE OBRAS CIVILES ELECTRICAS Y TELECOMUNICACIONES DYCOCET S.A.	VERSALLES N3060 Y CUERO Y CAICEDO	2905498	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de edificios completos o partes de edificios, se incluyen las obras nuevas, las ampliaciones, reformas y reparaciones, la erección de estructuras o edificios prefabricados en situ, y la construcción de obras de índole temporal: construcc	SANCHEZ ROMERO VICENTE LENIN

90311	DISEÑOS INTEGRALES TELECOMUNICACIONES DITELECOM CIA. LTDA	GERMAN ALEMAN E11-12 Y JAVIER ARAUZ	2446881	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Instalación, mantenimiento y reparación de centrales de energía eléctrica, transformadores, estaciones de telecomunicaciones y de radar, y tendido de redes eléctricas.	ASPIAZU GORDON ALDO RENATO
152292	DISEÑOS, CONSTRUCCIONES, PROMOTORES DICOPROM CIA. LTDA.	JOAQUIN GUTIERREZ S/N Y HERMANDAD FERROVIARIA	2645777	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de edificios completos o partes de edificios, se incluyen las obras nuevas, las ampliaciones, reformas y reparaciones, la erección de estructuras o edificios prefabricados en situ, y la construcción de obras de índole temporal: construcc	JIMENEZ GARCIA JULIO MAURICIO
90792	DM CONSTRUCCIONES CONSMECAN S.A	SHYRIS 44-75 Y RIO COCA	022245237	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de obras comunes de ingeniería civil. Pueden llevarse a cabo por cuenta propia, a cambio de una retribución o por contrata: calles, carreteras, campos de aviación, líneas de ferrocarril, puentes y túneles (para carreteras,ferrocarriles,	YANEZ BARRAGAN MARCELO RODRIGO
17194	DREINCO C LTDA	H Y B CALLE 2 1 Y AV. MANUEL CORDOVA GALARZA	2394540	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	SAN ANTONIO	Construcción de edificios completos o partes de edificios, se incluyen las obras nuevas, las ampliaciones, reformas y reparaciones, la erección de estructuras o edificios prefabricados en situ, y la construcción de obras de índole temporal: construcc	MAYORGA NOBOA NELSON PATRICIO
161995	DUEL INMOBILIARIA CIA. LTDA.	ANDALUCIA Y LUIS CORDERO	22500258	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de edificios completos o partes de edificios, se incluyen las obras nuevas, las ampliaciones, reformas y reparaciones, la erección de estructuras o edificios prefabricados en situ, y la construcción de obras de índole temporal: construcc	RIBADENEIRA MORA JUAN PABLO
52846	DURYPCONSTRUC DISENO URBANIZACION Y PROYECTOS DE CONSTRUCCION CIA. LTDA.	CUERO Y CAICEDO 309 Y AV. 10 DE AGOSTO	2543662	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de edificios completos o partes de edificios, se incluyen las obras nuevas, las ampliaciones, reformas y reparaciones, la erección de estructuras o edificios prefabricados en situ, y la construcción de obras de índole temporal: construcc	GONZALEZ OBREGON LUIS ERNESTO

159213	ECUABUILDERS CIA. LTDA.	ISLA SEYMOUR N 43182 Y AV. RIO COCA	2242838	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de obras comunes de ingeniería civil. Obras sanitarias y alcantarillado	ALDAZ GORDILLO PAOLA DE LOURDES
48814	ECUASOTECO S.A.	23 DE ABRIL LOTE 4 Y URB.VIA A LUMBISI	26008349	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	CUMBAYÁ	Construcción de edificios completos o partes de edificios, se incluyen las obras nuevas, las ampliaciones, reformas y reparaciones, la erección de estructuras o edificios prefabricados en situ, y la construcción de obras de índole temporal: construcc	JARAMILLO CARDENAS GORKY AUGUSTO
46109	EDIFICAR S.A. EDIFICARSA	ELOY ALFARO 939 Y AMAZONAS	2502071	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de edificios completos o partes de edificios, se incluyen las obras nuevas, las ampliaciones, reformas y reparaciones, la erección de estructuras o edificios prefabricados en situ, y la construcción de obras de índole temporal: construcc	JARAMILLO ARGUELLO LUIS ALFREDO
87284	EDIMEDSA CIA. LTDA.	AV. PATRIA 640 Y AMAZONAS	2527544	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de edificios completos o partes de edificios, se incluyen las obras nuevas, las ampliaciones, reformas y reparaciones, la erección de estructuras o edificios prefabricados en situ, y la construcción de obras de índole temporal: construcc	CASTRO LOPEZ WILLIAN HERNAN
15987	EDIPRA C LTDA	AV PATRIA E441 Y AMAZONAS	2520496	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de edificios completos o partes de edificios, se incluyen las obras nuevas, las ampliaciones, reformas y reparaciones, la erección de estructuras o edificios prefabricados en situ, y la construcción de obras de índole temporal: construcc	ZAMBRANO PLAZA XAVIER MANUEL
159022	EJECUCION INTEGRAL DE PROYECTOS EJINPRO CIA. LTDA.	AV. COLON E4-175 Y MARISCAL FOSCH	022542945	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de obras comunes de ingeniería civil. Refinerías, plantas industriales	ZAMBRANO CABRERA JUAN ANTONIO

156202	EKP CONSTRUCTORA C.A.	CARLOS MONTUFAR E13-333 Y MONITOR	26005437	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de edificios completos o partes de edificios, se incluyen las obras nuevas, las ampliaciones, reformas y reparaciones, la erección de estructuras o edificios prefabricados en situ, y la construcción de obras de índole temporal: construcc	ESPINOSA ENRIQUEZ FABIAN GONZALO FERNANDO
54299	ELEVADORES Y COMERCIO ELEVACOCIA. LTDA.	PASAJE 2K 532 Y CALLE 2-4	2600169	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Instalación, mantenimiento y reparación de sistemas de calefacción y aire acondicionado, antenas, sistemas de alarma y otros sistemas eléctricos, sistemas de extinción de incendios mediante aspersores, ascensores escaleras mecánicas y otros sistemas	GAVILANES BAÑO RAUL HOMERO
158058	EMPRESA DE CONSTRUCCIONES ANTONIO GRANDA CENTENO S.A.	VILALENGUA OE1-13 Y AV. 10 DE AGOSTO	2451385	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de obras comunes de ingeniería civil. Obras marítimas, puertos	LONDOÑO DE LA CUEVA MARCO ANTONIO
15840	EMPRESA ECUATORIANA DE MAQUINARIA PARA LA CONSTRUCCION EMEMAC C LTDA	AVDA 6 DE DICIEMBRE N5792 Y MURIALDO	3280584	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Alquiler de maquinaria y equipo de construcción o demolición, incluso camiones grúa, dotado de operarios.	JARRIN JARA JOHNNE
150035	ESTUDIOS INMOBILIARIOS Y CONSTRUCCIONES DE OBRAS PARA REYES SHIRY-WORKA CIA. LTDA	GUAYAQUIL 1740 Y CALDAS	2957972	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de edificios completos o partes de edificios, se incluyen las obras nuevas, las ampliaciones, reformas y reparaciones, la erección de estructuras o edificios prefabricados en situ, y la construcción de obras de índole temporal: construcc	GALLEGOS CONDOY VICENTE BALTAZAR
160405	EUCLID ECUADOR S.A.	AV. 12 DE OCTUBRE N26-97 Y ABRAHAM LINCOLN	2986452	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Actividades de construcción especiales, consisten en la preparación o construcción de ciertas partes de la construcción de edificios o de las obras comunes de ingeniería civil y generalmente se realizan mediante subcontratos y requieren el uso de téc	SIERRA MARTIN GUILLERMO

156202	EKP CONSTRUCTORA C.A.	CARLOS MONTUFAR E13-333 Y MONITOR	26005437	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de edificios completos o partes de edificios, se incluyen las obras nuevas, las ampliaciones, reformas y reparaciones, la erección de estructuras o edificios prefabricados en situ, y la construcción de obras de índole temporal: construcc	ESPINOSA ENRIQUEZ FABIAN GONZALO FERNANDO
54299	ELEVADORES Y COMERCIO ELEVACIONES LTDA.	PASAJE 2K 532 Y CALLE 2-4	2600169	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Instalación, mantenimiento y reparación de sistemas de calefacción y aire acondicionado, antenas, sistemas de alarma y otros sistemas eléctricos, sistemas de extinción de incendios mediante aspersores, ascensores escaleras mecánicas y otros sistemas	GAVILANES BAÑO RAUL HOMERO
158058	EMPRESA DE CONSTRUCCIONES ANTONIO GRANDA CENTENO S.A.	VILLALENGUA OE1-13 Y AV. 10 DE AGOSTO	2451385	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de obras comunes de ingeniería civil. Obras marítimas, puertos	LONDOÑO DE LA CUEVA MARCO ANTONIO
15840	EMPRESA ECUATORIANA DE MAQUINARIA PARA LA CONSTRUCCION EMEMAC C LTDA	AVDA 6 DE DICIEMBRE N5792 Y MURIALDO	3280584	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Alquiler de maquinaria y equipo de construcción o demolición, incluso camiones grúa, dotado de operarios.	JARRIN JARA JOHNNE
150035	ESTUDIOS INMOBILIARIOS Y CONSTRUCCIONES DE OBRAS PARA REYES SHIRY-WORKA CIA. LTDA	GUAYAQUIL 1740 Y CALDAS	2957972	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de edificios completos o partes de edificios, se incluyen las obras nuevas, las ampliaciones, reformas y reparaciones, la erección de estructuras o edificios prefabricados en situ, y la construcción de obras de índole temporal: construcc	GALLEGOS CONDOY VICENTE BALTAZAR
160405	EUCLID ECUADOR S.A.	AV. 12 DE OCTUBRE N26-97 Y ABRAHAM LINCOLN	2986452	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Actividades de construcción especiales, consisten en la preparación o construcción de ciertas partes de la construcción de edificios o de las obras comunes de ingeniería civil y generalmente se realizan mediante subcontratos y requieren el uso de téc	SIERRA MARTIN GUILLERMO

153983	FABRIHOGAR CONSTRUCTORA CIA. LTDA.	AV. 12 DE OCTUBRE N26-97 Y LINCOLN	2986469	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de edificios completos o partes de edificios, se incluyen las obras nuevas, las ampliaciones, reformas y reparaciones, la erección de estructuras o edificios prefabricados en situ, y la construcción de obras de índole temporal: construcc	PLAZA CASTELLANOS GLADYS ALEXANDRA
53285	FLORES OBRAS ARQUITECTONICAS Y CIVILES FLOBAC CIA. LTDA.	MANUEL GUZMAN 345 Y GASPAR DE VILLARROEL	2254182	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de edificios completos o partes de edificios, se incluyen las obras nuevas, las ampliaciones, reformas y reparaciones, la erección de estructuras o edificios prefabricados en situ, y la construcción de obras de índole temporal: construcc	FLORES ROSILLO FITZGERAL RAUL
51738	FRANCISCA FREILE DISENO DE JARDINES CIA. LTDA.	AV. COLON 1117 Y 9 DE OCTUBRE	2505485	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de edificios completos o partes de edificios, se incluyen las obras nuevas, las ampliaciones, reformas y reparaciones, la erección de estructuras o edificios prefabricados en situ, y la construcción de obras de índole temporal: construcc	FREILE LEON FRANCISCA
159277	GAMAHOTELES S.A.	AV. OCCIDENTAL N70-384 Y JOSE MIGUEL CORRIDA	2496301	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de obras comunes de ingeniería civil. Pueden llevarse a cabo por cuenta propia, a cambio de una retribución o por contrata: calles, carreteras, campos de aviación, líneas de ferrocarril, puentes y túneles (para carreteras,ferrocarriles,	BARRIONUEVO CAMPAÑA EDGAR AFRANO
157629	GEOMETRAL CIA. LTDA.	VIA INTEROCEANICA Y EUCALIPTOS	6001214	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	CUMBAYA	Construcción de obras comunes de ingeniería civil. Pueden llevarse a cabo por cuenta propia, a cambio de una retribución o por contrata: calles, carreteras, campos de aviación, líneas de ferrocarril, puentes y túneles (para carreteras,ferrocarriles,	LARREA CORDOVA DANIEL FRANCISCO
156695	GEOSISTEMAS & CONSTRUCCIONES CIA. LTDA.	VASCO DE CONTRERAS N38-147 Y AV. VILLALENGUA	2258211	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de edificios completos o partes de edificios, se incluyen las obras nuevas, las ampliaciones, reformas y reparaciones, la erección de estructuras o edificios prefabricados en situ, y la construcción de obras de índole temporal: construcc	PEÑAHERRERA NAVAS EDGAR ALEJANDRO

53283	GERZACOL CIA. LTDA.	CALLE VI 73- 94 Y	2491614	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de edificios completos o partes de edificios, se incluyen las obras nuevas, las ampliaciones, reformas y reparaciones, la erección de estructuras o edificios prefabricados en situ, y la construcción de obras de índole temporal: construcc	ZABALA KAROLYS GERALDO MIGUEL
151405	GRAVA CONSTRUCCIONES GRAVACONS CIA. LTDA.	AUTOPISTA MANUEL CORDOVA KM.8 Y	2350709	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	POMASQUI	Construcción de obras comunes de ingeniería civil. Pueden llevarse a cabo por cuenta propia, a cambio de una retribución o por contrata: calles, carreteras, campos de aviación, líneas de ferrocarril, puentes y túneles (para carreteras,ferrocarriles,	GUERRA MENESES ELENA DEL ROSARIO
87743	GRUPO CONESPLAN S.A.	PONTEVEDRA N24-76 Y BARCELONA	026003707	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de edificios completos o partes de edificios, se incluyen las obras nuevas, las ampliaciones, reformas y reparaciones, la erección de estructuras o edificios prefabricados en situ, y la construcción de obras de índole temporal: construcc	DONOSO URIBE BENIGNO RICARDO
157441	GUALOTUÑA & GUALOTUÑA CIA. LTDA.	Av. Eloy Alfaro 28-67 Y Av. 10 de agosto	2547210	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Instalación, mantenimiento y reparación de sistemas de calefacción y aire acondicionado, antenas, sistemas de alarma y otros sistemas eléctricos, sistemas de extinción de incendios mediante aspersores, ascensores escaleras mecánicas y otros sistemas	GUALOTUÑA GUALOTUÑA WILSON PATRICIO
14974	GUERRERO Y CORNEJO ARQUITECTOS C LTDA	ISABEL LA CATOLICA N24-902 Y JULIO ZALDUMBIDE	2230062	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de edificios completos o partes de edificios, se incluyen las obras nuevas, las ampliaciones, reformas y reparaciones, la erección de estructuras o edificios prefabricados en situ, y la construcción de obras de índole temporal: construcc	CORNEJO PROAÑO FELIX SANTIAGO
156774	GUEVARA AGUIRRE CONSTRUCTORES C.A.	WHIMPER 519 Y AV. LA CORUÑA	2521575	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de edificios completos o partes de edificios, se incluyen las obras nuevas, las ampliaciones, reformas y reparaciones, la erección de estructuras o edificios prefabricados en situ, y la construcción de obras de índole temporal: construcc	GUEVARA AGUIRRE MARCO EFRAIN JR.

159962	GYPCONS GYPSUM Y CONSTRUCCION LIVIANA S.A.	AV. 10 DE AGOSTO N34-444 Y AV. REPUBLICA	2444008	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de edificios completos o partes de edificios, se incluyen las obras nuevas, las ampliaciones, reformas y reparaciones, la erección de estructuras o edificios prefabricados en situ, y la construcción de obras de índole temporal: construcc	OBACO SARANGO CUMANDA DEL CISNE
151269	HARD CONSTRUCTORES S.A.	PASAJE JOSE ANDAÑO OE2-52 Y CESAR CHIRIBOGA	2658354	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de edificios completos o partes de edificios, se incluyen las obras nuevas, las ampliaciones, reformas y reparaciones, la erección de estructuras o edificios prefabricados en situ, y la construcción de obras de índole temporal: construcc	GUTIERREZ RUEDA GUSTAVO IVAN
161404	HIDALGO & BAQUERO CONSTRUCCIONES CIA. LTDA.	AVDA. 6 DE DICIEMBRE N26-169 Y LA NIÑA	098220374	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de obras comunes de ingeniería civil. Obras sanitarias y alcantarillado	HIDALGO OROZCO CARLOS ARTURO
92590	HORMIGONES, PISOS Y SERVICIOS HPS CIA. LTDA	LAS PIEDRAS LT34 Y EL VERGEL	2025294	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Actividades para la terminación o acabado de edificios u otra obra, de revestimiento de pisos y paredes con baldosas, azulejos, papel tapiz, parquet, alfombras, estructuras de aluminio, etc.	JACOME GUERRERO HUGO ILDEFONSO
18341	I 2 E INGENIEROS ELECTRICOS - ELECTRONICOS EINDOSE CIA. LTDA.	GASPAR DE VILLARROEL N40-70 Y AV. DE LOS SHYRIS	2465734	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Instalación, mantenimiento y reparación de centrales de energía eléctrica, transformadores, estaciones de telecomunicaciones y de radar, y tendido de redes eléctricas.	OBANDO SEVILLA WILFRIDO IVAN
157999	ICAECUA INDUSTRIAS Y CONSTRUCCIONES ASOCIADAS ECUADOR CIA. LTDA.	AV. INTEROCEANICA S/N Y	2455893	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	CUMBAYÁ	Construcción de edificios completos o partes de edificios, se incluyen las obras nuevas, las ampliaciones, reformas y reparaciones, la erección de estructuras o edificios prefabricados en situ, y la construcción de obras de índole temporal: construcc	CHAVEZ VITERI JOSE GABRIEL
54591	IDEAS Y GUIAS ARQUITECTONICAS IDEGUIAR CIA. LTDA.	LUCIANO ANDRADE MARIN LOTE 24 Y PASAJE COUSIN	2901380	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de edificios completos o partes de edificios, se incluyen las obras nuevas, las ampliaciones, reformas y reparaciones, la erección de estructuras o edificios prefabricados en situ, y la construcción de obras de índole temporal: construcc	GUZMAN PALACIOS MOISES ALCIBIADES

49016	IDERESA C.A.	EL TABLON OE1-329 Y MANGLARALTO	2675365	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de edificios completos o partes de edificios, se incluyen las obras nuevas, las ampliaciones, reformas y reparaciones, la erección de estructuras o edificios prefabricados en situ, y la construcción de obras de índole temporal: construcc	BERMEO CASTILLO JOSE AUGUSTO
7769	IMPREGILO S.P.A.	AV. PATRIA Y AV. AMAZONAS	2562680	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de obras comunes de ingeniería civil. Pueden llevarse a cabo por cuenta propia, a cambio de una retribución o por contrata: calles, carreteras, campos de aviación, líneas de ferrocarril, puentes y túneles (para carreteras,ferrocarriles,	REGUZZO LUCIANO GIOVANNI
152187	ING. FABIAN DIAZ PEÑAFIEL & ASOCIADOS INFADI CIA. LTDA.	PETIRROJO 340 Y LA GRULLA	2896209	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	CUMBAYÁ	Construcción de edificios completos o partes de edificios, se incluyen las obras nuevas, las ampliaciones, reformas y reparaciones, la erección de estructuras o edificios prefabricados en situ, y la construcción de obras de índole temporal: construcc	DIAZ PEÑAFIEL JOSE FABIAN
54815	ING. HOMERO TORRES OCHOA CIA. LTDA.	RUMIPAMBA E- 209 Y REPUBLICA	2267299	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de obras comunes de ingeniería civil. Pueden llevarse a cabo por cuenta propia, a cambio de una retribución o por contrata: calles, carreteras, campos de aviación, líneas de ferrocarril, puentes y túneles (para carreteras,ferrocarriles,	TORRES ANDRADE HOMERO AURELIO
151810	INGECOMTHSA INGENIEROS CONSTRUCTORES TUQUERRES HEREDIA S.A.	IGNACIO DE VEINTIMILLA E5-13 Y JUAN LEON MERA	2527297	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de edificios completos o partes de edificios, se incluyen las obras nuevas, las ampliaciones, reformas y reparaciones, la erección de estructuras o edificios prefabricados en situ, y la construcción de obras de índole temporal: construcc	TUQUERRES GAVILANES VICTOR FABIAN
160831	INGENIA IDEA Y OBRAINDEA CIA. LTDA.	AV. DE LOS SHYRIS 1322 Y SUECIA	3332680	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Actividades de construcción especiales, consisten en la preparación o construcción de ciertas partes de la construcción de edificios o de las obras comunes de ingeniería civil y generalmente se realizan mediante subcontratos y requieren el uso de téc	SANCHEZ ZURITA WASHINGTON ROBERTO

159811	INGENIERIA Y CONSTRUCCION JPYA CIA. LTDA.	REPÚBLICA DEL SALVADOR N35-82 Y PORTUGAL	2262764	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de edificios completos o partes de edificios, se incluyen las obras nuevas, las ampliaciones, reformas y reparaciones, la erección de estructuras o edificios prefabricados en situ, y la construcción de obras de índole temporal: construcc	NAVIA CASANOVA JUAN RAMIRO
150195	INGENIERIA Y DISEÑO ELECTRONICO I&DE S.A.	PEDRO BASAN N36-16 Y MAÑOSCA	2443370	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Instalación, mantenimiento y reparación de sistemas de calefacción y aire acondicionado, antenas, sistemas de alarma y otros sistemas eléctricos, sistemas de extinción de incendios mediante aspersores, ascensores escaleras mecánicas y otros sistemas	ESPINOZA TORRES VOLKER KAREL
151057	INGENIEROS GONZALEZ & GONZALEZ CIA. LTDA.	DE LAS TORONJAS N49-231 Y DE LAS FUCSIAS	3260885	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Instalación, mantenimiento y reparación de centrales de energía eléctrica, transformadores, estaciones de telecomunicaciones y de radar, y tendido de redes eléctricas.	GONZALEZ CIFUENTES MARCO SILVANO
45014	INMOBILIARIA CALDARIO SA	AV. RIO AMAZONAS E3-131 Y PASAJE GUAYAS	2456733	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de edificios completos o partes de edificios, se incluyen las obras nuevas, las ampliaciones, reformas y reparaciones, la erección de estructuras o edificios prefabricados en situ, y la construcción de obras de índole temporal: construcc	SARZOSA MONTES DE OCA GALO ALEJANDRO
7076	INMOBILIARIA GAYAL S.A.	AV 12 DE OCTUBRE 1001 Y ROCA	2548056	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de edificios completos o partes de edificios, se incluyen las obras nuevas, las ampliaciones, reformas y reparaciones, la erección de estructuras o edificios prefabricados en situ, y la construcción de obras de índole temporal: construcc	GARCIA GONZALEZ LUIS HUMBERTO
158655	INMOBILIARIA GIOVANNINI MORETTI INTERNACIONAL CIA. LTDA.	MARIANO AGUILERA E7-219 Y DIEGO DE ALMAGRO	2520152	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de edificios completos o partes de edificios, se incluyen las obras nuevas, las ampliaciones, reformas y reparaciones, la erección de estructuras o edificios prefabricados en situ, y la construcción de obras de índole temporal: construcc	GIOVANNINI MORETTI TERANCE ANTHONY

88941	INMOBILIARIA HERPECO CIA. LTDA.	SHYRIS N36-152 Y AV. NACIONES UNIDAS	2458366	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de edificios completos o partes de edificios, se incluyen las obras nuevas, las ampliaciones, reformas y reparaciones, la erección de estructuras o edificios prefabricados en situ, y la construcción de obras de índole temporal: construcc	CORDOVEZ GUERRERO SARA MARIA DOLORES
90277	INMOBILIARIA INMOFEIJO S.A	AV. DE LOS SHYRIS Y SUECIA	3331676	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de edificios completos o partes de edificios, se incluyen las obras nuevas, las ampliaciones, reformas y reparaciones, la erección de estructuras o edificios prefabricados en situ, y la construcción de obras de índole temporal: construcc	ORDOÑEZ AYALA HUGO MARCELO
88754	INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES INMOCONSTRUCCIONES CIA. LTDA.	ALEMANIA E4-81 Y AV REPUBLICA	2528289	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de edificios completos o partes de edificios, se incluyen las obras nuevas, las ampliaciones, reformas y reparaciones, la erección de estructuras o edificios prefabricados en situ, y la construcción de obras de índole temporal: construcc	ANDRADE CORDOVA GERARDO EDMUNDO
91392	INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA ILLESCAS VELA S.A	DE LOS SHYRIS 3031 Y ISLA FLOREANA	2274543	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de edificios completos o partes de edificios, se incluyen las obras nuevas, las ampliaciones, reformas y reparaciones, la erección de estructuras o edificios prefabricados en situ, y la construcción de obras de índole temporal: construcc	ILLESCAS SANCHEZ FERNANDO GUSTAVO
161266	INMODECOART S.A.	AV. MARISCAL SUCRE N70-321 Y RIO PERIPA	099882025	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de edificios completos o partes de edificios, se incluyen las obras nuevas, las ampliaciones, reformas y reparaciones, la erección de estructuras o edificios prefabricados en situ, y la construcción de obras de índole temporal: construcc	LEON VINUEZA JUAN CARLOS
46616	JAUREGUI PONCE ARQUITECTOS S.A.	AV. ALONSO TORRES N-43-34 Y EDMUNDO CARVAJAL	2257872	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de edificios completos o partes de edificios, se incluyen las obras nuevas, las ampliaciones, reformas y reparaciones, la erección de estructuras o edificios prefabricados en situ, y la construcción de obras de índole temporal: construcc	JAUREGUI PONCE DIEGO RAFAEL

86174	LAMINTECH CIA. LTDA.	AV. INTEROCEANICA KM 11,5 S/N Y AV. SIENA	2892254	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	CUMBAYÁ	Instalación, mantenimiento y reparación de sistemas de aislamiento: hídrico, térmico y sonoro de edificios.	MAFLA ORTEGA GUSTAVO HERNAN
48583	LAPISSA LAPIS DISEÑO + CONSTRUCCION S.A.	PORTUGAL E9-59 Y AVENIDA LOS SHIRYS	2454964	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de edificios completos o partes de edificios, se incluyen las obras nuevas, las ampliaciones, reformas y reparaciones, la erección de estructuras o edificios prefabricados en situ, y la construcción de obras de índole temporal: construcc	SAMANIEGO ANDRADE MIGUEL FRANCISCO
159894	MANTENIMIENTO DE LINEAS ENERGIZADAS MALIENERG CIA. LTDA.	JOSE LUCUMA 299 Y PEDRO CORNELIO	2413239	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Instalación, mantenimiento y reparación de centrales de energía eléctrica, transformadores, estaciones de telecomunicaciones y de radar, y tendido de redes eléctricas.	CARRILLO RUEDA MADISON LEONARDO
13230	MARIO E LEIVA MELEIVA CIA LTDA	AV EL INCA E4-278 Y GUEPI	2258570	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Alquiler de maquinaria y equipo de construcción o demolición, incluso camiones grúa, dotado de operarios.	LEIVA GALLEGOS MARIO JAVIER
12917	MARIO ZAMBRANO ITURRALDE CIA LTDA	PATRIA 640 Y AMAZONAS	2520496	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de edificios completos o partes de edificios, se incluyen las obras nuevas, las ampliaciones, reformas y reparaciones, la erección de estructuras o edificios prefabricados en situ, y la construcción de obras de índole temporal: construcc	ZAMBRANO ITURRALDE JUAN FERNANDO MAURICIO
89494	MEGAREDES CIA. LTDA.	ISAL BALTRA E4-31 Y AV. AMAZONAS	2277442	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Instalación, mantenimiento y reparación de centrales de energía eléctrica, transformadores, estaciones de telecomunicaciones y de radar, y tendido de redes eléctricas.	VILLACIS SOLIS SANDRA ELIZABETH
150586	METROPOLITANA DE CONSTRUCCIONES CIA. LTDA.	SANTA CECILIA 312 Y MUISNE	2649395	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de edificios completos o partes de edificios, se incluyen las obras nuevas, las ampliaciones, reformas y reparaciones, la erección de estructuras o edificios prefabricados en situ, y la construcción de obras de índole temporal: construcc	MOYA LOPEZ MYRIAN DEL ROCIO

17622	MONCAYO Y ROGGIERO INGENIEROS ASOCIADOS CIA. LTDA.	ABRAHAM LINCOLN N25-58 Y AV. 12 DE OCTUBRE Y SAN IGNACIO	2548868	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de edificios completos o partes de edificios, se incluyen las obras nuevas, las ampliaciones, reformas y reparaciones, la erección de estructuras o edificios prefabricados en situ, y la construcción de obras de índole temporal: construcc	MONCAYO CRUZ ANTONIO FRANCISCO
151602	MORENO & DE LA BASTIDA CONSTRUCTORES S.A. CONSTRUCTORA MODELCO	JUAN GONZALEZ N35-115 Y IGNACIO SAN MARIA	3204096	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de edificios completos o partes de edificios, se incluyen las obras nuevas, las ampliaciones, reformas y reparaciones, la erección de estructuras o edificios prefabricados en situ, y la construcción de obras de índole temporal: construcc	MORENO ABARCA TITO GABRIEL
86820	MOVINZER SERVICIOS INDUSTRIALES INTEGRADOS CIA. LTDA.	VIA BELLAVISTA SAN JUAN LOTE2 Y CALLE TERCERA	2821466	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	CALDERÓN (CARAPUNGO)	Construcción de edificios completos o partes de edificios, se incluyen las obras nuevas, las ampliaciones, reformas y reparaciones, la erección de estructuras o edificios prefabricados en situ, y la construcción de obras de índole temporal: construcc	ZAVALA GUADALUPE JAIME FERNANDO
17886	NARVAEZ CAMACHO Y ASOCIADOS CIA. LTDA.	AV SHYRIS N1548 Y AV NACIONES UNIDAS	2461379	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de edificios completos o partes de edificios, se incluyen las obras nuevas, las ampliaciones, reformas y reparaciones, la erección de estructuras o edificios prefabricados en situ, y la construcción de obras de índole temporal: construcc	NARVAEZ CAMACHO HUGO FIDEL
14970	OBRAS CIVILES I.G. C LTDA	CALLE ISLA SANTA FE N4379 Y CALLE THOMAS DE BERLANGA	2455760	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de obras comunes de ingeniería civil. Pueden llevarse a cabo por cuenta propia, a cambio de una retribución o por contrata: calles, carreteras, campos de aviación, líneas de ferrocarril, puentes y túneles (para carreteras,ferrocarriles,	IRIGOYEN NARANJO PEDRO GUILLERMO
155029	ORDOÑEZ ARQUITECTOS CIA. LTDA.	SUECIA 277 Y AV. SHYRIS	2277676	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de edificios completos o partes de edificios, se incluyen las obras nuevas, las ampliaciones, reformas y reparaciones, la erección de estructuras o edificios prefabricados en situ, y la construcción de obras de índole temporal: construcc	ORDOÑEZ VILLACRESES JOSE RODRIGO

157111	OSWALDO MALDONADO TELECOMUNICACIONES CIA. LTDA.	INGLATERRA E-338 Y ELOY ALFARO	2504140	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Instalación, mantenimiento y reparación de centrales de energía eléctrica, transformadores, estaciones de telecomunicaciones y de radar, y tendido de redes eléctricas.	MALDONADO JURADO JAIME OSWALDO
85597	PACHANO VITERI INGENIEROS S.A.	AV. REP. DEL SALVADOR N38-64 Y NACIONES UNIDAS	2466633	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de edificios completos o partes de edificios, se incluyen las obras nuevas, las ampliaciones, reformas y reparaciones, la erección de estructuras o edificios prefabricados en situ, y la construcción de obras de índole temporal: construcc	PACHANO VITERI FRANCISCO JOSE
92254	PAVIMENTOS Y CONSTRUCCIONES VIALES PCV CIA. LTDA	VIA SANGOLQUI PIFO SN Y	3330600	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de obras comunes de ingeniería civil. Pueden llevarse a cabo por cuenta propia, a cambio de una retribución o por contrata: calles, carreteras, campos de aviación, líneas de ferrocarril, puentes y túneles (para carreteras,ferrocarriles,	CHAN GALLARDO JAIME PATRICIO
85974	PONCE CARRERA INGENIEROS ELECTRONICOS S.A. PONCE HNOS.	DE LAS ORQUIDEAS E13-21 Y DE LOS ROSALES	2268617	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Instalación, mantenimiento y reparación de sistemas de calefacción y aire acondicionado, antenas, sistemas de alarma y otros sistemas eléctricos, sistemas de extinción de incendios mediante aspersores, ascensores escaleras mecánicas y otros sistemas	PONCE CARRERA NELSON RUBEN
50512	PREFABRICADOS DEL SUR PRESUR CIA. LTDA.	AV. SIMON BOLÍVAR S/N Y INTEROCEANICA	8987398	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	NAYÓN	Construcción de edificios completos o partes de edificios, se incluyen las obras nuevas, las ampliaciones, reformas y reparaciones, la erección de estructuras o edificios prefabricados en situ, y la construcción de obras de índole temporal: construcc	SOLINES CORONEL JAIME PATRICIO
53429	PREYSI CIA. LTDA.	BOUGUER 339 Y AVDA BRASIL	2267734	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de edificios completos o partes de edificios, se incluyen las obras nuevas, las ampliaciones, reformas y reparaciones, la erección de estructuras o edificios prefabricados en situ, y la construcción de obras de índole temporal: construcc	VELA ALARCON MARIO RODRIGO

150560	PROMETAL CONSTRUCTORES S.A	AV. AMAZONAS 4080 Y AV. NACIONES UNIDAS	2813025	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de edificios completos o partes de edificios, se incluyen las obras nuevas, las ampliaciones, reformas y reparaciones, la erección de estructuras o edificios prefabricados en situ, y la construcción de obras de índole temporal: construcc	OSPINA CABEZAS FABIO JULIAN
156014	PROYECTOS DE INGENIERIA MECANICA PROYDIMEC CIA. LTDA.	MURIALDO E11-04 Y LOS NARDOS	3280841	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de edificios completos o partes de edificios, se incluyen las obras nuevas, las ampliaciones, reformas y reparaciones, la erección de estructuras o edificios prefabricados en situ, y la construcción de obras de índole temporal: construcc	PAREDES BERNAL EDGAR OCTAVIO
150147	PROYECTOS INMOBILIARIOS CASTELLS CIA. LTDA	VIA LACTEA 320 Y CHIMBORAZO	2893107	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	CUMBAYÁ	Construcción de edificios completos o partes de edificios, se incluyen las obras nuevas, las ampliaciones, reformas y reparaciones, la erección de estructuras o edificios prefabricados en situ, y la construcción de obras de índole temporal: construcc	JARAMILLO VASCONEZ CARLOS MANUEL
158640	RAUMOASE CONSTRUCCIONES CIA. LTDA.	GUAYAQUIL OE1-14 Y CALDAS	2283010	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de edificios completos o partes de edificios, se incluyen las obras nuevas, las ampliaciones, reformas y reparaciones, la erección de estructuras o edificios prefabricados en situ, y la construcción de obras de índole temporal: construcc	PEREIRA SOTOMAYOR ENITH VICTORIA DEL ROSARIO
88867	REDES & SOLUCIONES DE COMUNICACION NETRIX CIA. LTDA.	AV. DE LOS SHYRIS N44- 331 Y AV. 6 DE DICIEMBRE	2242242	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Instalación, mantenimiento y reparación de centrales de energía eléctrica, transformadores, estaciones de telecomunicaciones y de radar, y tendido de redes eléctricas.	CHIRIBOGA JARAMILLO EDUARDO RODRIGO
94850	REDINS INGENIERIA ELECTRICA CIA. LTDA.	DANIEL HIDALGO OE1-30 Y AV 10 DE AGOSTO	2564483	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Instalación, mantenimiento y reparación de centrales de energía eléctrica, transformadores, estaciones de telecomunicaciones y de radar, y tendido de redes eléctricas.	PINOS ZAVALA MARCO

159053	REFRYACOR S.A.	AV. ORELLANA E3-47 Y AV. 9 DE OCTUBRE	2545959	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Instalación, mantenimiento y reparación de sistemas de calefacción y aire acondicionado, antenas, sistemas de alarma y otros sistemas eléctricos, sistemas de extinción de incendios mediante aspersores, ascensores escaleras mecánicas y otros sistemas	PONCE MUELA MARCO VINICIO
157841	REPRESENTACIONES HVD CIA. LTDA.	JOSE OLMEDO, A UNA CUADRA DE GASOLINERA PUMA S8-172 Y JUAN MONTALVO	2072667	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	CONOCOTO	Instalación, mantenimiento y reparación de centrales de energía eléctrica, transformadores, estaciones de telecomunicaciones y de radar, y tendido de redes eléctricas.	NARVAEZ NOBOA DIEGO ALFREDO
155825	RIBA RINCON ALEMAN CIA. LTDA.	AV. 6 DE DICIEMBRE 4499 Y PASAJE TAMAYO	2252777	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de edificios completos o partes de edificios, se incluyen las obras nuevas, las ampliaciones, reformas y reparaciones, la erección de estructuras o edificios prefabricados en situ, y la construcción de obras de índole temporal: construcc	BARRIGA ORDOÑEZ ANA CECILIA EUGENIA
12633	RIBADENEIRA FERNANDEZ SALVADOR CIA LTDA	TOLEDO N24-242 Y CORDERO	2569012	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de obras comunes de ingeniería civil. Pueden llevarse a cabo por cuenta propia, a cambio de una retribución o por contrata: calles, carreteras, campos de aviación, líneas de ferrocarril, puentes y túneles (para carreteras,ferrocarriles,	RIBADENEIRA FERNANDEZ SALVADOR JOSE MARIA
49508	RIVADENEIRA BARRIGA ARQ. S.A.	6 DE DICIEMBRE 4499 Y PSJE. C. TAMAYO	2252777	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de edificios completos o partes de edificios, se incluyen las obras nuevas, las ampliaciones, reformas y reparaciones, la erección de estructuras o edificios prefabricados en situ, y la construcción de obras de índole temporal: construcc	BARRIGA ORDOÑEZ ANA CECILIA EUGENIA
91825	RPM CONSTRUCCIONES S.A	WHYMPER N2933 Y LA CORUÑA	2234065	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de edificios completos o partes de edificios, se incluyen las obras nuevas, las ampliaciones, reformas y reparaciones, la erección de estructuras o edificios prefabricados en situ, y la construcción de obras de índole temporal: construcc	MAGGIO DEL POZO GUILLERMO OSWALDO

47244	SENCORP S.A.	AV. AL PARQUE 445 Y EL BOSQUE	2414420	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de edificios completos o partes de edificios, se incluyen las obras nuevas, las ampliaciones, reformas y reparaciones, la erección de estructuras o edificios prefabricados en situ, y la construcción de obras de índole temporal: construcc	HERRERA GALLARDO LODY ESPERANZA
158440	SERVICEGUERAL CIA. LTDA.	LEONARDO MURIALDO 1-89 Y MIGUEL VALDIVIEZO	2410759	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de obras comunes de ingeniería civil. Pueden llevarse a cabo por cuenta propia, a cambio de una retribución o por contrata: calles, carreteras, campos de aviación, líneas de ferrocarril, puentes y túneles (para carreteras,ferrocarriles,	GUERRA ARMAS SEGUNDO MOISES
85497	SOCIEDAD ANONIMA GRINNELL SISTEMAS DE PROTECCION CONTRA INCENDIOS	MOSCU L34-124 Y REPUBLICA DEL SALVADOR	2241977	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Instalación, mantenimiento y reparación de sistemas de calefacción y aire acondicionado, antenas, sistemas de alarma y otros sistemas eléctricos, sistemas de extinción de incendios mediante aspersores, ascensores escaleras mecánicas y otros sistemas	YOUNG MONIQUE ELIZABETH
160451	SOLUCIONES CARMEVALU S.A.	JOSE PONCE MARTINEZ N76-167 Y REAL AUDIENCIA	2479242	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de obras comunes de ingeniería civil. Pueden llevarse a cabo por cuenta propia, a cambio de una retribución o por contrata: calles, carreteras, campos de aviación, líneas de ferrocarril, puentes y túneles (para carreteras,ferrocarriles,	GUILLEN ORELLANA CARMEN GLADYS
154493	SOLUCIONES TECNICAS INTEGRALES S&S CIA. LTDA.	DE LOS TRIGALES 53-306 Y DE LAS VIÑAS	600 8749	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Instalación, mantenimiento y reparación de centrales de energía eléctrica, transformadores, estaciones de telecomunicaciones y de radar, y tendido de redes eléctricas.	SILVA BARRAGAN JUAN JOSE
15333	SOSA VALLEJO INGENIEROS C LTDA	AV REPUBLICA DEL SALVADOR 890 Y SUECIA	2464715	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de edificios completos o partes de edificios, se incluyen las obras nuevas, las ampliaciones, reformas y reparaciones, la erección de estructuras o edificios prefabricados en situ, y la construcción de obras de índole temporal: construcc	VALLEJO BONILLA HERNAN FERNANDO

158892	SQUAREDANDINA CIA. LTDA.	CLEMENTE PONCE 179 Y PIEDRAHITA	2541957	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Instalación, mantenimiento y reparación de sistemas de calefacción y aire acondicionado, antenas, sistemas de alarma y otros sistemas eléctricos, sistemas de extinción de incendios mediante aspersores, ascensores escaleras mecánicas y otros sistemas	MONTESINOS GARZON KLEVER FERNANDO
153692	TAMACON CIA. LTDA.	C E7-06 Y EL MORLAN	2408302	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de obras comunes de ingeniería civil. Pueden llevarse a cabo por cuenta propia, a cambio de una retribución o por contrata: calles, carreteras, campos de aviación, líneas de ferrocarril, puentes y túneles (para carreteras,ferrocarriles,	TAMAYO VELASQUEZ JORGE OSWALDO
87730	TECHART CIA. LTDA.	AVDA SHIRYS N34-224 Y HOLANDAS	2270387	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Actividades de construcción especiales, consisten en la preparación o construcción de ciertas partes de la construcción de edificios o de las obras comunes de ingeniería civil y generalmente se realizan mediante subcontratos y requieren el uso de téc	LOPEZ FARIAS RAMIRO GUILLERMO
7134	TECHINT INTERNATIONAL CONSTRUCTION CORPORATION TENCO	AV. 12 DE OCTUBRE N26-97 Y ABRAHAM LINCOLN	2986154	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de obras comunes de ingeniería civil. Pueden llevarse a cabo por cuenta propia, a cambio de una retribución o por contrata: calles, carreteras, campos de aviación, líneas de ferrocarril, puentes y túneles (para carreteras,ferrocarriles,	BURNHAUSER BERNARDO
93671	TELECOMUNICACIONES EQUINOCCIALES CIA. LTDA	REINA VICTORIA S/N Y COLON	2556469	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Instalación, mantenimiento y reparación de centrales de energía eléctrica, transformadores, estaciones de telecomunicaciones y de radar, y tendido de redes eléctricas.	CARVAJAL ACEVEDO MARCO VINICIO
18074	TESPECON TECNOLOGIA ESPECIALIZADA PARA LA CONSTRUCCION CIA. LTDA.	ROCA (ENTRE TAMAYO Y PLAZA) E9-40 Y PLAZA	2566952	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Actividades para la terminación o acabado de edificios u otra obra, de revestimiento de pisos y paredes con baldosas, azulejos, papel tapiz, parquet, alfombras, estructuras de aluminio, etc.	VALAREZO LOAYZA BETTY MARIANA DE JESUS

54893	TORREFUERTE CONSTRUCTORES CIA. LTDA.	FRANCISCO ANDRADE MARIN 243 Y AV. ELOY ALFARO	2509880	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de edificios completos o partes de edificios, se incluyen las obras nuevas, las ampliaciones, reformas y reparaciones, la erección de estructuras o edificios prefabricados en situ, y la construcción de obras de índole temporal: construcc	POVEDA ALMEIDA PABLO VINICIO
161406	TRODER CONSTRUCTORES CIA. LTDA.	TAJAMAR S/N Y CALLE C	2030441	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	CALDERÓN (CARAPUNGO)	Actividades de construcción especiales, consisten en la preparación o construcción de ciertas partes de la construcción de edificios o de las obras comunes de ingeniería civil y generalmente se realizan mediante subcontratos y requieren el uso de téc	TANDALLA TIPANLUISA WILLIAM REMIGIO
53516	UCIRCUITS CIA. LTDA.	JOAQUIN AUZ 266 Y ULTIMAS NOTICIAS	2255466	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Instalación, mantenimiento y reparación de sistemas de calefacción y aire acondicionado, antenas, sistemas de alarma y otros sistemas eléctricos, sistemas de extinción de incendios mediante aspersores, ascensores escaleras mecánicas y otros sistemas	ROSALES CARRANCO JOSE FRANCISCO
47229	URAZUL S.A.	GRANADOS E11-124 Y COLIMES	2977600	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de edificios completos o partes de edificios, se incluyen las obras nuevas, las ampliaciones, reformas y reparaciones, la erección de estructuras o edificios prefabricados en situ, y la construcción de obras de índole temporal: construcc	PHILLIPS COOPER WILLIAM WALLACE
85593	URBISOCIAL S.A.	MANUEL LASSO 178 Y MARIANA DE JESUS	2551550	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de edificios completos o partes de edificios, se incluyen las obras nuevas, las ampliaciones, reformas y reparaciones, la erección de estructuras o edificios prefabricados en situ, y la construcción de obras de índole temporal: construcc	SANCHEZ MENDIETA DANIEL LEOPOLDO
50404	URVINCOS URBANIZACIONES VIVIENDAS Y CONSTRUCCIONES CIA. LTDA.	AV. 10 DE AGOSTO 579 Y CHECA	2563123	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Construcción de obras comunes de ingeniería civil. Pueden llevarse a cabo por cuenta propia, a cambio de una retribución o por contrata: calles, carreteras, campos de aviación, líneas de ferrocarril, puentes y túneles (para carreteras,ferrocarriles,	SARZOSA ESPINOSA ERNESTO RODRIGO

12348	VIMACO CIA LTDA	ATAHUALPA 1116 Y JUAN GONZALEZ	2450028	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Instalación, mantenimiento y reparación de centrales de energía eléctrica, transformadores, estaciones de telecomunicaciones y de radar, y tendido de redes eléctricas.	PADILLA PROAÑO AMILCAR ARTURO
154287	VIRTUALTEL S.A.	RUSIA E-915 Y AV. DE LOS SHYRIS	3237499	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Instalación, mantenimiento y reparación de centrales de energía eléctrica, transformadores, estaciones de telecomunicaciones y de radar, y tendido de redes eléctricas.	VARGAS LARA EDWIN RAFAEL
154782	VOXYRED S.A.	FRANCISCO SANCHEZ N85-75 Y MARIANO TINAJERO	3441429	ACTIVA	PICHINCHA	QUITO	QUITO	Instalación, mantenimiento y reparación de sistemas de calefacción y aire acondicionado, antenas, sistemas de alarma y otros sistemas eléctricos, sistemas de extinción de incendios mediante aspersores, ascensores escaleras mecánicas y otros sistemas	BURBANO JARAMILLO GALO EDISON

Nota: el tamaño de las compañías se calcula en función de los estados financieros correspondientes al último ejercicio fiscal, por lo tanto, aquellas compañías que no han presentado estados financieros tienen un tamaño "NO DEFINIDO".

<http://www.infoempresas.supercias.gov.ec/cognos8/cgi-bin/cognosisapi.dll#>

