



ESCUELA SUPERIOR POLITÉCNICA DE CHIMBORAZO
FACULTAD DE ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS
ESCUELA DE INGENIERÍA DE FINANZAS Y COMERCIO EXTERIOR
CARRERA: INGENIERÍA FINANCIERA

TRABAJO DE TITULACIÓN

Previo a la obtención del título de

INGENIERA EN FINANZAS

TEMA

PLAN FINANCIERO PARA CONOCER LA VIABILIDAD
ECONÓMICA EN EL CORTO PLAZO DE LA EMPRESA
CONSTRUCTORA “AKCONSTRUCTIONS” DEL CANTÓN GUANO
PROVINCIA DE CHIMBORAZO.

AUTORA:

BLANCA ELENA CAIZA PAREDES

RIOBAMBA-ECUADOR

2017

CERTIFICACIÓN DEL TRIBUNAL

Certificamos que el presente trabajo de Titulación previo a la obtención del título de Ingeniera en Finanzas, ha sido desarrollado por la Srta. Blanca Elena Caiza Paredes, ha cumplido con las normas de investigación científica y una vez analizado su contenido, se autoriza su presentación.

Ing. Juan Alberto Avalos Reyes

DIRECTOR

Ing. María Elena Espín Oleas

MIEMBRO

DECLARACIÓN DE AUTENTICIDAD

Yo, **CAIZA PAREDES BLANCA ELENA**, declaro que el presente trabajo de titulación es de mi autoría y que los resultados del mismo son auténticos y originales. Los textos constantes en el documento que provienen de otra fuente están debidamente citados y referenciados.

Como autora, asumo la responsabilidad legal y académica de los contenidos de este trabajo de titulación.

Riobamba, 31 de Mayo del 2017

CAIZA PAREDES BLANCA ELENA

C.C. 160059724-7

DEDICATORIA

La presente tesis va dedicada con mucho amor y cariño a Dios quien me dio la sabiduría necesaria y la oportunidad de vivir.

A mis padres que siempre estuvieron pendientes de mí en todo este tiempo, siempre preguntando como me va y dándome su apoyo incondicional. Gracias por todo Papi y Mami por darme una carrera para mi futuro y por creer en mi, aunque he pasado momentos difíciles siempre han estado apoyándome y brindándome su amor.

A mis hermanos por su apoyo, confianza y amor. Gracias por ayudarme a cumplir mi objetivo como personas y estudiante.

Para mis amigos y todas las personas que siempre supieron apoyarme de una y otra manera,

Va por todos ustedes.

CAIZA PAREDES BLANCA ELENA

AGRADECIMIENTO

Quiero agradecer primero a Dios a mis padres, por estar siempre apoyándome en cada momento y ser mi único sostén, dándome educación y amor en mi vida; todo este esfuerzo y lo mejor que viene va por ustedes.

Gracias también a la empresa constructora “AKConstructions”, que desde un comienzo supieron apoyarme con la información y aceptación para la realización de un Plan Financiero.

Gracias a mis tutores de tesis por el apoyo en todo este proceso para concluir con esta investigación.

Gracias a cada uno de los maestros quienes me ayudaron en mi desarrollo profesional durante nuestra carrera haciendo de mí una buena financiera y mejor personas, sin su ayuda y conocimiento no estaría donde me encuentro ahora.

ÍNDICE DE CONTENIDO

Portada	i
Certificación del tribunal	ii
Declaración de autenticidad.....	iii
Dedicatoria.....	iv
Agradecimiento.....	v
Índice de contenido	vi
Índice de tablas	ix
Índice de gráficos.....	ix
Resumen.....	x
Abstract.....	xi
Introducción	1
CAPÍTULO I: EL PROBLEMA.....	2
1.1 ANTECEDENTES DEL PROBLEMA.....	2
1.1.1 Formulación del problema	3
1.1.2 Delimitación del Problema	3
1.2 JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN	3
1.3 OBJETIVOS	5
1.3.1 Objetivo general.....	5
1.3.2 Objetivos específicos	5
CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO	6
2.1 ANTECEDENTES INVESTIGATIVOS	6
2.1.1 Antecedentes históricos	6
2.2 FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA	7
2.2.1 Fundamentación científica.....	7
2.2.2 Planificación financiera	9
2.2.3 Plan financiero	11
2.2.4 Administrador financiero.....	12
2.2.5 Importancia del estudio de administración financiera.	12
2.2.6 Plan financiero	13
2.2.7 Balance general.....	13
2.2.8 Estado de resultados.....	14

2.2.9	Proyección de ventas.	15
2.2.10	Flujo de fondos.	15
2.2.11	Punto de equilibrio.....	16
2.2.12	Razones financieras.	18
2.2.13	Rentabilidad.....	20
2.2.14	Liquidez	24
2.3	IDEA A DEFENDER	26
2.4	VARIABLES	26
2.4.1	Variable Independiente	26
2.4.2	Variable Dependiente	26
CAPÍTULO III: MARCO METODOLÓGICO.....		27
3.1	TIPO DE INVESTIGACIÓN	27
3.1.1	Tipos de estudio de investigación.....	27
3.1.2	Investigación bibliográfica-documental	28
3.1.3	Diseño de la Investigación.....	29
3.2	POBLACIÓN Y MUESTRA.....	29
3.2.1	Población	29
3.2.2	Muestra	30
3.3	MÉTODOS, TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN	30
3.3.1	Método de Campo.....	30
3.3.2	Técnica.....	31
3.4	RESUSLTADOS	32
3.5	ANÁLISIS FODA	42
3.5.1	Análisis Externo.....	42
CALIFICACION DEL IMPACTO		53
IMPACTO		54
CALIFICACION DEL IMPACTO		60
IMPACTO		63
3.6	VERIFICACIÓN DE LA IDEA A DEFENDER	70
CAPÍTULO IV: MARCO PROPOSITIVO.....		71
4.1	TEMA	71
4.2	INTRODUCCIÓN	71

4.3	ASPECTOS A TENER EN CUENTA EN EL PLAN ECONÓMICO FINANCIERO	73
4.4	LA EMPRESA AKCONSTRUCTION'S	74
4.5	HERRAMIENTAS PARA REALIZAR EL PLAN FINANCIERO - ECONOMICO	76
4.5.1	Plan financiero a corto plazo	82
	CONCLUSIONES	112
	RECOMENDACIONES.....	113
	BIBLIOGRAFÍA	114
	ANEXOS	115

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1:	Revisan con frecuencia el estado financiero	32
Tabla 2:	Se realizan flujos de caja	33
Tabla 3:	Herramientas financieras ayudará a la Empresa constructora	34
Tabla 4:	Información oportuna mejora el desempeño	35
Tabla 5:	Análisis financiero en la toma de decisiones	36
Tabla 6:	Conocimientos y herramientas necesarias	37
Tabla 7:	Productos financieros que ofrece la empresa constructora.....	38
Tabla 8:	Organización interna de la empresa constructora	39
Tabla 9:	Estrategias que aplica la empresa constructora.....	40
Tabla 10:	Plan financiero	41

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1:	Planificación Financiera	10
Gráfico 2:	Beneficios De La Planificación Financiera	11
Gráfico 3:	Revisan con frecuencia el estado financiero	32
Gráfico 4:	Se realizan flujos de caja	33
Gráfico 5:	Herramientas financieras ayudará a la Empresa constructora	34
Gráfico 6:	Información oportuna mejora el desempeño	35
Gráfico 7:	Análisis financiero en la toma de decisiones	36
Gráfico 8:	Conocimientos y herramientas necesarias	37
Gráfico 9:	Productos financieros que ofrece la empresa constructora.....	38
Gráfico 10:	Organización interna de la empresa constructora	39
Gráfico 11:	Estrategias que aplica la empresa constructora.....	40
Gráfico 12:	Plan financiero	41
Gráfico 13:	Tasa de desempleo	43
Gráfico 14:	Producto Interno Bruto- Variación del PIB	43
Gráfico 15:	Inflación Anual	44
Gráfico 16:	Tasas de Interés Activa	45
Gráfico 17:	Tasas de interes pasiva.....	45

RESUMEN

La presente investigación está direccionada a un plan financiero para conocer la viabilidad económica en el corto plazo de la empresa constructora “AkConstructions” del cantón Guano provincia de Chimborazo, para mejorar la rentabilidad y aumentar la riqueza de la empresa de forma sostenida en el transcurso de los años. Para el cumplimiento de la investigación se realizó un análisis de los estados financieros actuales para conocer la situación económica de la empresa, su estado a través de los ratios financieros como son los indicadores de rentabilidad, liquidez y endeudamiento; además se utilizó métodos de campo y el bibliográfico-documental lo que dio soporte a las encuestas en el área administrativa. Al aplicar los métodos e instrumentos se encontró una iliquidez momentánea, inconformidad de los propietarios, el lento crecimiento tanto en los clientes como en el volumen de ventas. Los aspectos a tener en cuenta en el plan económico financiero serán los datos iniciales de la empresa, las inversiones, la financiación, los ingresos y gastos, mediante los resultados se obtuvieron los presupuestos proyectados a futuro demostrando la factibilidad y viabilidad económica de la constructora. Se concluye que el proyecto es rentable, porque se ha obtenido un TIR y VAN positivo lo cual indica que la iniciativa con las condiciones presentadas anteriormente es factible para ser ejecutadas, cabe recordar que se obtendrán utilidades durante todo la trayectoria del proyecto.

Palabras Claves: <PLAN FINANCIERO> <PRESUPUESTO> <VIABILIDAD ECONÓMICA> <GUANO (CANTÓN) > <INDICADORES FINANCIEROS>

Ing. Juan Alberto Avalos Reyes

DIRECTOR DEL TRABAJO DE TITULACIÓN

ABSTRACT

The present investigation is directed to a financial plan to know the economic viability in the short term of the construction company “AKConstructions” of the Guano canton province of Chimborazo, to improve the profitability and to increase the wealth of the company of sustained form in the course of the years. For the accomplishment of the investigation an analysis of the current financial statements was made to know the economic situation of the company, its state through the financial ratios such as the indicators of profitability, liquidity and indebtedness; also used field methods and the bibliographical-documentary which gave support to the surveys in the administrative area. In applying the methods and instruments, there was a momentary illiquidity, unconformity of the owners, slow growth in both customers and sales volume. The aspects to be taken into account in the financial economic plan will be the initial data of the company, the investments, the financing, the income and expenses, through the results were obtained the budgets projected to future demonstrating the feasibility and economic road of the constructor. It is concluded that the project is profitable, because a positive IRR and NPV have been obtained which indicates that the initiative with the conditions presented above is feasible to be executed, it should be remembered that profits will be obtained throughout the project’s trajectory.

Key words: FINANCIAL PLAN, BUDGET, ECONOMIC VIABILITY, GUANO (CANTON), FINANCIAL INDICATORS.

INTRODUCCIÓN

La Planificación Financiera consiste en la elaboración de previsiones a medio y largo plazo, en un horizonte de 3-5 años. Al ser previsiones a más de un año, tienen un elevado grado de incertidumbre, pero no obstante es conveniente realizarlas para estar mejor preparado y dirigir con más precisión la empresa, al marcar los rumbos que debe tomar. Un posterior control, nos permitirá a través de las desviaciones, analizar y corregir las tendencias.

El análisis financiero consiste en evaluar la situación económico-financiera actual de la empresa constructora “Akconstructions” del cantón Guano provincia de Chimborazo y proyectar su futuro. En definitiva, enjuiciar la gestión empresarial de la unidad económica para predecir su evolución futura y poder tomar decisiones con la menor incertidumbre.

Con el plan financiero tratamos de averiguar la liquidez futura de la empresa, plasmándolo en un cuadro de Tesorería, que podemos confeccionar de la forma más oportuna para poner en evidencia sus componentes:

- Como presupuesto de caja (a partir de las Cuentas Provisionales de Resultados).
- A partir de las cuantas provisionales de Resultados. (Saldo inicial de tesorería, cobros, pagos).

Para lograr este propósito se ha establecido tres objetivos fundamentales, los cuales dan paso a los capítulos correspondientes: El primero que contempla la problemática de la investigación, el segundo el marco teórico, es decir el fundamento teórico de distintos autores referentes al tema para finalmente encontrar la propuesta la misma que encierra los aspectos que considera la autora como una solución a la problemática.

CAPÍTULO I: EL PROBLEMA

1.1 ANTECEDENTES DEL PROBLEMA

Las empresas o instituciones en muchos casos toman una o dos herramientas para la toma de decisiones. Entre más conocimiento tenga una empresa de su ambiente y de su negocio tendrá una mejor ventaja y será mucho más competitiva. Al utilizar de manera más eficiente los recursos materiales, y humanos que la empresa posee para tales fines podrá crecer la riqueza de la empresa de forma sostenida en el transcurso de los años.

Una buena toma de decisiones se basa en la cantidad de información que tiene la empresa por tal razón es de mucha importancia tener la mayor cantidad de información que sea fiable para la toma de decisiones, por tal razón la nueva herramienta estratégico-financieras que se está planteando en este trabajo pretende ayudar en la toma de decisiones al aportar una correlación un término estadístico muy conocido, al ver esta relación que hay entre las razones financieras y el crecimiento del patrimonio y el capital, el aporte de esta herramienta es el nuevo aporte de poder unir o conjuntar todos estos elementos antes mencionados.

Durante la vida de la empresa constructora “ AKConstructions”, sus directivos y administradores han venido trabajando de acuerdo a la situación que se presente en el momento, solucionando problemas de liquidez, presupuesto y estimaciones creíbles y comprensibles de la viabilidad económica en el corto plazo, a través de la adopción de medidas correctivas, sin la debida planificación; esta situación ha llevado a que en algunas ocasiones se adopten mediadas cuyos resultados han sido: iliquidez momentánea, inconformidad de los propietarios, mala calidad de los servicios entregados, desprestigio y desconfianza en la empresa constructora.

AKConstructions en sus 2 años de existencia no ha diseñado o estructurado un Plan Financiero, lo cual ha ocasionado que las previsiones de resultados financieros no hayan sido satisfechas completa y oportunamente; esto se refleja claramente en su lento crecimiento tanto en número de clientes como volumen de sus transacciones económicas.

Situación que le lleva a la empresa buscar nuevas herramientas para ayudar a la viabilidad económica a corto plazo de la empresa constructora “AKConstructions de la misma.

1.1.1 Formulación del problema

¿Cómo influye la elaboración de un Plan Financiero en la viabilidad económica a corto plazo de la empresa constructora “AKConstructions” del cantón Guano provincia de Chimborazo?

1.1.2 Delimitación del Problema

Campo: Administrativo

Área: Gestión Financiera

Aspecto: Planificación

Delimitación Temporal: enero 2017-diciembre 2017

Delimitación Espacial: El presente trabajo investigativo se llevó a cabo en las instalaciones de la Empresa “AKConstructions” del cantón Guano provincia de Chimborazo.

1.2 JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN

Un Plan Financiero sobre el conocimiento de la viabilidad económica en el corto plazo de la empresa constructora “AKConstructions” del cantón Guano provincia de Chimborazo, constituye el plan empresarial que se realiza cuando se tiene intención de iniciar, mantener, y mejorar la gestión de una empresa o institución. Es el instrumento a través del cual se representa la realidad, vista desde el conocimiento del especialista financiero. El Plan Financiero, permitirá ver todas las actividades en torno al negocio de la empresa, este constituye el pilar fundamental de las organizaciones y sus movimientos económicos por tal razón, se ha considerado necesario realizar la presente investigación.

El presente tema tiene relevancia, porque está relacionada con la toma de decisiones, para lo cual es necesario tener una clara comprensión de los objetivos que se pretenden alcanzar, debido a que el objetivo facilita un marco para una óptima toma de decisiones

financieras, para mantener la efectividad y eficiencia operacional, la confiabilidad de la información y el cumplimiento de las Leyes y Regulaciones aplicables.

Es factible porque existe el compromiso del nivel directivo de apoyar con documentos y datos de los archivos históricos de secretaria general y del área financiera que sirvan de base para desarrollar el Plan de Gestión que desea tomar como un documento que apoye a desarrollar mejor la tarea económica y financiera de la Empresa .

La intención del Plan detallado en la presente investigación se realizara en la presentación de balances de situación financiera facilitados por la empresa, que conlleven a visualizar óptimamente la información de rubros como activos, deudas, capital, ingresos, egresos, costos, gastos y afines, que permitan la toma de decisiones acertadas que lleven al cumplimiento de los compromisos en el ámbito laboral y tributario esencialmente, que eviten sanciones económicas que perjudiquen a la persona jurídica como tal y a la empresa.

Los criterios que permiten evaluar el valor potencial de la investigación son:

- Implicaciones prácticas, el Plan Financiero como instrumento técnico ayudará a resolver algunos problemas prácticos como: ingresos, egresos y sus destinos, indicadores de gestión financiera que deberá tener AKConstructions, así como el financiamiento para impulsarla.
- Relevancia social, toda idea que impulse el empleo en el Ecuador, será bien vista por el estado y la comunidad. El presente Plan Financiero pretende impulsar y hacer dinámica gestión financiera de la empresa en la localidad.
- Utilidad metodológica, todos los estudios que integran un Plan Financiero pueden ayudar a crear un nuevo instrumento para analizar información, a la vez que esta apoya, clarifican y sugieren cómo administrar adecuadamente una constructora.
- Valor teórico, con la aplicación del Plan Financiero, se espera tener una exploración fructífera sobre lo que representa el accionar de una empresa en la práctica.
- Conveniencia económica. Ningún empresario pondrá dinero en una idea productiva que no tenga sustento técnico, es decir que no se conozca cómo se llevará a cabo, tendrá o no éxito, será o no rentable y tendrá o no un aporte social.

De modo general el Plan Financiera justifica su realización en la generación de empleo, beneficios a los sectores productivos, de servicios, agrícola, ganadera y artesanal de la provincia.

Finalmente El plan encierra un conjunto de estudios de carácter técnico que posibilitan implementar acciones efectivas sobre costos y gastos de la organización, para garantizar su crecimiento y desarrollo económico en el mercado que atiende. El plan en mención, nos permitirá evaluar la situación financiera actual y proyectarla hacia el futuro, con el objeto de beneficiar a todos los que trabajan en esta empresa.

1.3 OBJETIVOS

1.3.1 Objetivo general

Elaborar Plan Financiero para conocer la viabilidad económica en el corto plazo de la empresa constructora “AKConstructions” del cantón Guano provincia de Chimborazo.

1.3.2 Objetivos específicos

- ✓ Analizar el estado del arte que permita construir un plan financiero con el sustento de los autores clásicos, contemporáneos y actuales que sustenten la importancia del objeto de estudio.
- ✓ .Diagnosticar las actividades económicas de la empresa constructora “AKConstructions
- ✓ Desarrollar un plan financiero que permita Detallar y describir las estrategias a aplicar entorno a la viabilidad económica en el corto plazo de la empresa constructora.

CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO

2.1 ANTECEDENTES INVESTIGATIVOS

2.1.1 Antecedentes históricos

Con el propósito de fundamentar el trabajo investigativo se ha estimado conveniente examinar acerca de los enfoques que poseen distintos autores con relación a otros trabajos investigativos de similar índole, a consecuencia de ello a continuación se citan los puntos de vista de dichos investigadores:

La tesis titulada “La Gestión Financiera como herramienta Gerencial aplicación práctica en la Sociedad: Negocios y Salud Compañía Limitada Cía. Ltda.”, elaborada por: Dra. Alicia Giovanna Ortiz Morales, concluye lo siguiente:

“El registro, control e información inadecuadas de las cuentas por cobrar dificultan tener un conocimiento cabal de la edad de sus vencimientos, imposibilitando establecer políticas de crédito apropiadas.

El Flujo de información contable financiera no se genera diariamente con estrictez ocasionando la demora en el asentamiento de las transacciones así como en la obtención de los informes financieros, situación que obliga a que los ejecutivos tomen decisiones con desconocimiento de lo que realmente sucede en la empresa.”

La tesis titulada “Diseño del Plan financiero para la Unidad Educativa Salesiana” Santo Tomas Apóstol” de la ciudad de Riobamba periodo educativo 2016-2017, autor del tema investigativo es la Ing. Luis Javier Carrillo Bautista, en el que concluye:

“La teoría referente a la formulación de un Plan Financiero constituye la pauta para la aplicación de modelos de gestión.”

De los dos trabajos investigativos citados anteriormente se puede determinar que tienen algo en común, es decir, que guardan relación directa o indirectamente con la investigación propuesta y lo indispensable para construir una planificación financiera a corto plazo que dinamice la economía de la empresa AKConstructions.

2.2 FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA

2.2.1 Fundamentación científica

A fin de fundamentar la presente investigación se ha tomado en consideración como punto importante los criterios de autores que presentan estudios de carácter científico, los mismos que a continuación se citan con el propósito de ofrecer una perspectiva clara acerca de lo que trata el problema y sus implicaciones.

2.2.1.1 Las Finanzas

(CHIRIBOGA L, 2010) Las finanzas se relacionan con el proceso, las instituciones, los mercados y los instrumentos que participan en la transferencia de dinero entre personas, empresas y gobiernos.

Para la autora las finanzas se entienden como la capacidad que se tiene para crear y mantener valor en el tiempo.

Objetivo del Gerente de Finanzas

Incrementar el valor de las acciones de la empresa, para quienes opera

Principales Funciones del Gerente de Finanzas

- ✓ Análisis y planeación financiera
- ✓ Distribuir los fondos entre las diferentes áreas de la empresa.
- ✓ Fijación de políticas de manejo de los activos de la compañía.
- ✓ Ingeniería Financiera.
- ✓ Mantener un sano equilibrio entre liquidez y rentabilidad.

- ✓ Medir los resultados y comparar con los presupuestos.
- ✓ Supervisar que los estados financieros estén a tiempo y sean confiables.
- ✓ Tomar decisiones de financiamiento. Conseguir fondos al menor costo posible y con las mejores condiciones de repago.
- ✓ Tomar decisiones de inversión
- ✓ Valorar la empresa

2.2.1.2 Plan

Un plan es una serie de pasos o procedimientos determinados, que buscan conseguir un objetivo o propósito. Al proceso para diseñar un plan se le conoce como planeación o planificación, y de manera amplia, la planificación consiste en definir claramente los objetivos y las acciones que se deben tomar para llegar a alcanzarlos. (Rivero, 2008)

Entendido como plan financiero al conjunto de pasos determinados, que buscan conseguir un objetivo o propósito entorno al negocio de la empresa.

Tipos de Planes

- Según su amplitud:
 - Estratégicos
 - Directivos

- Según el nivel en que se formulan:
 - Corporativos
 - Operativos
 - Funcionales

- Según el periodo:
 - Planes a corto plazo
 - Planes a mediano plazo
 - Planes a largo plazo

- Según su contenido:
 - Visión-Misión
 - Metas-Objetivos
 - Estrategias-tácticas
 - Programas-Proyectos
 - Políticas
 - Reglas-Normas
 - Procedimientos
 - Presupuestos (Rivero, 2008)

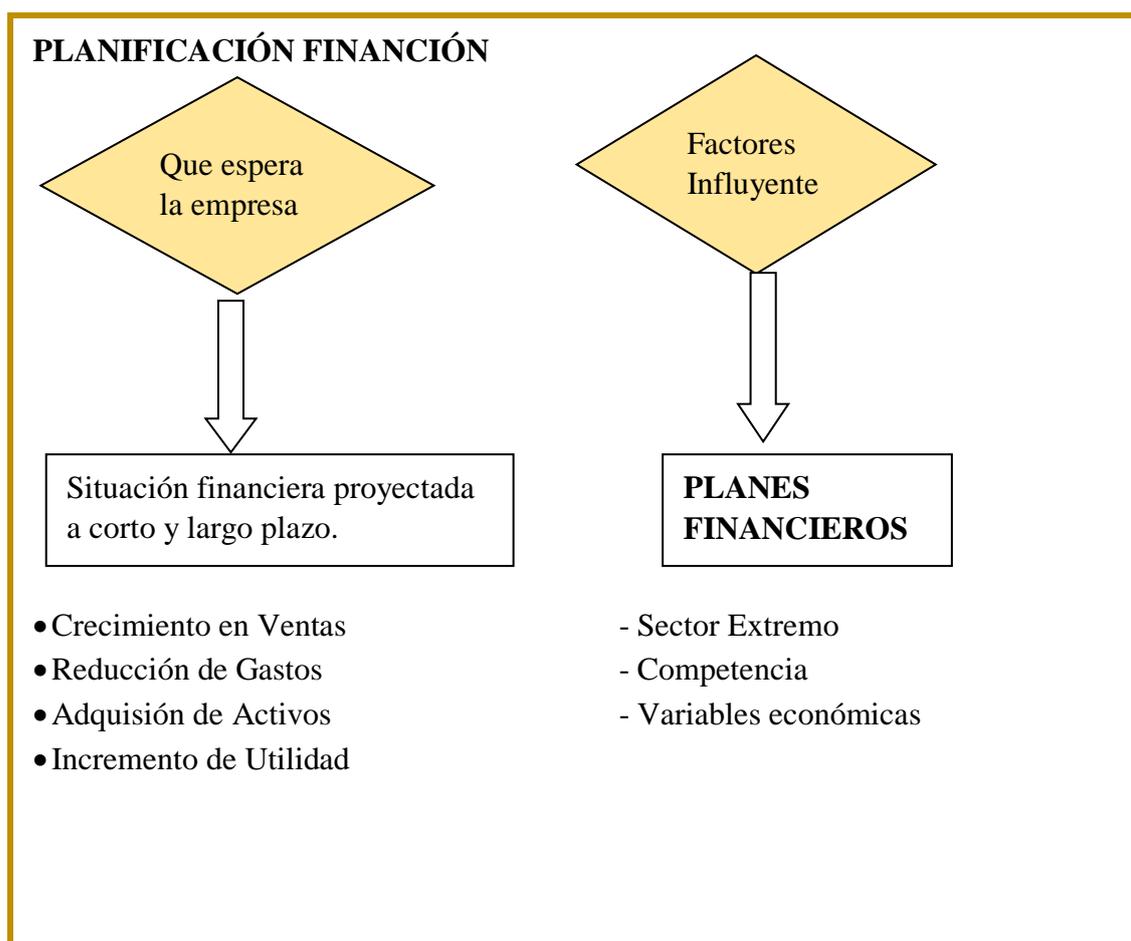
2.2.2 Planificación financiera

La planificación financiera es una herramienta o técnica que aplica el administrador financiero, para la evaluación proyectada, estima o futura de una empresa.

Según (Besley Scott, 2001)“la planificación financiera es la proyección de las ventas, el ingreso y los activos, tomando como base estrategias alternativas de producción y de mercadotecnia, así como la determinación de los recursos que se necesitan para lograr esas proyecciones”

Según (Lezama).Para la planificación financiera la empresa debe definir lo que espera a futuro y debe tomar en cuenta los factores que incluyen en esa proyección, para establecer situación financiera proyectada en el corto y largo plazo, a fin de generar los planes financieros.

Gráfico 1: Planificación Financiera

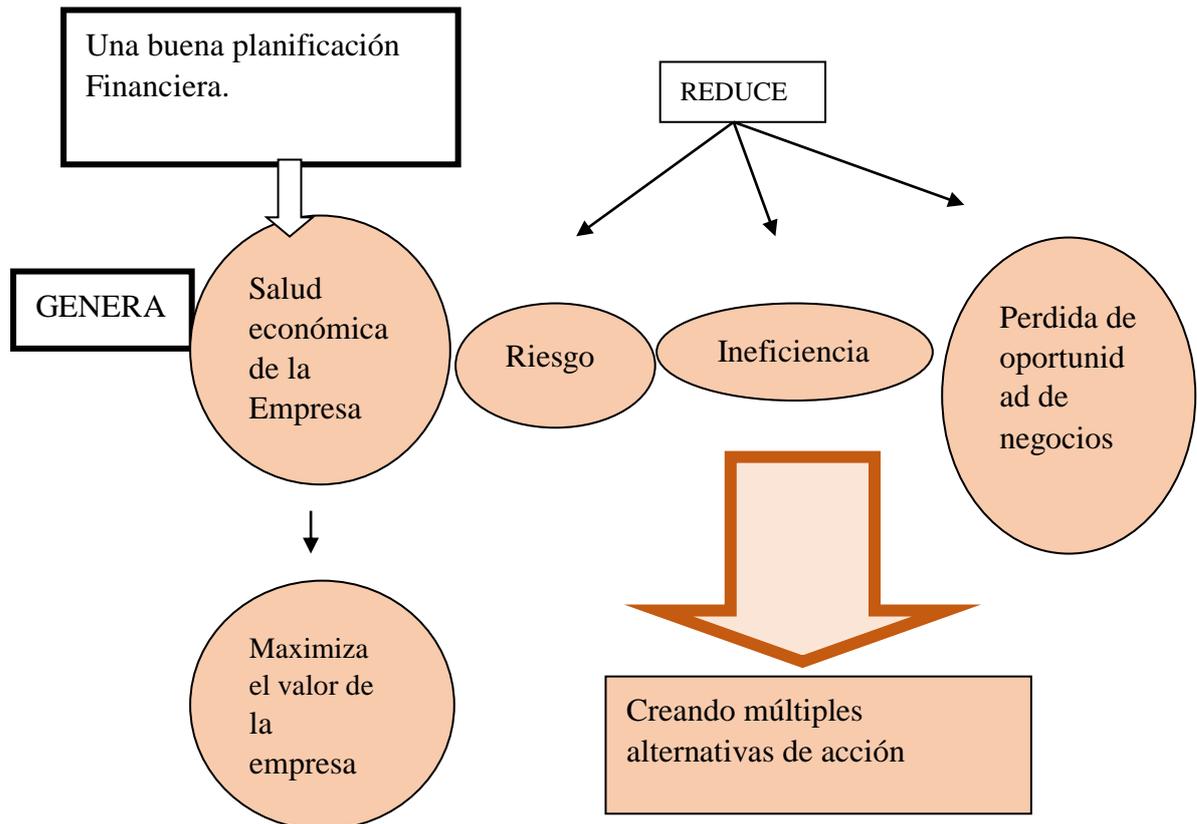


Fuente: Caiza, B.(2017)

2.2.2.1 Planificación de efectivo y la planificación de utilidades.

La planificación de efectivo implica la elaboración del presupuesto de caja de la empresa. La planificación de utilidades implica la elaboración de estos proforma.

Gráfico 2: Beneficios De La Planificación Financiera



Fuente: Caiza, B.(2017)

2.2.3 Plan financiero

2.2.3.1 Definiciones

“Término genérico que hace referencia a la obtención de dinero a través de la inversión o la emisión de deuda, y a la administración de los ingresos y gastos de una organización.” Rosenberg J.M, Diccionario de Administración y Finanzas, Océano, Barcelona, Pago. 189

“Las finanzas se definen como el arte y la ciencia de administrar el dinero.” Gitman Lawrence, Principios de Administración Financiera, Pearson, México, 2003, Pág. 3

- Tomar decisiones sobre las fuentes de financiación más convenientes.

Por consiguiente las finanzas tienen relación con el proceso, las instituciones, los mercados y los instrumentos implicados en la transferencia de dinero, entre individuos u organizaciones.

2.2.4 Administrador financiero.

Dispone activamente los asuntos financieros de la empresa, desempeñando una gran variedad de actividades, como:

- Recomienda al consejo de administración la retribución que se debe dar a los activos financieros emitidos por su empresa.
- Evaluación de grandes gastos como inversiones en activos reales.
- Decisión de extensión de créditos a los clientes.
- Consecución del dinero para financiar las actividades de la empresa, tanto a corto como a largo plazo.

2.2.5 Importancia del estudio de administración financiera.

La administración financiera es importante porque permite la comprensión de conceptos sobre inversiones, análisis de valores mobiliarios, financiación internacional, banca, bolsa, tomando en cuenta que la mayoría de las decisiones comerciales se miden en términos financieros.

Las diversas funciones empresariales como la administración de efectivo, la contabilidad, coste del dinero o el análisis y selección de oportunidades de expansión son competencias del director financiero, y de las diferentes políticas que tome con respecto a endeudamiento, rentabilidad, autofinanciación, ampliación del capital y de dividendos, dependerán el beneficio o pérdida del negocio.

2.2.6 Plan financiero

Este plan consiste en mostrar una relación de las necesidades financieras, fuentes de financiamiento, y una proyección de sus ingresos, costos y utilidades.

Para realizar el análisis se requiere, de los estados financieros pro forma, que son el balance general, el estado de resultado, el flujo de fondos o efectivo, basados en proyección o explicaciones sólidas para poder determinar cifras establecidas, se considera importante dentro de este análisis la proyección de ventas, análisis de costos y el punto de equilibrio.

2.2.7 Balance general.

Compartiendo la definición de Stanley Geoffrey sobre el balance general que indica “lo que la empresa posee y la manera de que los activos han sido financiados bajo la forma de pasivos o de participaciones en el capital.” Satanley Block, Geoffrey Hirt, Administración Financiera, México, Mc Graw Hill, 2005, Pág. 27

El activo “es una de las dos partes del balance de situación, donde se ubican todas las cuentas que representan propiedades o partencias, que posee un empresa o institución a la fecha señalada en el balance.”

El balance general es un documento contable en el que se asientan los activos y pasivos de una empresa y que muestra su riqueza neta en un momento determinado.

En otras palabras es una declaración resumida de la situación de la empresa en un momento dado, por tal motivo es considerado un documento estático.

El balance general está conformado por los activos que posee la empresa, su financiamiento que puede ser el pasivo o capital lo que proporciona los propietarios.

Satanley Block, Geoffrey Hirt, Administración Financiera, Mexico, Mc Graw Hill, 2005, Pág. 27

Los Pasivos “representan las obligaciones contraídas con los bancos, proveedores, empleados, estado y de más terceros.”

Los activos están conformados por activos disponibles, que son elementos completamente líquidos o inmediatamente utilizables: los activos realizables que pueden ser convertidos en liquidez en un plazo máximo de un año; y, activos fijos inversiones de carácter permanente en la empresa. Díaz Hernando, Contabilidad General, Bogotá, Pearson, 2001, Pág. 199

El pasivo está constituido por el conjunto de obligaciones que la empresa tiene contraídas con terceros. Estas obligaciones son originadas por la obtención de recursos de distintas procedencias, como recursos ajenos a largo plazo, deudas cuyo plazo vence en un periodo mayor a un año; recursos ajenos a corto plazo, cuyos pagos vencen en un periodo máximo aun año; recursos propios, capital y reservas de todo tipo.

2.2.8 Estado de resultados.

“Proporciona un resumen financiero de los resultados de las operaciones de la empresa durante un periodo determinado.” Satanley Block, Geoffrey Hirt, Administración Financiera, México, Mc Graw Hill, 2005, Pág. 27

Considerado el principal documento utilizado en la medición de la rentabilidad de una empresa durante un tiempo establecido, ya sea este un mes, o un año. El estado de resultados se basa en la siguiente fórmula:

$$\text{Ventas} - \text{Gastos} = \text{Utilidad}$$

La misma que nos muestra la utilidad obtenida de una empresa, ya que la información está relacionada con los ingresos por ventas, costo de producción, costos de operación, costos financieros, y pagos de impuestos.

Para el establecimiento del plan financiero se debe elaborar un estado de resultados donde refleje la ganancia que obtendrá la empresa a lo largo de un periodo, este estado es conocido como estado de resultado pro forma. Satanley Block, Geoffrey Hirt, Administración Financiera, México, Mc Graw Hill, 2005, Pág. 27

2.2.9 Proyección de ventas.

Es la predicción de ventas de la empresa durante un periodo determinado, con base a datos internos o externos, en base a la proyección se puede estimar los flujos de efectivos que resultarían de los ingresos de ventas proyectados y los gastos relacionados con la producción, inventarios y ventas.

2.2.10 Flujo de fondos.

Es un reporte financiero que muestra los cambios en la posición de efectivo de una empresa durante un periodo. Permite determinar si la empresa será capaz de cumplir con sus obligaciones financieras.

Desde una perspectiva financiera las empresas se enfocan en el flujo operativo de efectivo, el cual es usado en la toma de decisiones administrativas, y el flujo libre de efectivo, el cual es seguido muy de cerca por los participantes del mercado de capitales.

Existe un concepto clave en el desarrollo del flujo de fondos, la depreciación, definida como la asignación de costos históricos a través del tiempo; afectando al flujo pues no representa un egreso en efectivo.

2.2.10.1 Flujo operativo de efectivo.

El flujo operativo de efectivo “es el flujo que genera la empresa a partir de sus operaciones normales, produciendo y vendiendo bienes y servicios.” Satanley Block, Geoffrey Hirt, Administración Financiera, México, Mc Graw Hill, 2005, Pág. 27

“Representa la cantidad de flujo de efectivo disponible para los inversionistas, proveedores de deuda y de capital, después de que la empresa ha cumplido con todas sus necesidades operativas y pagado inversiones en activos fijos netos y activos circulantes netos.” Gitman Lawrence, Principios de Administración Financiera, Pearson, México, 2003, Pág. 95

Determinado por la siguiente fórmula:

$$\text{FOE} = \text{Utilidad antes de impuesto} - \text{Impuesto} + \text{Depreciación}$$

2.2.10.2 Flujo libre de efectivo.

Denominado libre por que se encuentra disponible para los inversionistas.

Determinado por la siguiente fórmula:

$$\text{FLE} = \text{FOE} - \text{Inversión neta en Activos Fijos}$$

$$\text{INAF} = \text{Cambio neto en los activos fijos} + \text{Depreciación}$$

2.2.11 Punto de equilibrio.

El análisis del punto de equilibrio sirve para poder de manifiesto el efecto en la rentabilidad de la empresa de la existencia de una mayor o menor proporción de costes fijos sobre los costes totales.

2.2.11.1 Costos.

Para realizar el análisis del punto de equilibrio, se debe establecer primero el costo del producto y este viene determinado por el valor, en términos monetarios, de los distintos factores que han intervenido en su elaboración.

Clasificación

Por su naturaleza: Se pueden clasificar en tres grupos, mano de obra, materiales y gastos generales.

Por su comportamiento:

Costos Fijos: No varían al cambiar el volumen de Producción.

Costos Variables: Varían proporcionalmente al volumen de Producción.

Costos Semi variables: Son aquellos que tienden a variar con el volumen de producción, pero en menor proporción que este.

2.2.11.2 Punto de equilibrio.

“El punto de equilibrio viene dado por aquel nivel de ventas para el cual no hay beneficios ni pérdida, es decir, cuando los costes totales igualan a los ingresos por ventas.” Arroyo Antonio, Dirección Financiera, España, Deusto, 2003, Pág. 209

- Las condiciones de operación industrial y del riesgo que tiene la empresa, es decir la dispersión relativa de los beneficios de operaciones, independiente de la forma de financiación.

El punto de equilibrio se puede determinar mediante el uso de la siguiente fórmula:

$$PE = CF / \text{Precio} - \text{Costo Variable Unitario}$$

Un concepto bastante práctico relacionado con el análisis del punto de equilibrio es el margen de seguridad, que es la cifra de negocio existente entre el punto de equilibrio y las máximas ventas previstas.

Si el margen de seguridad es estrecho cuando más alto sea el ratio de costes fijos comparados con costes variables.

Utilidad del análisis del punto de equilibrio.

El punto de equilibrio informa acerca de:

- Variación que se produce en los beneficios por la variación en los costes y los precios.
- Los resultados al comparar los costes de producción de dos técnicas diferentes.
- Acerca de los efectos de una expansión en el nivel general de ventas.

Limitaciones.

- “No todas las unidades se venden, ni se venden simultáneamente.
- El precio de venta no es independiente del volumen vendido.

- Normalmente los costos variables suben más rápidamente cuando la empresa se aproxima a la capacidad máxima.
- A largo plazo todos los costos son variables.
- Gran complejidad de análisis en caso de Producción diversificada
- Dificultad para predecir la estabilidad de los datos.
- Incertidumbre en las estimaciones futuras.” Arroyo Antonio, Dirección Financiera, España, Deusto, 2003, Pág. 209

2.2.12 Razones financieras.

“Se usan para ponderar y evaluar el desempeño operativo de una empresa.” Stanley Block, Administración Financiera, Mc Graw Hill, México, 2005, Pág. 52

Lo más importante dentro del análisis de las razones financieras es su interpretación, y la adecuada comparación con las bases significativas para responder preguntas como:

¿Es demasiada alta o demasiado bajo?

Se puede analizar dos tipos de análisis:

Análisis Seccional: Comparación de razones financieras de diferentes empresas en el mismo punto en el tiempo. Determinado que tan bien se desempeña la empresa en relación a sus competidores.

Análisis de Series de Tiempo:

“Nos permite medir la capacidad de la empresa para ganar un rendimiento adecuado sobre las ventas, los activos y el capital.” Stanley Block, Administración Financiera, Mc Graw Hill, México, 2005, Pág. 53

Evalúa el desempeño a través del tiempo, determinando el progreso de la empresa con relación al pasado.

2.2.12.1 Clasificación de las razones financieras.

Razones de rentabilidad.

Margen de Utilidad:

Utilidad / Ventas

Rendimientos sobre los activos (ROI):

Utilidad Neta + Gastos Financiero / Total de activos

(Utilidad Neta / ventas) (Ventas / Total de activos)

Utilidad Neta / Capital Contable

Rendimiento sobre el capital (ROE):

Rendimientos sobre los Activos / (1- Deudas / Activos)

Razones de utilización de los activos.

Mide la velocidad a la cual la empresa está rotando sus cuentas por cobrar.

Rotación de Cuentas por Cobrar:

Ventas Crédito / Cuentas por Cobrar

Periodo Promedio de Cobranza:

Cuentas por cobrar / Ventas * 360

Rotación de Inventario:

Inventario / Costo de Ventas * 360

“Miden la capacidad de la empresa para cumplir sus obligaciones con vencimiento a Corto plazo.”

Rotación del Activo Fijo:

Ventas / Activos fijos

Arroyo Antonio, Dirección Financiera, España, Deusto, 2003, Pág. 259

Razones de liquidez.

Razón Circulante:

Activos Circulante / Pasivo Circulante

Prueba Acida:

(Activo Circulante – Inventario) / Pasivo Circulante

Razones de utilización de deuda.

La posición general de las deudas de la empresa se evalúa a la luz de su base de activos y del poder de generación de utilidades o capacidad de pago.

Deudas sobre Activos Totales:

Deuda Total / Activos Totales:

Rotación de interés pagado:

Utilidad antes de Intereses e Impuestos / Intereses

Cobertura de Pagos Fijos:

Utilidad antes de pagos fijo e impuestos / Pagos Fijos

2.2.13 Rentabilidad

En economía la rentabilidad hace referencia al beneficio, lucro, utilidad o ganancia que se ha obtenido de un recurso o dinero invertido. La rentabilidad se considera también como la remuneración recibida por el dinero invertido. En el mundo de las fianzas se conoce también como los dividendos percibidos de un capital invertido en un negocio o empresa. La rentabilidad puede ser representada en forma relativa (en porcentaje) o en forma absoluta (en valores).

Toda inversión que preste dinero, compre acciones, títulos valores, o decida crear su propio negocio, lo hace con la expectativa de incrementar sus capital, lo cual sólo es posible lograr mediante el rendimiento o rentabilidad producida por su valor invertido.

La rentabilidad de cualquier inversión debe ser suficiente de mantener el valor de la inversión y de incrementarla dependiendo del objetivo del inversionista, la rentabilidad generada por una inversión puede dejarse para mantener o incrementar la inversión, o puede ser retirada para invertirla en otro campo.

Para determinar la rentabilidad es necesario conocer el valor invertido y el tiempo durante el cual se ha hecho o mantenido la inversión.

2.2.13.1 Tipos de Inversión

La rentabilidad fija o de la rentabilidad variable

La Rentabilidad Fija:

- Es **Rentabilidad:** Es el porcentaje del beneficio promedio de una inversión. Por rentabilidad financiera entendemos la renta ofrecida a la financiación.
- **Rendimiento:** Aun cuando la cifra de beneficios es una medida importante de la actividad realizada, no constituye por si sola una medida de síntesis global, pues para tenerla, es necesario relacionar los beneficios con la inversión necesaria para obtenerlos. En este sentido la relación entre la cifra de beneficios y el capital invertido para crear esos beneficios es una de las medidas más válidas y ampliamente utilizadas.

Aquella que se pacta al hacer la inversión como es un bono, títulos de deuda, entre otros. Este tipo de inversiones aseguran al inversionista una rentabilidad aunque no suele ser elevada.

La Rentabilidad Variable

Es propia de las acciones, activos fijos, entre otros. En este tipo de investigaciones de la rentabilidad depende de la gestión que ella alga los encargados de su administración. En el caso de las acciones, según sea la utilidad de la empresa, así mismo será el monto de las utilidades o dividendos a distribuir.

❖ **Rendimiento:** Es la medida de beneficio de una inversión, mientras el rendimiento es la medida de la riqueza generada por la inversión, la rentabilidades es el premio dado a los fondos propios utilizados en la financiación de la misma.

2.2.13.2 Importancia de la Rentabilidad

Es de mucha importancia para todo tipo de negocios, en razón que de esto depende el sostenimiento económico y crecimiento de las empresas, podemos también considerar que nos permitirá conocer si realmente es rentable o no.

2.2.13.3 Principales Indicadores de Rentabilidad

Para nuestro estudio utilizaremos los principales indicadores de rentabilidad que se conoce y especialmente para los alcances de nuestros estudios como son los siguientes:

- Retorno Sobre Activos
- Retorno Sobre Ventas
- Retorno Sobre Patrimonio
- Retorno Sobre la Inversión

Retorno Sobre Activos

También conocido como el ROA, nos permite determinar cuan rentable son mis activos, además es una técnica muy útil porque a sus vez me permite determinar la composición de mis activos

Fórmula:

$$\text{ROA} = \frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Total de Activos}}$$

Retorno Sobre Ventas

También conocido como ROS, nos permite conocer cuan rentable me permite ser mis ventas, a su vez esta técnica permite determinar si el volumen de ventas va íntimamente relacionada con el capítulo de planeación de utilidades.

Fórmula:

$$\text{ROS} = \frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Total de Ventas}}$$

Retorno Sobre Patrimonio

También conocido como el ROE, indicador que me permite determinar cuan rentable es mi patrimonio.

Fórmula:

$$\text{ROE} = \frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Total de Patrimonio}}$$

Retorno Sobre la Inversión

También conocido como ROI, indicador que me permite determinar cuan rentable es mi inversión.

$$\text{BAI} = \frac{\text{Utilidad Operacional} + \text{Ingresos no Operacionales}}{\text{Total de la Variable}}$$

$$\text{B} = \frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Total de la Variable}}$$

Este indicador debe ser mayor al costo de oportunidad, en razón que el precio del dinero en el tiempo, para nuestra consideraciones este indicador en la actualidad debe ser mayor al 5% para que mi negocio sea rentable, caso contrario, una empresa puede que tenga utilidades pero al mismo tiempo no significa que sea rentable.

En los talleres de clase tendremos una explicación mucho más minuciosa y detallada como afecta y cuáles son las consecuencias de tomar decisiones de inversiones que afecten con la rentabilidad de las empresas.

2.2.14 Liquidez

(Vilma García 2006) Tanto en las finanzas personales como en las empresariales y públicas, contar con suficiente efectivo es primordial para alcanzar el nivel de crecimiento y desarrollo deseado.

En economía, la liquidez es una cualidad de los activos para ser convertidos en dinero efectivo de forma inmediata, sin disminuir su valor. Por definición, el dinero es el activo con mayor liquidez, al igual que los depósitos en bancos. También se emplea con frecuencia el término “activos líquidos”, para referirse al dinero y a los activos que pasan a dinero en efectivo rápidamente. Pero para otros elementos que no son dinero, la liquidez presenta dos dimensiones.

2.2.14.1 Elementos que conforman la Liquidez

- **Agregados Monetarios:** El término liquidez también se emplea en macroeconomía para señalar la cantidad de dinero circulante o en poder del público. Para manejar todo lo concretamente al empleo práctico de estos recursos, existen los denominados agregados monetarios, instrumentos financieros que pueden considerarse como dinero, por lo que se incluyen al momento de establecer el volumen de activos líquidos. Son parte de los mecanismos de control de los bancos centrales y constituyen el la suma total de dinero en circulación dentro de una economía.
- **Riesgos de Liquidez:** Por riesgo de liquidez se entiende la posibilidad de que una entidad no pueda atender sus obligaciones y compromisos de pago a corto plazo. Uno de los factores de mayor importancia que los bancos y las demás instituciones financieras manejan diariamente el cálculo de la cantidad de dinero en efectivo que deben mantener para cumplir dichas obligaciones.
- Es importante no confundir liquidez con solvencias. La liquidez es producto de una situación específica, es decir coyuntural en tanto que la insolvencia es estructural. Por lo tanto, los problemas de liquidez se resuelven generalmente a través de la venta de inversiones de crédito que aportan efectivo rápidamente.
- Mecanismos internos de control tener claras para el manejo diario de la liquidez, debe ser política de toda entidad financiera. Muchas de estas medidas serán

productos exclusivos de las necesidades particulares del ente, pero básicamente existen algunas acciones generales:

- Implementar una estructura apropiada para el manejo: consejo administrativo, sistema de información, medición y seguimiento.
- Acceso a los mercados
- Planes de contingencia
- Supervisión

Políticas Públicas: Los Bancos Centrales emplean varios instrumentos para el manejo de los agregados y ofertas monetarias, componentes de la liquidez:

- Redescuento
- Mercados abiertos
- Depósito o encaje legal
- Coeficiente de liquidez de la banca comercial
- Emisiones primarias de dinero
- Expansión o contracción del crédito
- Modificación de las tasas de interés
- Colocación de bonos y títulos

2.2.14.2 Importancia de la Liquidez

Ya sea en las finanzas personales o públicas, la falta de liquidez pueden generar atraso en el cumplimiento de los compromisos, aumento de intereses de mora, embargo y hasta el cierre de un negocio. En el ámbito público, esta falta trae consecuencias fiscales y políticas negativas como la imposibilidad de acceder al financiamiento de programas y proyectos, y elevados costo en multas e interés para una nación, con el consiguiente costo político.

Controlar con buenos activos garantizados la tranquilidad de una sólida económica que permite adquirir nuevos compromisos para alcanzar el desarrollo esperado. La liquidez personal, empresarial y pública, es la carta de presentación para cualquier operación financiera.

2.3 IDEA A DEFENDER

El plan financiero, contribuirá a conocer la viabilidad económica en el corto plazo de la empresa constructora “Akconstructions” del cantón Guano provincia de Chimborazo.

2.4 VARIABLES

2.4.1 Variable Independiente

Plan financiero

2.4.2 Variable Dependiente

Viabilidad económica en el corto plazo

CAPÍTULO III: MARCO METODOLÓGICO

3.1 TIPO DE INVESTIGACIÓN

La modalidad de la investigación que se utilizó para la realización de la presente investigación tiene un enfoque mixto de investigación; el cual es un proceso que recolecta, analiza y vincula datos cuantitativos y cualitativos en un mismo estudio o una serie de investigaciones para responder a un planteamiento de un problema. Se usan métodos de los enfoques cualitativos y cuantitativos y pueden involucrar la conversión de los datos entre sí, el enfoque mismo puede utilizarlo dos enfoques para responder distintas preguntas de investigación de un planteamiento de un problema.

3.1.1 Tipos de estudio de investigación

Se aplicara este tipo de metodología en el lugar mismo donde se estan generando los acontecimientos en base a la entrevista y observación para de esta manera determinar la forma actual de obtener la información dentro de la empresa y verificar si los datos obtenidos van hacer veráz y contribuirá en la toma de decisiones.

Lo que nos permitirá un conocimiento más a fondo de la investigación, para manejar los datos con más seguridad y poder soportar diseños exploratorios, descriptivos y experimentales, y crear una situación de control en la cual se manipule una o más variables dependientes, e introducir determinadas variables de estudio manipuladas, para controlar el aumento o disminución de esas variables y sus efecto en las conductas observadas.

Es impórtate recoger los datos directamente, es decir, de la realidad para que su valor permita cerciorar de las verdaderas condiciones en las que se ha obtenido los datos y pueda facilitar su revisión o modificación en casos de surgir dudas.

(Técnicas de Investigación, 2012) El trabajo de campo asume las formas de la exploración y la observación del terreno, la encuesta, la observación participante y el experimento. La primera se caracteriza por el contacto directo con el objeto de estudio, del modo que trabajan el arqueólogo y el topógrafo.

La encuesta consiste en el acopio de testimonios orales y escritos de personas vivas. La observación participante combina los procedimientos de las dos primeras. En ocasiones, el observador oculta su verdadera identidad para facilitar su inmersión en el fenómeno del estudio y la comunicación con los afectados.

El trabajo de campo se apoya en los documentos para la planeación del trabajo y la interpretación de la información recolectada por otros medios.

3.1.2 Investigación bibliográfica-documental

Se utilizara esta modalidad de investigación porque el marco teórico del presente trabajo está realizado mediante consultas en libros e internet.

Es importante recolectar, seleccionar, analizar y presentar resultados coherentes, utilizando procedimientos lógicos y mentales de toda investigación que es análisis, síntesis, deducción, inducción.

Hay que recopilar información adecuada de datos que permitan redescubrir hechos, y orientarnos a la realidad de la Empresa.

La investigación documental es la presentación de un escrito formal que sigue una metodología reconocida.

(Técnicas de Investigación, 2012) Esta investigación documental se asigna en cumplimiento del plan de estudios para un curso de preparatoria o de pre-grado en la universidad. Consiste primordialmente en la presentación selectiva de lo que expertos ya han dicho o escrito sobre un tema determinado. Además, puede presentar la posible conexión de ideas entre varios autores y las ideas del investigador. Su preparación requiere que éste reúna, interprete, evalúe y reporte datos e ideas en forma imparcial, honesta y clara.

3.1.3 Diseño de la Investigación

En la ejecución de la presente investigación se utilizara un enfoque mixto, es decir cualitativo y cuantitativo. Cualitativo porque la orientación se centrara en la comprensión del problema, objeto de estudio, ya que la observación será naturalista en donde la empresa va hacer analizada intrínsecamente es decir la investigación va hacer interna.

(El Metodo Culitativo, 2008) Consiste en descripciones detalladas de situaciones, eventos, personas, interacciones y comportamientos que son observables. Incorpora lo que los participantes dicen, sus experiencias, actitudes, creencias, pensamientos y reflexiones tal como son expresadas por ellos mismos y no como uno los describe.

La perspectiva cuantitativa nos permite examinar los datos numéricos que se abordan en este capítulo cuando se realiza las encuestas y se tiene que especificar la composición de la población, el porcentaje que representa las respuestas según el número de casos consultados.

(Pita Fernandez, 2002) La investigación cuantitativa trata de determinar la fuerza de asociación o correlación entre variables, la generalización y objetivación de los resultados a través de una muestra para hacer inferencia a una población de la cual toda muestra procede.

La investigación cuantitativa es valiosa porque estudia aspectos particulares y generaliza desde una sola perspectiva, obteniéndose la información de la población y muestra que se estudia en esta tesis.

3.2 POBLACIÓN Y MUESTRA

3.2.1 Población

Según Hernández, (2007) “Una población es el conjunto de todos los casos que concuerden con una serie de especificaciones”

La población de la *empresa constructora "Akconstructions"*, conforman 3 personas entre el personal administrativo y personal de servicio.

3.2.2 Muestra

Hernández, (2007) Establece que la muestra "es un subgrupo de la población de interés, sobre el cual se recolectan datos, este debe ser representativos de la población".

La muestra que se considera es la misma población. Se maneja entrevistas para obtener la información necesaria para el desarrollo de la investigación.

3.3 MÉTODOS, TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN

3.3.1 Método de Campo

La investigación de campo consiste en la recolección de datos directamente de la realidad donde ocurre los hechos, sin manipular las variables. Estudia los fenómenos naturales en su ambiente natural.

Mediante la observación y aplicación de entrevistas se obtendrá la información del hecho o caso que se está estudiando para tomar la información y registrarla para su posterior análisis.

Bibliografía y Documental

Es un proceso sistemático y secuencial de recolección, selección, clasificación, evaluaciones y análisis de contenido empírico y gráfico, físico virtual que servirá fuentes teóricas, conceptuales y metodológicas para una investigación determinada.

La investigación Bibliográfica y Documental es necesaria para realizar de manera satisfactoria el plan de financiero ya que previamente se requiere conocer definiciones por medios de documentaciones que permite darle mayor soporte y veracidad al estudio que se está realizando, como obtener nuevos y mayores conocimientos para el análisis requerido.

3.3.2 Técnica

De acuerdo al tipo de investigación que tenemos previsto realizar se seleccionó las técnicas más idóneas para la recolección de la información necesarias para poder desarrollarla. Con esto pretende justificar el presente estudio utilizando las siguientes técnicas:

3.3.2.1 Encuesta

Es la técnica con la cual el investigador pretende obtener información de una forma directa y personal. La información considerará en tomo a acontecimientos vividos y aspectos subjetivos de la persona tales como opiniones o valores en relacione con la situación que se está investigando.

Se llevara a cabo la encuesta al personal administrativo de la empresa constructora, a fin de obtener conocimientos profundos sobre la actividad económica y su gestión. Ver anexo.

3.3.2.2 Instrumentos

Cuaderno de Notas

El instrumento para describir aspectos muy importantes que se observa así como datos importantes para el proceso de la investigación.

Cuestionario

Este instrumento que se utilizó a fin de obtener la información necesaria que permita el desarrollo de la investigación. Ver anexo

3.4 RESULTADOS

Aplicados los instrumentos de recolección de datos se a podido obtener los siguientes resultados, mismos que son producto de la aplicación del cuestionario dirigido al personal del área financiera de la empresa constructora “AKCONSTRUCTIONS”

1.- ¿Considera usted se revisan con frecuencia los estados financieros de la Empresa constructora?

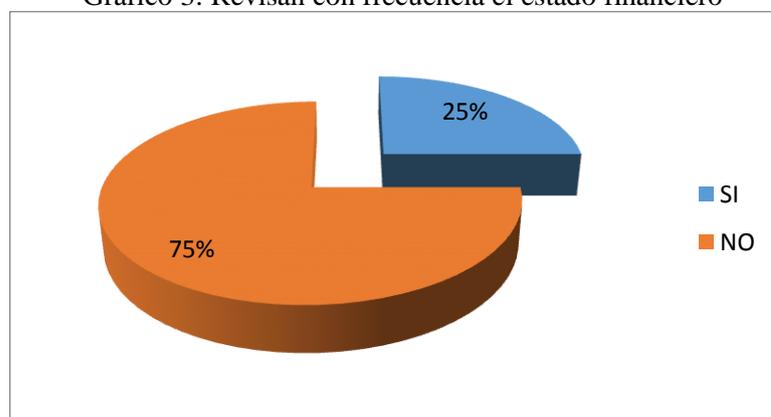
Tabla 1: Revisan con frecuencia el estado financiero

No.	ALTERNATIVAS	FRECUENCIA	PORCENTAJE
1	SI	1	0,25
2	NO	3	0,75
	TOTAL	4	100

Fuente: Personal administrativo de la Empresa constructora “AKCONSTRUCTIONS”

Elaborado por: CAIZA PAREDES BLANCA ELENA

Gráfico 3: Revisan con frecuencia el estado financiero



ANÁLISIS:

El 75% del personal encuestados dicen que se revisan con frecuencia los estados financieros de la Empresa constructora, por lo que diría que los directivos son conscientes que no se utiliza herramientas financieras, en la prevención financiera de la empresa.

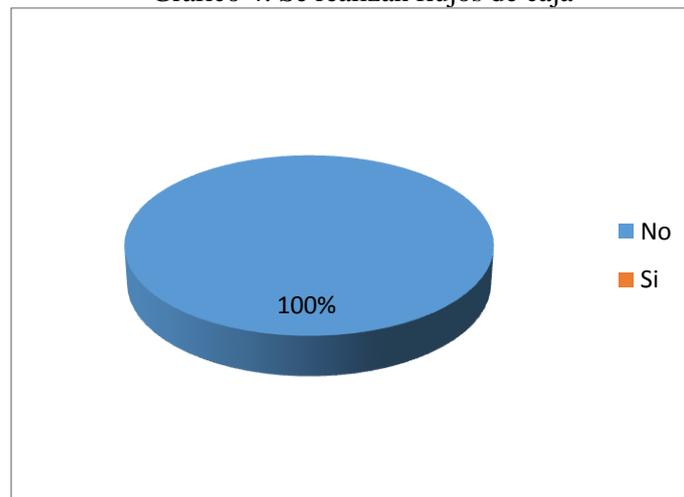
2.- ¿Considera usted que se realizan flujos de caja para la administración del efectivo?

Tabla 2: Se realizan flujos de caja

No.	ALTERNATIVAS	FRECUENCIA	PORCENTAJE
1	No	4	100
2	Si		
	TOTAL	4	100

Fuente: Personal administrativo de la Empresa constructora "AKCONSTRUCTIONS"
Elaborado por: CAIZA PAREDES BLANCA ELENA

Gráfico 4: Se realizan flujos de caja



ANÁLISIS:

El 100% del personal encuestados dicen que el realizar flujos de caja, ayudará mucho a mejorar el proceso administrativo de los recursos económicos de la empresa constructora, por lo que se concluye: los directivos están conscientes de que utilizar instrumentos nuevos para mejorar el movimiento económico es muy bueno, ya que con estos se ayudaría y se beneficiaría a los socios de la empresa constructora.

3.- ¿En qué medida cree usted que las herramientas financieras ayudarían a la empresa constructora “AKConstructions.”, a ser eficiente y efectiva?

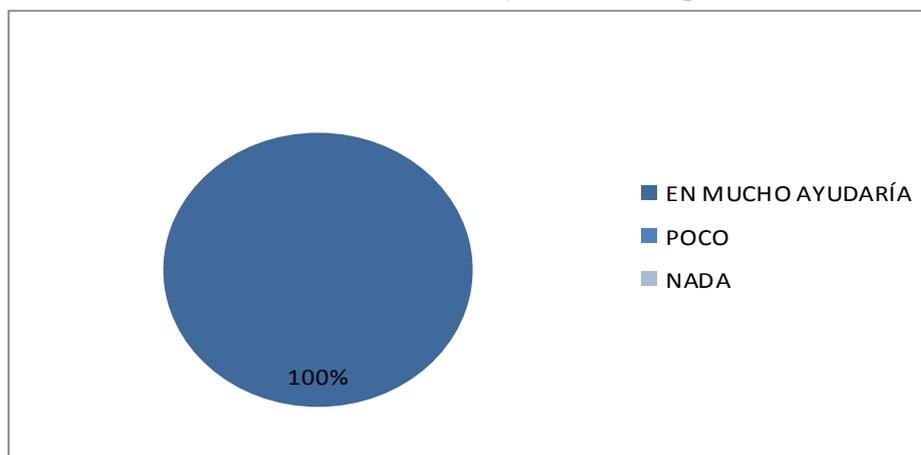
Tabla 3: Herramientas financieras ayudará a la Empresa constructora

No.	ALTERNATIVAS	FRECUENCIA	PORCENTAJE
1	EN MUCHO AYUDARÍA	10	100
2	POCO		
3	NADA		
	TOTAL	10	100

Fuente: Personal administrativo de la Empresa constructora “AKCONSTRUCTIONS”

Elaborado por: CAIZA PAREDES BLANCA ELENA

Gráfico 5: Herramientas financieras ayudará a la Empresa constructora



ANÁLISIS:

El 100% del personal encuestados dicen que ayudaría mucho la utilización de herramientas financieras a la empresa constructora “AKConstructions”, a ser eficiente y efectiva, por lo que diría que los directivos conocen de que la utilización de herramientas financieras son muy beneficiosas para mejorar el desempeño tanto económico como el desempeño administrativo, para de esta forma obtener buenos resultado eficientes, y así ayudar a los socios.

4.- ¿Con información financiera oportuna podría mejorar el desempeño gerencial y directivo de la empresa constructora?

Tabla 4: Información oportuna mejora el desempeño

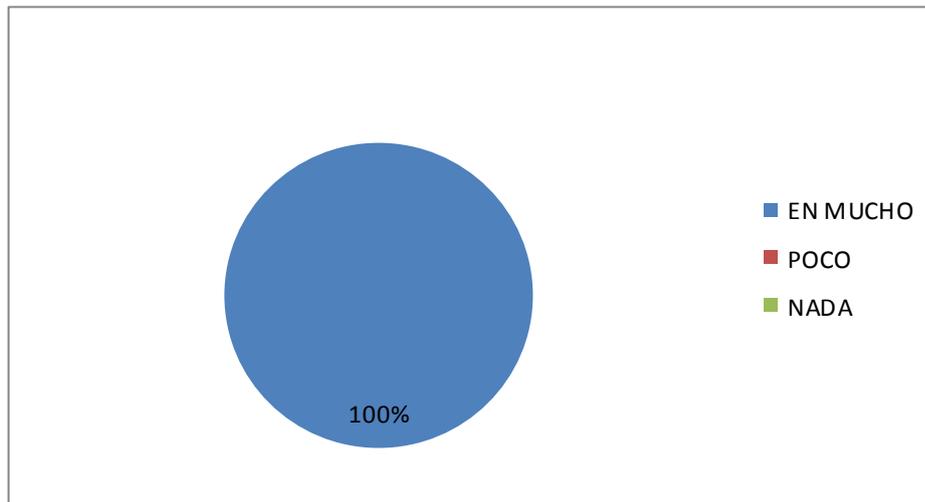
No.	ALTERNATIVAS	FRECUENCIA	PORCENTAJE
1	MUCHO	10	100
2	POCO		
3	NADA		
	TOTAL	10	100

Fuente: Personal administrativo de la Empresa constructora “AKCONSTRUCTIONS”

Elaborado por: CAIZA PAREDES BLANCA ELENA

Gráfico 6: Información oportuna mejora el desempeño

GRÁFICO No. 6



ANÁLISIS:

El 100% del personal administrativo encuestado manifiestan que ayudaría mucho la información financiera oportuna para mejorar el desempeño gerencial y directivo de la empresa constructora, por lo que manifiesto que los directivos saben que una buena información ayuda a mejorar el desempeño tanto gerencial como administrativo, para que la empresa constructora funcione eficientemente.

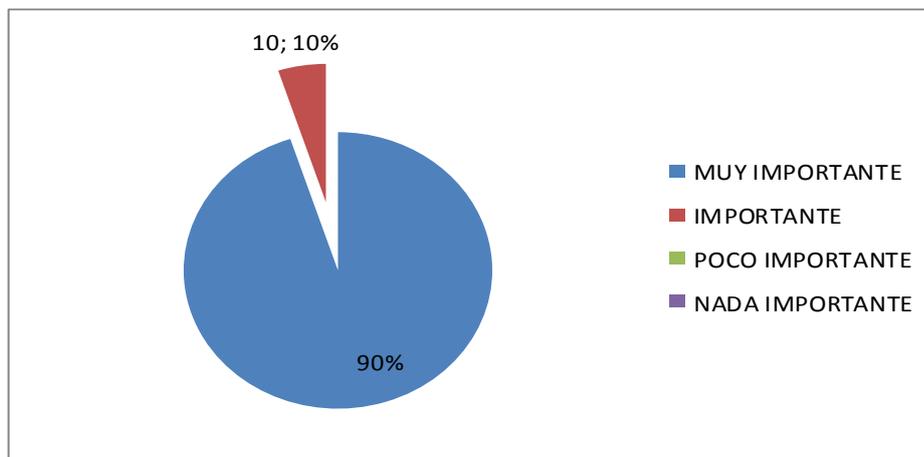
5.- ¿Qué tan importante es para usted el análisis financiero en la toma de decisiones?

Tabla 5: Análisis financiero en la toma de decisiones

No.	ALTERNATIVAS	FRECUENCIA	PORCENTAJE
1	MUY IMPORTANTE	90	90
2	IMPORTANTE	1	10
3	POCO IMPORTANTE		
4	NADA IMPORTANTE		
	TOTAL	10	100

Fuente: Personal administrativo de la Empresa constructora “AKCONSTRUCTIONS”
Elaborado por: CAIZA PAREDES BLANCA ELENA

Gráfico 7: Análisis financiero en la toma de decisiones



ANÁLISIS:

En un 90% del personal administrativo encuestado dicen que es muy importante el análisis financiero en la toma de decisiones, por lo que diría que los directivos conocen sobre la toma de decisiones que es muy importante en el ambiente financiero.

6.- ¿Proporciona a los empleados los conocimientos y herramientas necesarias para optimizar la toma de decisiones de la institución?

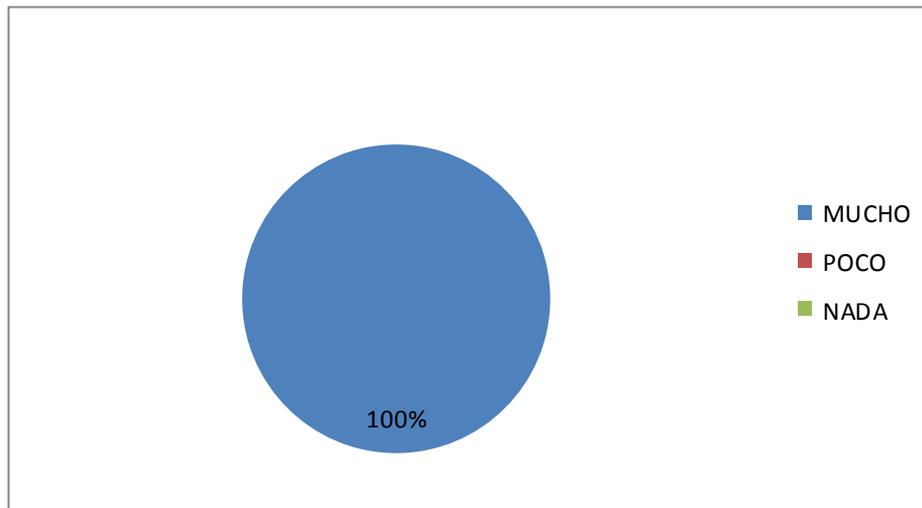
Tabla 6: Conocimientos y herramientas necesarias

No.	ALTERNATIVAS	FRECUENCIA	PORCENTAJE
1	MUCHO	10	100
2	POCO		
3	NADA		
	TOTAL	10	100

Fuente: Personal administrativo de la Empresa constructora “AKCONSTRUCTIONS”

Elaborado por: CAIZA PAREDES BLANCA ELENA

Gráfico 8: Conocimientos y herramientas necesarias



ANÁLISIS:

El 100% del personal administrativo encuestado dicen que mucho, que se proporciona los conocimientos y herramientas necesarias para tomar decisiones acertadas, brindando mejores servicios e incentivos a los socios.

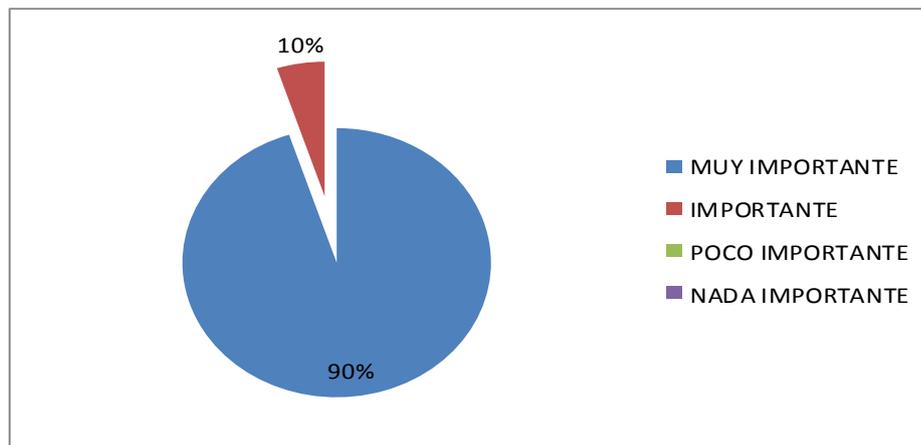
7.- ¿Los productos financieros que ofrece la empresa constructora es importante para satisfacer las necesidades de los socios

Tabla 7: Productos financieros que ofrece la empresa constructora

No.	ALTERNATIVAS	FRECUENCIA	PORCENTAJE
1	MUY IMPORTANTE	9	90
2	IMPORTANTE	1	10
3	POCO IMPORTANTE		
	NADA IMPORTANTE		
	TOTAL	10	100

Fuente: Personal administrativo de la Empresa constructora “AKCONSTRUCTIONS”
Elaborado por: CAIZA PAREDES BLANCA ELENA

Gráfico 9: Productos financieros que ofrece la empresa constructora



ANÁLISIS:

Al observar la gráfica tenemos que el 90% del personal administrativo encuestados dicen que es muy importante los productos financieros para satisfacer necesidades, por lo que manifiesto que los socios conocen que un buen producto financiero ayuda a satisfacer necesidades.

8.- ¿La organización interna de la empresa constructora está bien estructurada?

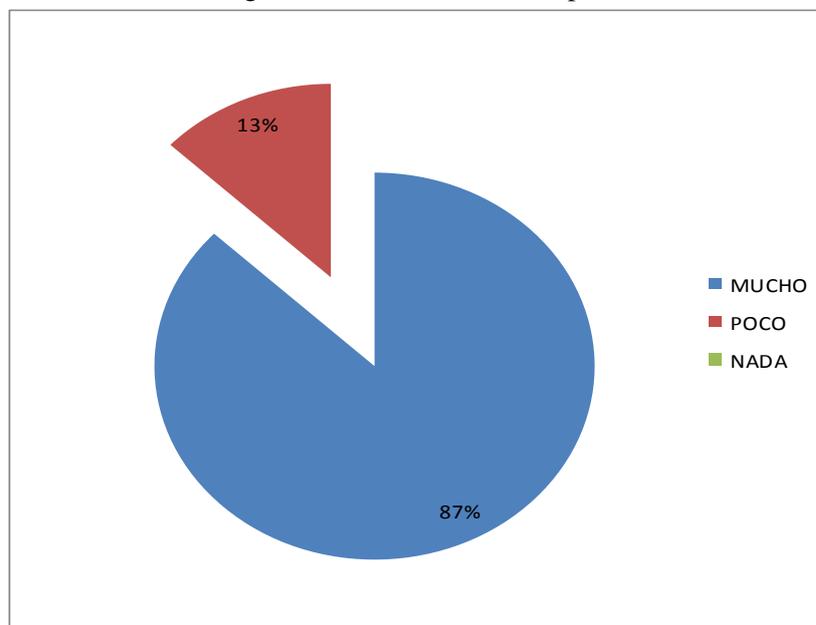
Tabla 8: Organización interna de la empresa constructora

No.	ALTERNATIVAS	FRECUENCIA	PORCENTAJE
1	MUCHO	8	80
2	POCO	2	20
3	NADA		
	TOTAL	10	100

Fuente: Personal administrativo de la Empresa constructora “AKCONSTRUCTIONS”

Elaborado por: CAIZA PAREDES BLANCA ELENA

Gráfico 10: Organización interna de la empresa constructora



ANÁLISIS:

El 80% del personal encuestados dicen que al tener organización interna bien estructurada ayudará mucho a planificar y controlar los recursos económicos de la empresa constructora, por lo que diría que el personal administrativo están conscientes de que una buena organización interna ayudará a tomar decisiones óptima para el beneficio de todos los asociados.

9.- ¿Las estrategias que aplica la empresa constructora son acordes a sus necesidades?

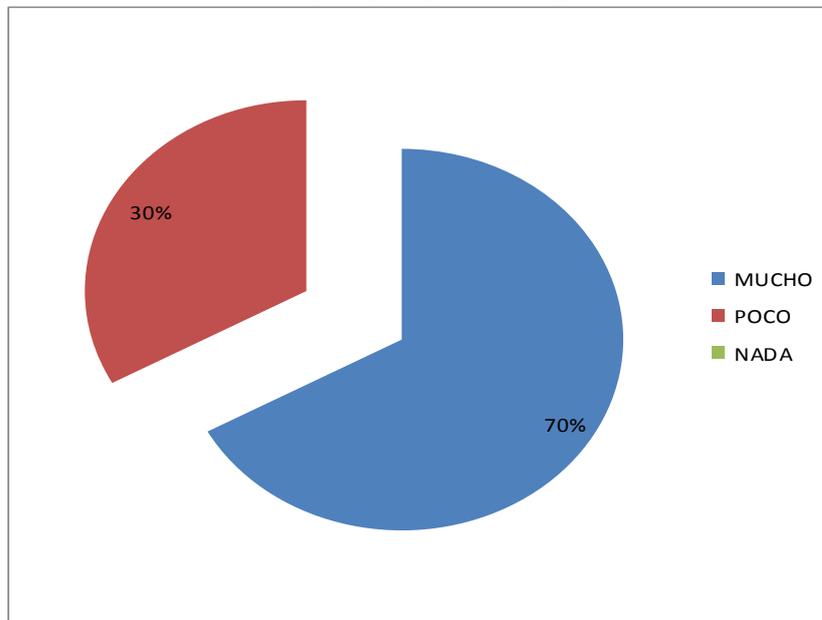
Tabla 9: Estrategias que aplica la empresa constructora

No.	ALTERNATIVAS	FRECUENCIA	PORCENTAJE
1	MUCHO	7	70
2	POCO	3	30
3	NADA		
	TOTAL	10	100

Fuente: Personal administrativo de la Empresa constructora “AKCONSTRUCTIONS”

Elaborado por: CAIZA PAREDES BLANCA ELENA

Gráfico 11: Estrategias que aplica la empresa constructora



ANÁLISIS:

Al observar la gráfica el 70% del personal encuestado, dicen que las nuevas estrategias financieras ayudarían mucho a la empresa constructora “AKConstructions.”, a ser eficiente y efectiva, por lo que manifiesto que los socios conocen que la utilización de nuevas estrategias financieras ayudan a que la empresa constructora será eficiente, efectiva en la hora de entregar y recibir sus beneficios.

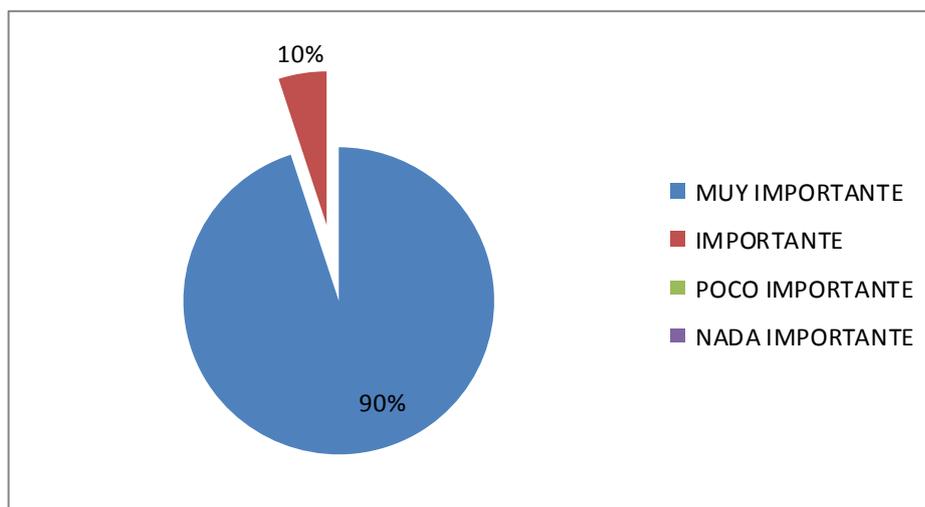
10.- ¿Considera importante que la empresa constructora cuente con un plan financiero que le permita mejorar la rentabilidad de la empresa constructora?

Tabla 10: Plan financiero

No.	ALTERNATIVAS	FRECUENCIA	PORCENTAJE
1	MUY IMPORTANTE	9	90
2	IMPORTANTE	1	10
3	POCO IMPORTANTE		
4	NADA IMPORTANTE		
	TOTAL	10	100

Fuente: Personal administrativo de la Empresa constructora “AKCONSTRUCTIONS”
Elaborado por: CAIZA PAREDES BLANCA ELENA

Gráfico 12: Plan financiero



ANÁLISIS:

El 90% del personal administrativo encuestado dicen que es muy importante que la empresa constructora cuente con un plan financiero, ya que esto podría mejorar mucho el desempeño gerencial y directivo de la empresa constructora, por lo que diría que el personal administrativo sabe que una buena información financiera ayuda a tomar buenas decisiones en beneficios de sus socios y de su personal administrativo.

3.5 ANÁLISIS FODA

Es el análisis de las Fortalezas, Oportunidades, Debilidades y Amenazas; por lo tanto es el análisis del macro y micro entorno. Cuando se trata del macro entorno se refiere a las oportunidades y amenazas que son inciertas y sobre las cuales la organización no tiene influencia mientras que el micro entorno es en sí la estructura interna de la empresa sobre las que la empresa puede ejercer influencia y se trata de las fortalezas y debilidades.

La óptima combinación entre los recursos de la organización con el entorno puede generar una ventaja competitiva siempre y cuando se construya sobre las fortalezas de la empresa, reduzca las debilidades y adopte una estrategia que evite las debilidades, explote las oportunidades en especial utilizando las fortalezas de la empresa y reduzca la exposición de las amenazas o contrarrestarlas.

3.5.1 Análisis Externo

Realizar un análisis del macro entorno se refiere al análisis de las oportunidades y de las amenazas. Las oportunidades son aquellas situaciones en las que si la empresa toma las medidas estratégicas acertadas obtendrá un beneficio. Las amenazas son un problema o una tendencia negativa del entorno. En el análisis del entorno externo, la organización no tiene el control y por ende afecta en sus decisiones.

Un análisis externo se lo realiza entorno a varios factores tales como el económico, político, legal, social, ecológico, demográfico, tecnológico, entre otros.

Factor Económico

Se evalúan variables macroeconómicas como la inflación, el PIB, el desempleo, además del nivel de ingreso y gasto del mercado. Con el análisis del factor económico se podrá determinar el grado de interacción de las organizaciones con la economía del país, también se podrá conocer las condiciones del mercado en que se encuentra inmersa la cooperativa para anticiparse a posibles problemas que pudieran surgir a futuro.

Desempleo

Gráfico 13: tasa de desempleo

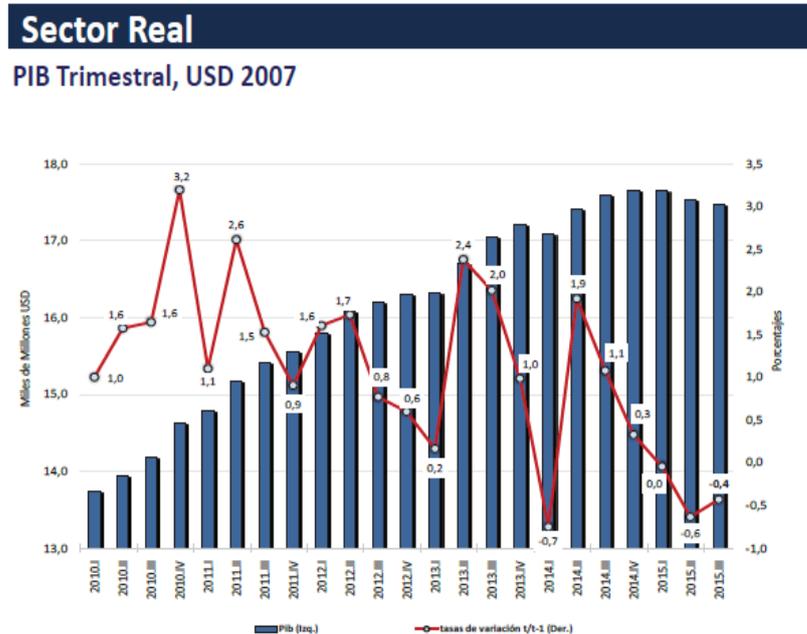


Fuente: Banco Central del Ecuador
Realizado por: La autora

Al factor desempleo, la empresa lo considera como una amenaza a pesar que ha ido reduciendo el porcentaje, debido a que la población sin una fuente de trabajo que genere ingresos no podría realizar préstamos, retiros, depósitos, entre otros en la organización a falta de recursos económicos.

Producto Interno Bruto (PIB)

Gráfico 14: Producto Interno Bruto- Variación del PIB

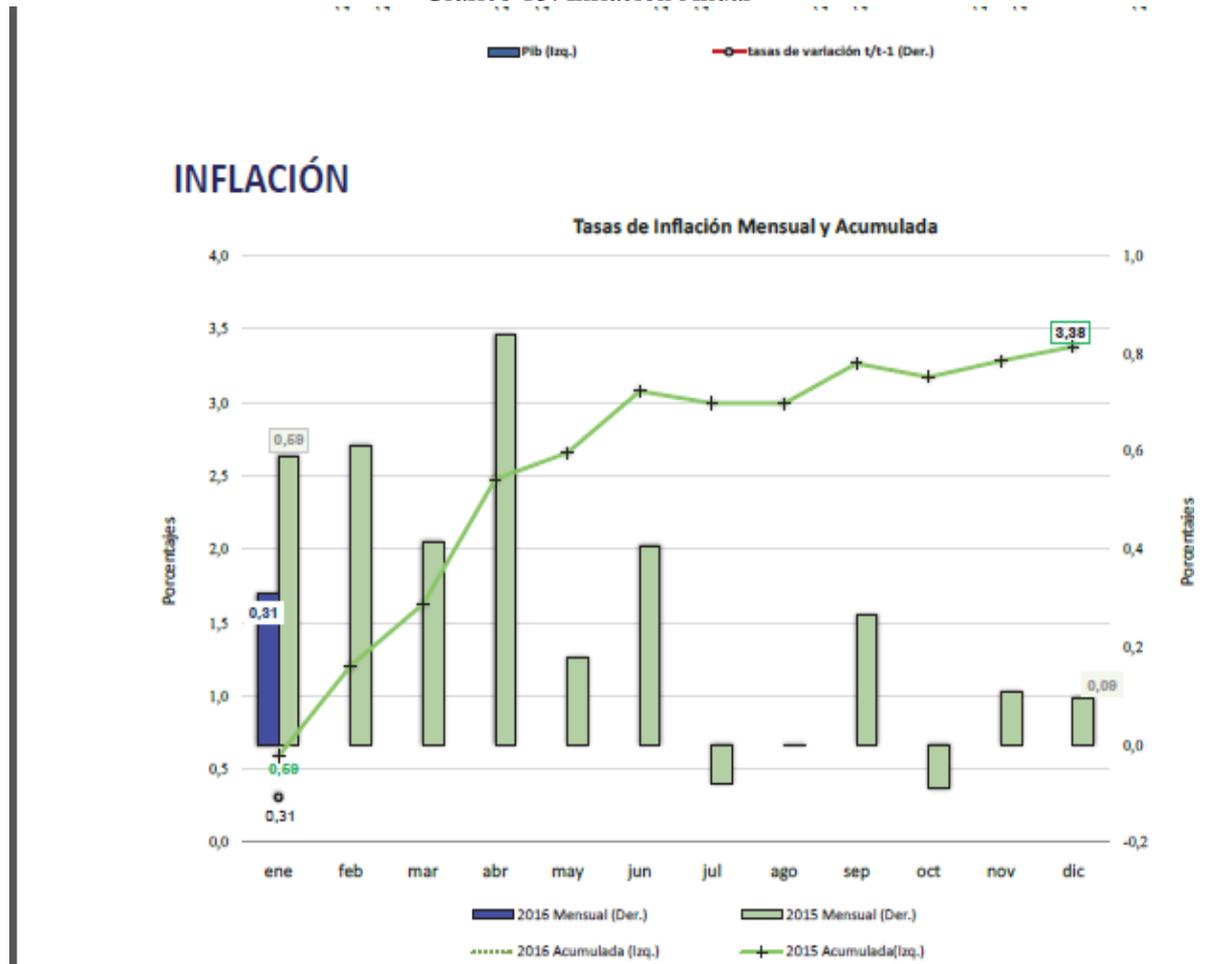


Fuente: Banco Central del Ecuador
Realizado por: la autora

Según las cifras del Banco Central del Ecuador, existe un incremento continuo en los últimos años del PIB indica que el país se encuentra en un margen estable respecto a la producción de bienes y/o servicios, brindando confianza en el sector financiero, por lo tanto es una oportunidad.

Inflación

Gráfico 15: Inflación Anual



Fuente: Banco Central del Ecuador
Realizado por: La autora.

Al 31 de Enero del 2016, la inflación fue del 2,92% con una tendencia al incremento por lo que nos da a entender que es una amenaza para la institución.

Tasas de Interés

Activa

Abril 2017 8,17%

Gráfico 16: Tasas de Interés Activa

FECHA	VALOR
Enero-31-2014	8.17 %
Diciembre-31-2013	8.17 %
Noviembre-30-2013	8.17 %
Octubre-31-2013	8.17 %
Septiembre-30-2013	8.17 %
Agosto-30-2013	8.17 %
Julio-31-2013	8.17 %
Junio-30-2013	8.17 %
Mayo-31-2013	8.17 %
Abril-30-2013	8.17 %
Marzo-31-2013	8.17 %
Febrero-28-2013	8.17 %
Enero-31-2013	8.17 %
Diciembre-31-2012	8.17 %
Noviembre-30-2012	8.17 %
Octubre-31-2012	8.17 %
Septiembre-30-2012	8.17 %
Agosto-31-2012	8.17 %
Julio-31-2012	8.17 %
Junio-30-2012	8.17 %
Mayo-31-2012	8.17 %
Abril-30-2012	8.17 %
Marzo-31-2012	8.17 %
Febrero-29-2012	8.17 %

Fuente: Banco Central del Ecuador
Realizado por: La Autora

Pasiva

Abril 2017 4,53%

Gráfico 17: Tasas de interes pasiva

FECHA	VALOR
Enero-31-2014	4.53 %
Diciembre-31-2013	4.53 %
Noviembre-30-2013	4.53 %
Octubre-31-2013	4.53 %
Septiembre-30-2013	4.53 %
Agosto-30-2013	4.53 %
Julio-31-2013	4.53 %
Junio-30-2013	4.53 %
Mayo-31-2013	4.53 %
Abril-30-2013	4.53 %
Marzo-31-2013	4.53 %
Febrero-28-2013	4.53 %
Enero-31-2013	4.53 %
Diciembre-31-2012	4.53 %
Noviembre-30-2012	4.53 %
Octubre-31-2012	4.53 %
Septiembre-30-2012	4.53 %
Agosto-31-2012	4.53 %
Julio-31-2012	4.53 %
Junio-30-2012	4.53 %
Mayo-31-2012	4.53 %
Abril-30-2012	4.53 %
Marzo-31-2012	4.53 %
Febrero-29-2012	4.53 %

Fuente: Banco Central del Ecuador
Realizado por: La Autora

En los cuadros de las tasas de interés se puede observar que los valores tanto de la tasa activa y pasiva se mantienen en su valor, la constructora “Akconstructions ofrece a sus clientes por lo que esta variable económica es una oportunidad.

FACTOR	COMPORTAMIENTO	IMPACTO	RESPUESTA	ACTORES
E1 Desempleo	Descendente	Mejora del nivel de vida de las personas	Generar fuentes de empleo.	Gerente constructora “Akconstructions
E2 PIB	Ascendente	La producción y las fuentes de empleo sufren cambios.	A pesar de las variaciones del PIB mantener la producción—prestación de servicios y el empleo estable.	Gerente constructora “Akconstructions
E3 Inflación	Variable - Estable	Estabilidad en los Costos de Producción.	Estabilidad aparente en precios.	Gerente constructora “Akconstructions Clientes
E4 Tasas de interés.	Variable - Estable	La tasa de interés activa permite acceder a créditos. Con la tasa de interés pasiva no se tiene un buen rendimiento del dinero.	Invertir el dinero en segmentos que den un alto rendimiento al dinero.	Gerente constructora “Akconstructions Gobierno Proveedores Sector financiero. SRI

Factor político

“Es la actividad humana tendiente a gobernar o dirigir la acción del estado en beneficio de la sociedad. Es el proceso orientado ideológicamente hacia la toma de decisiones para la consecución de los objetivos de un grupo”.

FACTOR	COMPORTAMIENTO	IMPACTO	RESPUESTA	ACTORES
P1 Código de Trabajo	Regulador	Obliga a dar trato y salarios justos a los empleados.	Respetar las disposiciones de este Código para no contravenir la Ley.	Gerente constructora “Akconstructions” Poder Legislativo
P2 Estabilidad Política	Estable	Credibilidad en el país. Inversión extranjera se atraído lo que beneficia la accesibilidad a bienes y servicios.	Elección adecuada de nuestros gobernantes.	Gerente constructora “Akconstructions” Estado
P3 Legislación	Regulador	Dictaminan normas que no permitan una adecuada conducción y proceder de la organización.	Cumplir con las leyes del Estado y con reglamentos de la organización.	Gobierno Gerente constructora “Akconstructions”
P4 Ley del consumidor	Regulador	Dictaminan normas que facilitan la conducción de las cooperativas	Conocer esta Ley y así poder aceptarla y cumplirla.	Gerente constructora “Akconstructions” Poder Legislativo

		comercializadoras de bienes y servicios		
P5 Política económica.	Inestable	Los objetivos de la política económica como son la inflación, el desempleo, el crecimiento, y presupuesto público, no son manejados de manera correcta y adecuada generando un nivel de endeudamiento en nuestro país.	La empresa contribuye con empleo, permite el crecimiento y desarrollo de su sector.	Estado Gerente constructora “Akconstructions
P6 Política Fiscal.	Inestable Inequidad	El gasto es superior al ingreso por lo que el presupuesto del Estado debe ser financiado con préstamos internacionales e impuestos.	Elaborar adecuadamente su presupuesto para no tener déficit en los ejercicios económicos.	Contador Gerente constructora “Akconstructions

Factor Demográfico

La densidad y velocidad del aumento demográfico son factores que también afectan a las ciudades. La población urbana está creciendo a una velocidad impresionante; cuatro veces mayor que la rural.

FACTOR	COMPORTAMIENTO	IMPACTO	RESPUESTA	ACTORES
D1 Migración	Ascendente	Mayor demanda de los servicios en la provincia de Chimborazo	Mejorar la calidad del servicio que brinda la empresa	Gerente constructora "Akconstructions"
D2 Crecimiento de la población	Ascendente	Mayor cantidad de personas que pueden demandar los servicios bancarios	Tratar de captar a la población a través de un eficiente servicio y publicidad	Gerente constructora "Akconstructions"

Factor Tecnológico

La contribución que hace la tecnología a las organizaciones es de gran importancia por razón de que facilita las soluciones orientadas a minimizar costos, tiempo y recursos, para de esta manera agilizar los procesos.

Sistema informático

La tecnología avanza a pasos agigantados, creándose programas automáticos que simplifican la labor y control en las cooperativas. Hoy en día la tecnología está al alcance de todos porque mantiene un precio de consumo bastante bajo sabiendo todas las ventas que nos da para el diario vivir.

FACTOR	COMPORTAMIENTO	IMPACTO	RESPUESTA	ACTORES
T1 Cultura de adaptación a nuevas tecnologías	Ascendente	La tecnología avanza a pasos agigantados en este mundo globalizado	Concienciar a los socios, empleados y prepararlos para afrontar los cambios y los nuevos desafíos	Gerente constructora "Akconstructions" Empleados
T2 Investigación y desarrollo	Ascendente	Conocimiento y preocupación por los avances.	Estar al tanto de incursionar en nueva tecnología y avances para mejorar su tecnología, por ende el servicio.	Gerente constructora "Akconstructions"
T3 Medios tecnológicos	Ascendente	Todos pretenden contar con tecnología de punta en sus procesos productivo o de distribución.	Procurar que la mayoría de instituciones financieras cuenten con tecnología en toda la estructura de la unidad.	Gerente constructora "Akconstructions" Proveedores
T4 Personal especializado	Ascendente	El personal operativo que labora en la empresa cuenta con preparación necesaria para el desarrollo de sus actividades.	Dar mayor capacitación a los empleados para que sus conocimientos estén acorde a los avances tecnológicos.	Comisión de Educación Gerente constructora "Akconstructions"

Factor Social

En la actualidad con el Plan del Buen Vivir con sus objetivos que pretenden mejorar la calidad de vida de las personas este factor es indispensable ser tomado en cuenta en el análisis del entorno externo de las organizaciones.

FACTOR	COMPORTAMIENTO	IMPACTO	RESPUESTA	ACTORES
S1 Cálida de Vida	Baja	Las condiciones de salud, vivienda, educación, de las personas no son adecuadas.	Pagar un salario justo para que las personas puedan satisfacer sus necesidades básicas.	Gerente constructora “Akconstructions Gobierno
S2 Cambios en la familia	Ascendente	Inestabilidad en el núcleo familiar, producido por la migración.	Dar estabilidad en el empleo a los trabajadores.	Gerente constructora “Akconstructions Gobierno central
S3 Defensa del consumidor.	Estable	Mayor protección de los derechos del consumidor	Respetar y cumplir la Ley de defensa del consumidor.	Gerente constructora “Akconstructions
S4 Grado de Formación	Estable	Regular nivel cultural.	Preocuparse por la educación de los colaboradores.	Comisión de Educación Gerencia
S5 Salario unificado	Estable	Equidad en Salario	Personal con salarios satisfechos	Gerente constructora “Akconstructions
S6 Valores Sociales	Estable	Mejora la cultura organizacional	Preocupación y fortalecimiento por los valores de cada uno de los colaboradores.	Gerente constructora “Akconstructions

Prioridades de los Factores Externos de la constructora “Akconstructions”

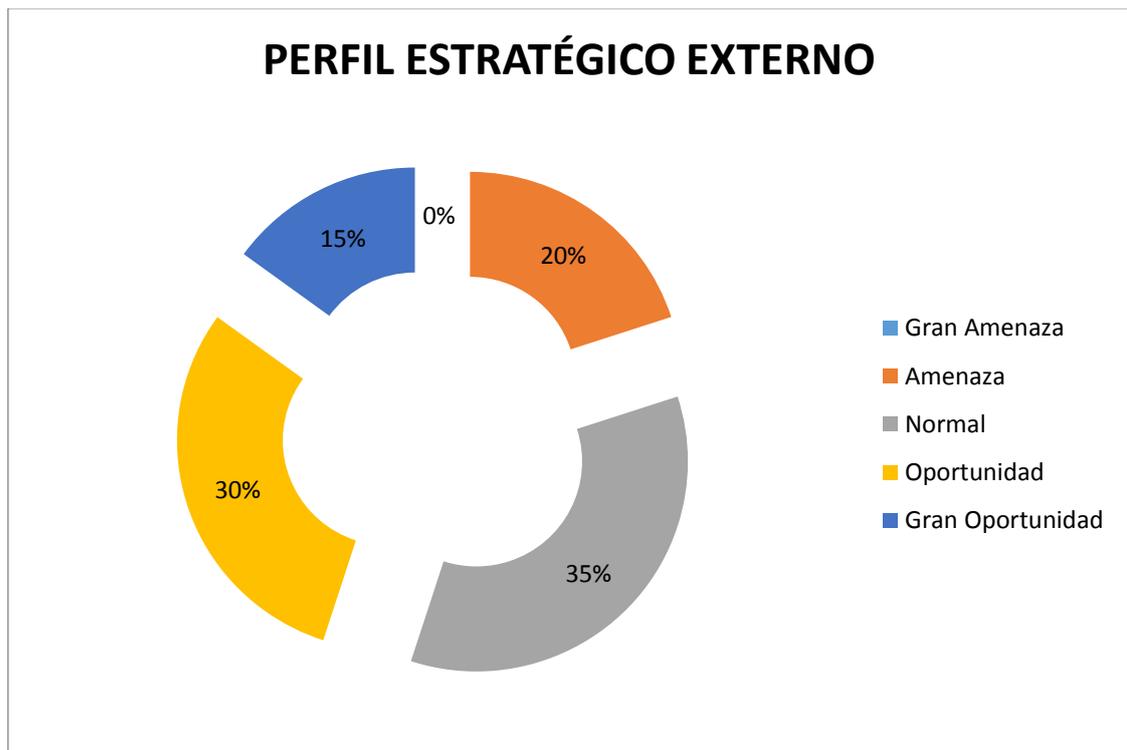
En este se escoge los factores estratégicos externos más importantes de la empresa. Por medio de la técnica de reducción de los factores claves, se escogen los problemas que tienen un mayor impacto y una mayor probabilidad de ocurrencia.

PROBABILIDAD DE OCURRENCIA	ALTA	D2, E3, T2, T3, S1	P2,P3, P5, P6	
	MEDIA	D1, E1, E2, T4, S5	P1, P4, T1, S2, S3, S6	
	BAJA			
		ALTO	MEDIO	BAJO
		PROBABILIDAD DE IMPACTO		

Perfil Estratégico Externo (Amenazas y Oportunidades)

FACTOR	CALIFICACION DEL IMPACTO				
	AMENAZA		NORMAL	OPORTUNIDAD	
	Gran Amenaza	Amenaza	E	Oportunidad	Gran Oportunidad
Desempleo		●			
PIB				●	
Inflación		●			
Tasas de interés				●	
Estabilidad Política				●	
Política económica		●			
Política Fiscal		●			
Legislación			●		
Distribución Geográfica					●
Crecimiento de la población					●
Medios tecnológicos					●
Personal especializado			●		
Cultura de adaptación a nuevas tecnologías				●	
Investigación y desarrollo				●	
Grado de Formación			●		
Defensa del consumidor			●		
Cambios en la familia				●	
Valores Sociales			●		
Calidad de Vida			●		
Salario unificado			●		

IMPACTO				
AMENAZA		NORMAL	OPORTUNIDAD	
Gran Amenaza	Amenaza	E	Oportunidad	Gran Oportunidad
0	4	7	6	3



Análisis.-En el gráfico se puede observar un amplio grupo de situaciones, las mismas que deberán ser aprovechadas, por otro lado es necesario neutralizar las amenazas que al no ser muchas se espera minimizar su impacto y que no sea evidente su participación en la empresa.

ANÁLISIS INTERNO

Dentro del macro entorno se realiza un análisis de oportunidades y amenazas, a las que se afronta la constructora “Akconstructions, del mismo modo en el micro entorno se identificarán las fortalezas y debilidades que tiene la entidad.

Datos generales de la empresa

Nombre: constructora “Akconstructions.

Tipo de empresa: CIA Ltda.

Objetivo: Construcción y mantenimiento de infraestructura civil.

Ubicación:

País: Ecuador.

Zona: Centro.

Región: Sierra.

Provincia: Chimborazo

Cantón: Guano

Dirección: García Moreno entre León Hidalgo y Asunción

Servicios que ofrece

SERVICIOS QUE OFRECE
Cuenta con un total de 9 servidores para atender al público.

Aspectos y segmento atendido

Este análisis permite identificar las actividades que desarrolla la constructora “Akconstructions y el segmento al están dirigidos los servicios que ofrece con la finalidad de cubrir las expectativas de los clientes y socios en el área del mantenimiento y construcción civil.

ASPECTOS EMPRESARIALES	SEGMENTO ATENDIDO
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prestación de servicios civiles ▪ Prestación de servicios mantenimiento y construcción civil. 	Personas naturales y jurídicas del cantón Guano, en especial del sector comercial, de consumo y productivo.

Implicados vs su Comportamiento

IMPLICADOS	COMPORTAMIENTO
Asamblea Nacional	<ul style="list-style-type: none"> • Crea o Aprueba Leyes para el sector comercial.
Clientes	<ul style="list-style-type: none"> • Calidad del servicio. • Capacidad de adquisición de los servicios. • Gustos y preferencias.
Competencia	<ul style="list-style-type: none"> • Calidad del servicio • Tasas de interés. • Innovación de servicios. • Marketing • Tecnología.
Comunidad	<ul style="list-style-type: none"> • Empleo a la población local. • Nivel de vida.
Gobierno Central	<ul style="list-style-type: none"> • Leyes. • Políticas. • Regulaciones.
Ilustre Municipio de Guano	<ul style="list-style-type: none"> • Fija Impuestos prediales y catastrales
Proveedores	<ul style="list-style-type: none"> • Ofrecen productos para la construcción civil. • Condiciones de pago.
SRI	<ul style="list-style-type: none"> • Determina, recauda y controla los impuestos.

Identificación de los factores claves del micro entorno

Un análisis del micro entorno permite identificar los factores claves que se originan al interior de la organización, por lo que se requiere dedicar tiempo y esfuerzo para conocer a fondo los mismos; al considerar la competencia es necesario realizar un estudio de mercado que nos permita conocer la satisfacción o insatisfacción de los clientes con respecto a los bienes y servicios que ofrece la constructora “Akconstructions.

Dentro de las variables observadas en el estudio del micro entorno se presentan las siguientes:

Capacidad Administrativa

En esta área se analizarán las fortalezas y debilidades que esta posee por lo cual se investigará entorno a las fases del Proceso Administrativo.

Planeación

P1: la empresa no posee Planificación Estratégica.

P2: Ausencia de un modelo de gestión.

P3: Difusión de información institucional.

P4: No existe un medio de control para medir la satisfacción de los clientes.

P5: Falta de planes y programas administrativos a largo plazo.

Organización

O1: Existencia de un manual de funciones y procedimientos para los departamentos.

O2: Los procedimientos están acorde con las necesidades de la realidad actual.

O3: Se ha efectuado actividades para difundir la misión, visión principios y valores para fortalecer la cultura organizacional.

O4: Amplia participación en el mercado.

Dirección

D1: Existencia de mecanismos para atraer y retener personal calificado.

D2: La gerencia propicia un buen clima de trabajo.

- D3:** Falta de gestión para resolver problemas de financiamiento y de liquidez.
- D4:** Fortalecimiento de la imagen corporativa de constructora “Akconstructions.
- D5:** Mala administración de la cartera de crédito.

Control

- C1:** Ausencia de un sistema de medición y control de gestión de toda la organización.
- C2:** Se han establecido objetivos y metas.
- C4:** Se realizan reuniones frecuentes entre las agencias.

Capacidad Financiera

En esta área se analizarán las fortalezas y debilidades que esta posee por lo cual se investigará entorno a la parte financiera.

- CF1:** Los ingresos que tiene la constructora “Akconstructions no permiten cumplir con las obligaciones crediticias.
- CF2:** La constructora “Akconstructions no tiene un nivel adecuado de liquidez.
- CF3:** Los niveles de rentabilidad son bajos.

Capacidad Tecnológica

- CT1:** La entidad cuenta con un sistema informático actualizado para el control de las operaciones.
- CT2:** El sistema es utilizado adecuadamente debido a la falta de capacitación para su manejo.
- CT3:** Cuenta con una página en internet, que facilita su presencia en el mercado.

Capacidad de Talento Humano

- CTH1:** Motivación al personal.
- CTH2:** Programas de capacitación.
- CTH3:** El pago de los sueldos es puntual.
- CTH4:** Existencia de índices de desempeño laboral.

Prioridades de los Factores Claves Internos de la constructora “Akconstructions”

Esta matriz se utiliza para determinar los factores estratégicos internos más importantes de la empresa. A través de la técnica de reducción de los factores claves, se escogen los problemas que tienen un mayor impacto y una mayor probabilidad de ocurrencia.

Perfil Estratégico Interno (Fortalezas y Debilidades)

FACTOR	CALIFICACION DEL IMPACTO				
	FORTALEZA		NORMAL	DEBILIDAD	
	Gran Fortaleza	Fortaleza	E	Debilidad	Gran Debilidad
Planificación Estratégica.	●				
Ausencia de un modelo de gestión financiera.			●		●
Difusión de información Interinstitucional.				●	
No existe un medio de control para medir la satisfacción de los clientes.				●	
Falta de planes y programas administrativos a largo plazo.				●	
Existencia de manuales de funciones y procedimientos			●		
Los procedimientos están acorde con las necesidades de la realidad actual.		●			

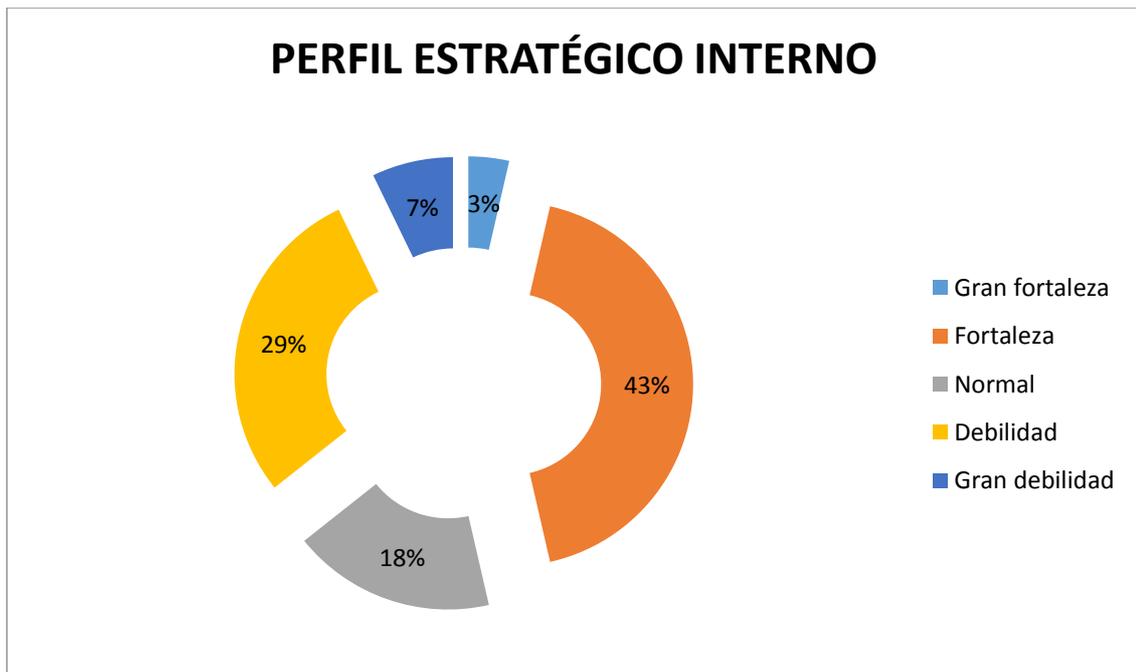
Difusión de la misión, visión principios y valores.					
Amplia participación en el mercado.					
Existencia de mecanismos para atraer y retener personal calificado.					
Clima de trabajo adecuado.					
Falta de gestión para resolver problemas de financiamiento y de liquidez.					
Fortalecimiento de la imagen corporativa.					
Mala administración del crédito.					
Ausencia de un sistema de medición y control de gestión de toda la organización.					
Se han establecido objetivos y metas.					
Se realizan reuniones frecuentes entre las agencias.					
Los ingresos que tiene la constructora "Akconstructions no permiten cumplir					

con las obligaciones crediticias.					
Nivel inadecuado de liquidez.				●	
Los niveles de rentabilidad son bajos.				●	
La empresa cuenta con un sistema informático actualizado para el control de las operaciones.		●			
El sistema es utilizado adecuadamente.		●			
Cuenta con una página en internet, que facilita su presencia en el mercado.		●			
Motivación al personal.		●			
Programas de capacitación.		●			
El pago de los sueldos es puntual.			●		
Existencia de índices de desempeño laboral.			●		

Fuente: Empresa constructora “AKConstructions”

Elaborado: CAIZA PAREDES BLANCA ELENA

IMPACTO				
AMENAZA		NORMAL	OPORTUNIDAD	
Gran Fortaleza	Fortaleza	E	Debilidad	Gran Debilidad
1	12	5	8	2



Análisis.-En el gráfico se puede observar un grupo predominante de fortalezas que se deben mantener y un grupo medianamente grande que es necesario contrarrestarlas.

Capacidad de respuesta de la constructora “Akconstructions

A) Factores Estratégicos Externos

Para poder establecer la capacidad de respuesta que tiene la constructora “Akconstructions, tanto a los factores externos como a los internos, se utiliza la siguiente metodología:

Se procede a calificar la importancia ponderada de los factores en función de la siguiente escala:

5. Alto
4. Sobre lo Normal
3. Normal
2. Bajo lo normal
1. Bajo

La suma de calificaciones recibidas por cada factor, refleja su importancia ponderada.

Metodología de ejecución:

1. Se suma la importancia ponderada.
2. El peso específico se logra dividiendo cada uno de los factores para la sumatoria total de la importancia ponderada, consiguiendo un 100% en el total.
3. El valor ponderado de la respuesta se ha logrado, multiplicando el peso específico por el valor de la calificación, consiguiendo de esta manera la ponderación de las respuestas, la misma que ubica a estas en un grado aceptable de reacción de la cooperativa sobre los factores externos.

CAPACIDAD DE RESPUESTA A FACTORES ESTRATÉGICOS EXTERNOS				
FACTORES	PESO DE IMPACTO		Valor de calificación de respuesta	Valor ponderado de la respuesta
	Importancia Ponderada	Peso Específico		
Desempleo	4	0,05	4	0,2
PIB	5	0,0625	3	0,1875
Inflación	4	0,05	3	0,15
Tasas de interés	4	0,05	2	0,1
Estabilidad Política	5	0,0625	2	0,125
Política económica	4	0,05	4	0,2

Política Fiscal	4	0,05	3	0,15
Legislación	4	0,05	1	0,05
Distribución Geográfica	3	0,0375	1	0,0375
Crecimiento de la población	3	0,0375	3	0,1125
Medios tecnológicos	5	0,0625	4	0,25
Personal especializado	5	0,0625	4	0,25
Cultura de adaptación a nuevas tecnologías	5	0,0625	3	0,1875
Investigación y desarrollo	4	0,05	2	0,1
Grado de Formación	4	0,05	2	0,1
Defensa del consumidor	3	0,0375	4	0,15
Cambios en la familia	3	0,0375	2	0,075
Valores Sociales	4	0,05	3	0,15
Calidad de Vida	4	0,05	3	0,15
Salario unificado	3	0,0375	2	0,075
TOTAL	80	1	55	2,8

Al tener la empresa una capacidad de respuesta equivalente a 2,80 se puede observar que está en la capacidad de contrarrestar las amenazas lo que es normal frente a la respuesta que esta tiene, el mismo que le permite reaccionar de forma efectiva ante estas circunstancias.

B) Factores Estratégicos Internos

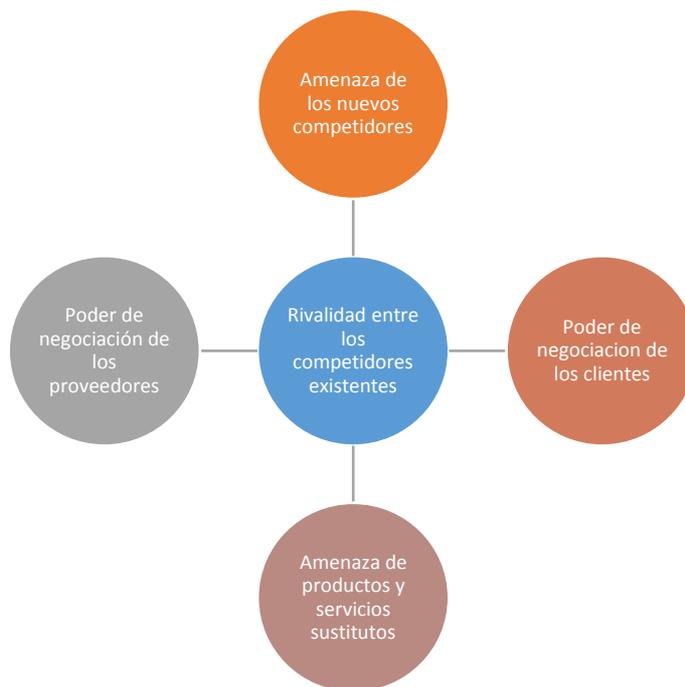
CAPACIDAD DE RESPUESTA A FACTORES ESTRATÉGICOS INTERNOS				
FACTORES	PESO DE IMPACTO		Valor de calificación de respuesta	Valor ponderado de la respuesta
	Importancia Ponderada	Peso Específico		
Planificación Estratégica.	5	0,05	4	0,20
Ausencia de un modelo de gestión financiera.	5	0,05	3	0,15
Difusión de información Interinstitucional.	4	0,04	3	0,12
No existe un medio de control para medir la satisfacción de los clientes.	3	0,03	3	0,09
Falta de planes y programas administrativos a largo plazo.	3	0,03	2	0,06
Existencia de manuales de funciones y procedimientos	4	0,04	4	0,16
Los procedimientos están acorde con las necesidades de la realidad actual.	4	0,04	3	0,12
Difusión de la misión, visión principios y valores.	4	0,04	2	0,08
Amplia participación en el mercado.	4	0,04	2	0,08
Existencia de mecanismos para atraer y retener personal calificado.	3	0,03	3	0,09
Clima de trabajo adecuado.	4	0,04	4	0,16
Falta de gestión para resolver problemas de financiamiento y de liquidez.	3	0,03	4	0,12
Fortalecimiento de la imagen corporativa.	4	0,04	3	0,12
Mala administración de los recursos económicos	5	0,05	2	0,10
Ausencia de un sistema de medición y control de gestión de toda la organización.	4	0,04	2	0,08

Se han establecido objetivos y metas.	4	0,04	4	0,16
Se realizan reuniones frecuentes entre las agencias.	3	0,03	2	0,06
Los ingresos que tiene la empresa no permiten cumplir con las obligaciones crediticias.	3	0,03	3	0,09
Nivel inadecuado de liquidez.	4	0,04	3	0,12
Los niveles de rentabilidad son bajos.	4	0,04	2	0,08
La entidad cuenta con un sistema informático actualizado para el control de las operaciones.	4	0,04	4	0,16
El sistema es utilizado adecuadamente.	3	0,03	3	0,09
Cuenta con una página en internet, que facilita su presencia en el mercado.	3	0,03	3	0,09
Motivación al personal.	3	0,03	2	0,06
Programas de capacitación.	4	0,04	2	0,08
El pago de los sueldos es puntual.	5	0,05	4	0,20
Existencia de índices de desempeño laboral.	3	0,03	3	0,09
TOTAL	102	1	79	2,95

La cuantificación de los factores internos permite conocer la capacidad de respuesta que tiene la constructora “Akconstructions hacia los factores que tiene que enfrentar; 2,95 es la capacidad normal de respuesta que tiene a nivel interno, tomando en cuenta que a partir de 2,5 es considerado como normal.

Análisis de las Fuerzas de Porter

El modelo de las 5 fuerzas de Porter es un método de análisis muy utilizado para la formulación de estrategias en cualquier tipo de organización por su facilidad de comprensión. La naturaleza de la competitividad en una organización determinada es vista como el conjunto de cinco fuerzas:



Rivalidad entre los competidores existentes

Porter (2003) considera que esta es una de las más poderosas de las cinco fuerzas competitivas ya que la estrategia que un negocio o empresa decida seguir se considera que ha sido exitosa en cuanto logre sacar una ventaja competitiva sobre sus competidores. La rivalidad entre los competidores existentes puede adoptar muchas formas entre las que se pueden mencionar descuentos en precios, alguna mejora en los productos, la calidad de los servicios. Cuando existe esta rivalidad los márgenes de utilidad de las industrias se ven afectados por la intensidad en que estas compitan.

Si analizamos el mercado de la construcción de Ecuador observamos que existen un sinnúmero de empresas, situación que demuestra que la rivalidad entre los competidores es alta ya que ofrecen productos y servicios muy similares pero que en muchas ocasiones se especializan en un nicho del mercado para obtener una ventaja competitiva utilizan variables como su infraestructura, desarrollo tecnológico y capital humano.

Amenaza de productos y servicios sustitutos

La amenaza de productos sustitutos nace cuando las empresas compiten cerca de entidades que ofrecen productos y servicios que no son idénticos pero en gran

porcentaje cubren las mismas necesidades que nuestros productos y servicios. La presencia de los sustitutos obliga a que se coloque un tope en las tasas de interés que se cobran antes de que los consumidores empiecen a cambiarse a otra institución. La fortaleza de los productos sustitutos se puede medir mejor por medio de los avances que obtengan en la participación del mercado.

En el sector de la construcción existen sustitutos que se especializan en servicios determinados pero no logran ofrecer un producto integral. Dentro de estos sustitutos podemos mencionar las Cooperativas, constructores independientes, algunas de estas instituciones no están supervisadas por la SIB y en ocasiones son entidades informales que no exigen requisitos de formalidad para la consecución de sus servicios.

Amenaza de los nuevos competidores

Analizando esta fuerza en el sector de la construcción civil de Ecuador, podemos observar que existen ciertas barreras que impiden que sea fácil el ingreso a la industria pero sin embargo se considera que si existe la amenaza de ingreso de nuevos competidores debido al libre ingreso al país. Por otro lado una de las barreras más fuerte es la de establecer y posicionar una empresa esto le lleva años de credibilidad a los consumidores

Poder de negociación de los proveedores

El poder de los proveedores existe cuando una empresa o institución cuenta únicamente con un proveedor o un número muy reducido de proveedores de alguno de sus productos o servicios esenciales para su funcionamiento.

En la banca nacional existe un bajo poder de negociación por parte de los proveedores, ya que los servicios o productos que estos requiere para su funcionamiento tiene una gran oferta en el país, dentro de estos proveedores podemos mencionar, servicio de mensajería, de seguridad, empresas de aseo proveedores de insumos de oficina entre otros.

Poder de negociación de los clientes

Los clientes pueden decidir según los diferentes beneficios y ofertas que existen en el mercado por un servicio que satisfaga las necesidades de rentables tasas, calidad en el servicio personalizado entre otros.

3.6 VERIFICACIÓN DE LA IDEA A DEFENDER

Al realizar la encuesta al personal administrativo obtuve lo siguiente en la pregunta No. 2 el 100% del personal administrativo dicen que mucho que se realizan flujos de caja para la administración del efectivo, en la pregunta No. 3, el 100% dicen que las herramientas financieras ayudarían mucho a la empresa constructora de ahorro y crédito “Educativos del Napo.” a ser eficiente y efectiva. En la pregunta No. 4 el 100% del personal administrativo dicen que con información financiera oportuna podría mejorar mucho el desempeño gerencial y directivo de la empresa constructora. En la pregunta No. 5 el 90% dicen que es muy importante el análisis financiero en la toma de decisiones. En la pregunta No. 6 el 100% dicen que se proporciona mucho a los empleados los conocimientos y herramientas necesarias para optimizar la toma de decisiones de la institución, En la pregunta No. 7 los productos financieros que ofrece la empresa constructora es muy importante en un 90% para satisfacer las necesidades de los socios. En la pregunta No. 10 el 90% del personal administrativo encuestado dice que es muy importante que la empresa constructora cuente con un plan financiero que le permita mejorar la rentabilidad de la empresa constructora.

CAPÍTULO IV: MARCO PROPOSITIVO

4.1 TEMA

Plan Financiero para conocer la viabilidad económica en el corto plazo de la empresa constructora “AKConstructions” del cantón Guano provincia de Chimborazo.

4.2 INTRODUCCIÓN

La Planificación Financiera consiste en la elaboración de previsiones a medio y largo plazo. Al ser previsiones a más de un año, tienen un elevado grado de incertidumbre, pero no obstante es conveniente realizarlas para estar mejor preparado y dirigir con más precisión la empresa, al marcar los rumbos que debe tomar. Un posterior control, nos permitirá a través de las desviaciones, analizar y corregir las tendencias.

El análisis financiero consiste en evaluar la situación económico-financiera actual de la empresa y proyectar su futuro. En definitiva, enjuiciar la gestión empresarial de la unidad económica para predecir su evolución futura y poder tomar decisiones con la menor incertidumbre.

Con el plan financiero tratamos de averiguar la liquidez futura de la empresa, plasmándolo en un cuadro de Tesorería, que podemos confeccionar de la forma más oportuna para poner en evidencia sus componentes:

Como presupuesto de caja (a partir de las Cuentas Provisionales de Resultados).

A partir de las cuantas provisionales de Resultados. (Saldo inicial de tesorería, cobros, pagos).

La planificación financiera de la empresa se materializa a través de la realización del denominado Estudio de Viabilidad de la empresa que aglutinará todos los estudios que el empresario ha de realizar sobre los ingresos y gastos, así como sobre los cobros y pagos, de un proyecto, para determinar si se puede llevar a cabo, para la cual se tiene que cumplir que genere resultados positivos y suficientes en consonancia con la

inversión realizada y con la esperanza de los inversores, que la suponemos por encima del interés normal del mercado, así como que genere liquidez suficiente para que no peligre la continuidad de la empresa.

Debemos de tener claro los dos objetivos finales del proyecto para que sea viable:

- Beneficios
- Liquidez

Para realizar un estudio de viabilidad debemos confeccionar los siguientes presupuestos:

- De inversiones
- De financiación
- Cuentas provisionales de resultados (Ingresos y Gastos)
- Plan financiero (presupuesto de tesorería)

Una vez confeccionados, han de darse las siguientes circunstancias:

El presupuesto de financiación debe de cubrir el presupuesto de inversiones

La cuenta provisional de resultados, ha de ser positiva y como hemos dicho anteriormente, suficiente.

El plan financiero ha de mostrar liquidez positiva todos los años y en todos los meses del primer año.

El objetivo del análisis financiero consiste en evaluar la situación económico-financiera actual de la empresa y proyectar su futuro.

Enjuiciar la gestión empresarial de la unidad económica para predecir su evolución futura y poder tomar decisiones con la menor incertidumbre posible.

Este apartado tiene como objetivo analizar la viabilidad económica y financiera del negocio durante el periodo de planificación. Normalmente, el periodo de planificación estará comprendido entre 1 a 5 años, siendo un estándar 3 años.

Para ello, se realizará un Plan de Inversiones para la puesta en marcha de la empresa detallándose los activos y un Plan de Financiación con las fuentes de recursos propios o ajenos necesarias para realizar las inversiones, así como el funcionamiento de la empresa.

Además, se realizará una Previsión de Ingresos con las ventas de productos y de servicios propios de la actividad empresarial, así como de otros ingresos extraordinarios. Asimismo, se elaborará una Previsión de Gastos que recoja las compras de materias primas y componentes, el aprovisionamiento de suministros, los gastos de personal, los impuestos y los gastos generales.

A partir, del Plan de Ingresos y Gastos elaboraremos el Plan de Tesorería o Cash-Flow con el objetivo de garantizar la liquidez de la empresa de la empresa en el corto plazo y solvencia financiera en el medio y largo.

De estos planes previsionales se elaborará el Balance de Situación y la Cuenta de Resultados. Por último, se realizarán ciertos análisis económicos y financieros basados principalmente en ratios, con el objetivo de garantizar la viabilidad de la puesta en marcha y funcionamiento de la empresa.

4.3 ASPECTOS A TENER EN CUENTA EN EL PLAN ECONÓMICO FINANCIERO

Los aspectos a tener en cuenta en el plan económico financiero son:

- 1.- Datos iniciales de la empresa.
- 2.- Detalle de todas las inversiones necesarias, lo que incluye arreglo de local, instalaciones, mobiliario, equipos informáticos, vehículos, maquinaria, gastos de inicio de actividad, etc.

- 3.- Financiación: aportaciones propias (que deben ser coherentes con la inversión a realizar y los préstamos, con el consiguiente coste que tienen de intereses)
 - 4.- Ingresos. Hay que realizar una estimación razonada de los mismos
 - 5.- Gastos: No hay que olvidar incluir todos los gastos. Ello supone tener en cuenta el coste de los materiales, alquileres, asesoría, suministros, publicidad, seguros, personal, y un amplio etc.
- Se puede hacer una estimación mensual y posteriormente pasarlo a datos anuales, con incrementos en función del IPC, previstos, o, si es un gasto variable, en función de las ventas.
- 6.- Por último no hay que olvidar las partidas que tiene la empresa en activo y pasivo circulante. Se trata de no olvidarse del dinero que le deben a la empresa, que la empresa tiene en mercancías o en caja, o lo que debemos a proveedores y/o a las administraciones públicas.
 - 7.- Como resultado final se obtiene la cuenta de resultados y un balance:

4.4 LA EMPRESA AKCONSTRUCTION'S

La constructora de la provincia de Chimborazo, que nace como una solución a los problemas de desarrollo urbanístico en la ciudad de Guano, a partir del año 2014, el director de área civil Ing. Alexis Rosero M. y su equipo técnico integrado por la Ing. Karina Pancho, y el Sr. Byron Rosero, los productos y servicios que actualmente ofrece son:

- Planimetrías
- Subdivisiones Prediales

OBRAS CIVILES

- Diseños de sistemas agua potable
- Diseños de sistemas de alcantarillado pluvial y sanitario

- Diseños Viales
- Diseño estructural – Planos estructurales
- Diseños arquitectónicos – Planos arquitectónicos.

Se encuentra ubicada en la ciudad de Guano en las calles García Moreno y 1 de Mayo.

Su estructura financiera es la siguiente:

**ESTADO DE SITUACIÓN INICIAL
AL 31 DICIEMBRE DEL 2015**

ACTIVO CORRIENTE	3760.00	
DISPONIBLE	3760.00	
CAJA-BANCOS	2200.00	
DEUDORES		
CUENTAS POR COBRAR	1560.00	
ACTIVO FIJO	96600.00	
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	6600.00	
MUEBLES Y ENSERES	3200.00	
MAQUINARI AY EQUIPO	4800.00	
EQUIPOS, PAQUETES Y SISTEMAS INFORMATICOS		1600.00
VEHICULOS		12000.00
EDIFICIOS		75000.00
TOTAL ACTIVOS		100360.00
PASIVOS		2785.00
PASIVO CORRIENTE		2785.00
OBLIGACIONES FINANCIERAS		2200.00
CUENTAS POR PAGAR		420.00
IMPUESTOS GRAVAMENES Y TASAS		165.00
A LARGO PLAZO		32000.00
HIPOTECA POR PAGAR		32000.00
TOTAL PASIVO		34785.00
PATRIMONIO		65575.00
CAPITAL		65575.00
PASIVO MAS PATRIMONIO		100.360.00

4.5 HERRAMIENTAS PARA REALIZAR EL PLAN FINANCIERO - ECONOMICO

Datos iniciales del proyecto, en este punto es necesario realizar un escenario del plan de negocios que pretende desarrollarse. El escenario es una herramienta eficaz para contrastar el desarrollo del plan de negocios en un futuro con una situación actual. Es también una herramienta que nos permitirá visualizar las posibles oportunidades y capacidades.

La elaboración del escenario tiene como finalidad estudiar las variables relevantes o que principalmente afectan al plan de negocio y sus relaciones dinámicas, considerando lo que pasaría en el futuro si todo siguiera como hasta ahora ha ocurrido, armonizando la continuidad en el tiempo de las variables analizadas, es decir, extrapolar tendencias.

Es así como, con base en la opinión de expertos, un escenario explora diversas posibilidades e identifica qué tendencias se mantendrían, cómo actuarían y desviaciones podrían ocurrir en el desarrollo del mismo, relacionando además los posibles impactos de decisiones distintas y eventos externos aleatorios.

Al integrar un escenario, el cual tiene como objetivo explicar los impactos y el comportamiento futuro debido a las interacciones de las variables y a las decisiones de los involucrados en el desarrollo del plan de negocios, finalmente, el escenario desarrollado permitirá responder a cuatro necesidades: (Macuil, Sergio, 2009)

- Explicación.
- Experimentación.
- Cuantificación.
- Previsión.

De ninguna forma arroja resultados atractivos, lo más seguro es que la empresa todavía no esté lista para iniciar. El plan financiero contiene la operación económica del negocio, agrupa los puntos anteriores, considerando las ventas proyectadas en el plan de mercado y definiendo cuánto costará exactamente la entrega de productos o servicios.

En este punto partimos con el estado de la situación financiera de la empresa, mismo que se muestra a continuación.

A. ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

AKCONSTRUCTIONS		
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA		
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016		
ACTIVO CORRIENTE		3760,00
DISPONIBLE		3760,00
CAJA-BANCOS	2200,00	
DEUDORES		
CUENTAS POR COBRAR	1560,00	
ACTIVO FIJO		96600,00
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO		96600,00
MUEBLES Y ENSERES	3200,00	
MAQUINARI AY EQUIPO	4800,00	
EQUIPOS, PAQUETES Y SISTEMAS		
INFORMATICOS	1600,00	
VEHICULOS	12000,00	
EDIFICIOS	75000,00	
TOTAL ACTIVOS		100360,00
PASIVOS		2785,00
PASIVO CORRIENTE		2785,00
OBLIGACIONES FINANCIERAS	2200,00	
CUENTAS POR PAGAR	420,00	
IMPUESTOS GRAVAMENES Y TASAS	165,00	
A LARGO PLAZO		32000,00
HIPOTECA POR PAGAR	32000,00	
TOTAL PASIVO		34785,00
PATRIMONIO		65575,00
CAPITAL	47833,12	
UTILIDAD NETA	17741,88	
PASIVO MAS PATRIMONIO		100360,00

B. ESTADOS DE RESULTADOS

AKCONSTRUCTIONS		
ESTADO DE RESULTADOS		
DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016		
INGRESOS		88310,00
INGRESOS OPERACIONALES		86750,00
VENTAS	86750,00	
OTROS INGRESOS		1560,00
OTROS INGRESOS	1560,00	
TOTAL INGRESOS		88310,00
GASTOS GENERALES		61550,00
GASTOS ADMINISTRATIVOS		42570,00
SUELDOS Y SALARIOS	14440,00	
SERVICIOS BÁSICOS	320,00	
DEPRECIACIONES	27810,00	
GASTOS FINANCIEROS		18500,00
HIPOTECAS POR PAGAR	18500,00	
GASTOS DE VENTAS		480,00
PUBLICIDAD Y PROPAGANDA	480,00	
TOTAL GASTOS		61550,00
UTILIDAD ANTES DE PART.		
TRABAJADORES		26760,00
15% PART. TRABAJADORES		4014,00
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS		22746,00
22% IMPUESTO A LA RENTA		5004,12
UTILIDAD NETA		17741,88

C. INDICADORES FINANCIEROS

Indicadores de Rentabilidad

- **Retorno sobre Activos**

$$ROA = \frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Total de Activos}}$$

	Fórmula	Aplicación de la fórmula	Resultado del Indicador
ROA	Utilidad Neta	17741,88	17,68%
	Total de Activos	100360,00	

Análisis

Significa que la Utilidad Neta representa el 17,68% del total de los Activos.

- **Retorno sobre Ventas**

$$ROS = \frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Total de Ventas}}$$

	Fórmula	Aplicación de la fórmula	Resultado del Indicador
ROS	Utilidad Neta	17741,88	18,34%
	Ventas	96750,00	

Análisis

Significa que la Utilidad Neta representa el 18,34% del total de las Ventas. A la vez, considerando que mientras mayor sea este porcentaje es mejor para la empresa.

- **Retorno sobre Patrimonio**

$$ROE = \frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Total de Patrimonio}}$$

	Fórmula	Aplicación de la fórmula	Resultado del Indicador
ROE	Utilidad Neta	17741,88	27,06%
	Total de Patrimonio	65575,00	

Análisis

Significa que la Utilidad Neta representa el 27,06% del total del Patrimonio; es decir, para el caso de la empresa objeto de análisis representa más de la cuarta parte del patrimonio.

- **Retorno sobre la Inversión**

$$ROI = \frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Total de Inversión}}$$

	Fórmula	Aplicación de la fórmula	Resultado del Indicador
ROI	Utilidad Neta	17741,88	0%
	Inversiones	0,00	

Análisis

Significa que la Utilidad Neta representa el 0% en razón que la empresa no ha realizado inversión alguna en el período económico estudiado.

Indicadores de Liquidez

- **Razón Corriente**

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

	Fórmula	Aplicación de la fórmula	Resultado del Indicador
RC	Activo Corriente	3760,00	1,35
	Pasivo Corriente	2785,00	

Análisis

Por cada dólar que la empresa debe pagar de su pasivo a corto plazo, tiene un sobrante de 1,35 ctvs.

- **Capital de Trabajo**

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

	Fórmula	Aplicación de la fórmula	Resultado del Indicador
CT	Activo Corriente	3760,00	975,00
	Pasivo Corriente	2785,00	

Análisis

USD 975,00 es el valor que le queda a la empresa una vez pagadas sus obligaciones a corto plazo, siendo este excedente una opción de inversión para la empresa.

Índices de Endeudamiento

- **Endeudamiento**

$$\text{Endeudamiento} = \frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Activo Total}}$$

	Fórmula	Aplicación de la fórmula	Resultado del Indicador
E	Pasivo Total	34785,00	34,66%
	Activo Total	100360,00	

Análisis

Significa que por cada dólar invertido en activos, el 35% de ellos está financiado por terceros.

4.5.1 Plan financiero a corto plazo

Previo a la elaboración del Plan Financiero es necesario saber que la situación económica – financiera de la empresa es el punto de partida de la Planificación Financiera.

Debe contener entre otros aspectos lo siguientes:

- El horizonte temporal de la planificación a corto plazo suele ser un año realizándose estimaciones mes a mes.
- Se considera que los datos de la planificación a largo plazo están dados (inversiones, FM y financiación) y sirven como referencia para hacer el desglose del plan financiero a corto plazo.
- Es necesario conocer la política de circulante de la empresa (cobros y pagos) (no solo las ventas sino como se van a cobrar, por ejemplo, para determinar el presupuesto de tesorería).
- En el plan financiero a corto plazo se elaboran los siguientes presupuestos:

A. Presupuesto de ventas

Los supuestos que se utilizan para la elaboración del presupuesto de ventas son:

- La empresa registra un incremento de ventas del 15% en relación al año anterior (2016)
- Los meses de mayor estacionalidad son marzo, mayo y agosto.
- La empresa vende el 70% de sus servicios al contado y el 30% a crédito

	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	VTAS. TOTALES
Ventas Totales	8320,00	7540,00	10800,00	9780,00	10423,00	8315,50	8401,00	10045,00	8510,00	5502,00	7868,00	4258,00	99762,50
Ventas al Contado	5824,00	5278,00	7560,00	6846,00	7296,10	5820,85	5880,70	7031,50	5957,00	3851,40	5507,60	2980,60	69833,75
Ventas a Crédito	2496,00	2262,00	3240,00	2934,00	3126,90	2494,65	2520,30	3013,50	2553,00	1650,60	2360,40	1277,40	29928,75

B. Presupuesto de gastos de administración

- Los sueldos y salarios registran un incremento del 3,80% en relación al año anterior por factores de inflación, siendo constantes.
- Los servicios básicos registran un incremento del 20%
- Los materiales de oficina registran un incremento del 15% en relación al año anterior, siendo proporcional al volumen de ventas.
- Los activos fijos se deprecian en un promedio del 12% anual, siendo constante su valor mensual.

	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	TOTAL ANUAL
Sueldos y Salarios	1249,00	1249,00	1249,00	1249,00	1249,00	1249,00	1249,00	1249,00	1249,00	1249,00	1249,00	1249,00	14988,00
Servicios básicos	31,00	30,00	35,00	33,00	35,00	31,00	31,50	33,00	31,75	27,75	30,00	35,00	384,00
Materiales de Oficina	524,00	519,35	526,48	523,23	526,14	522,30	523,03	526,37	520,15	480,54	498,26	520,15	6210,00
Depreciaciones	1643,40	1643,40	1643,40	1643,40	1643,40	1643,40	1643,40	1643,40	1643,40	1643,40	1643,40	1643,40	19720,80

C. Presupuesto de gastos comerciales

También conocidos como gastos de venta, y en el caso de la Empresa “Akconstructions” es a través de cuñas publicitarias radiales, quedando de la siguiente manera:

- Con un incremento del 25% en relación al año anterior, siendo constante para los doce meses.

	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	TOTAL ANUAL
Publicidad y Propaganda	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	600,00

D. Presupuesto de ingresos y gastos financieros

Presupuesto de tesorería.

E. Proyección en construcciones

Para el año 2017 la empresa va a incursionar en el Proyecto los Robles, un proyecto de construcción de departamentos en la ciudad de Guano, el mismo requiere de un tratamiento y proyección distinto a los servicios normales de la constructora, los mismos que se presentan a continuación.

F. Nomina

La nómina de AK CONSTRUCCIONES, se compone de dos áreas, la administrativa que corresponde a los profesionales y conformada por su personal que son los mismos socios que gracias a la participación de estos, se logra mantener el equilibrio financiero en el área administrativa, los socios han aceptado un salario aceptable, con los descuentos laborales de ley como son de salud y pensión. Por ser una empresa prácticamente familiar se lograr así el objetivo de disminuir costos. En el momento que esta empresa obtenga mayor número en el desarrollo de proyectos y sus ingresos sean mayores se van aumentando el valor de los salarios del personal administrativo en forma progresiva y mejorando su nivel jerárquico hasta el punto que se logre nivelar el perfil del cargo con el salario máximo proyectado con el 100% de la capacidad instalada de construcción de AK Construcciones.

La segunda área de personal es el de obra, dentro del cual se encuentran 9 empleados fijos dentro del proyecto, los que serán encargados de ejecutar las actividades de control, diseño del proyecto, inspección directamente en la ejecución de la obra y sus ingresos como remuneración que reciben es de menos de dos salarios mínimos vigentes más el auxilio de transporte de ley, y de la misma manera se les garantiza el cumplimiento de todos los pagos relacionados con el servicio de rentas internas a su favor y pago de prestaciones sociales de igual forma a los descuentos de salud y pensión de cumplimiento de las normas laborales establecidos en Ecuador.

AK Constructora, cumplirá con la obligación legal pagar la carga prestacional a cada uno de sus trabajadores, dentro de esta encuentran las prestaciones sociales, aportes patronales, y los aportes parafiscales. Dentro de los aportes patronales, se encuentra el de riesgo profesional el cual depende del tipo de labor que realice el trabajador y se mide dependiendo del riesgo que se acarrea en el lugar y condiciones del trabajo y de las funciones propias del mismo.

AK CONSTRUCTORA							
NOMINA MENSUAL DE PERSONAL ADMINISTRATIVO							
GASTOS DE PERSONAL FIJOS	MENSUAL	OTROS DEVENGOS	TOTAL DEVENGADO	DESCUENTOS		TOTAL DESCUENTOS	TOTAL A PAGAR
				SALUD	PENSION		
GERENTE GENERAL JEFE DE CONSTRUCCION	2.500	61	2.561	100	100	200	2.361
GERENTE DPTO FINANCIERO	1.800	61	1.861	72	72	144	1.717
SECRETARIA	515	61	576	20	20	40	536
TOTAL NOMINA	4.815	183	4.998	192	192	384	4.614

CARGA PRESTACIONAL

PRESTACIONES SOCIALES	APORTES PATRONALES	APORTE PARAFISCAL	TOTALES MES
559	525	225	1.309
406	378	162	946
125	108	46	279
1.090	1.011	433	2.534

AK CONSTRUCTORA

NOMINA MENSUAL DE PERSONAL DE OBRA

GASTOS DE PERSONAL FIJOS	MENSUAL	OTROS DEVENGOS	TOTAL DEVENGADO	DESCUENTOS		TOTAL DESCUENTOS	TOTAL A PAGAR
				SALUD	PENSION		
ARQUITECTO PROYECTISTA	900	60	960	36,0	36,0	72,0	888
DIRECTOR DE OBRA	2.500		2.500	100,0	100,0	200,0	2.300
PERSONA ADMINISTRATIVO DE OBRA							
VENDEDOR	516	60	576	20,6	20,6	41,3	535
AUXILIAR ADMINISTRATIVO	900	60	960	36,0	36,0	72,0	888
PERSONAL AUXILIAR							
MAESTRO GENERAL (1)	1.500	60	1.560	60,0	60,0	120,0	1.440
OFICIALES (1)	616	60	676	24,6	24,6	49,3	627
AYUDANTE (1)	516	60	576	20,6	20,6	41,3	535
AYUDANTE (2)	516	60	576	20,6	20,6	41,3	535
ALMACENISTA (1)	516	60	576	20,6	20,6	41,3	535
TOTAL NOMINA	8480,0	480,0	8960,0	339,2	339,2	678,4	8277,00

CARGA PRESTACIONAL

PRESTACIONES SOCIALES	APORTES PATRONALES	APORTE PARAFISCAL	TOTALES MES
196,5	189	81	467
545,8	526	225	1296
196,5	224	81	501
327,5	373	135	835
134,5	153	55	343
112,6	128	46	287
112,6	128	46	287
112,6	128	46	287
1738,5	1848,9	716,8	4304,2

G. PROYECTOS

Se estima la construcción del proyecto Los Robres, una forma de tener o mantener

AK CONSTRUCTORA
PRESUPUESTO DE OBRA **PROYECTO LOS ROBLES**

	DESCRIPCION CAPITULO	UNIDAD	CANTIDAD	PRECIOS UNITARIOS	PRECIO UN. TOTAL	VALOR PARCIAL	VALOR CAPITULO
1	DEMOLICIONES						15.000
2	PRELIMINARES						59.738
2.1	Localización y replanteo	M2	1.818,00		4,00	7.272,00	
2.2	Campamento 18m2	GL	1		11.983,00	11.983,00	
2.3	Instalaciones posicionales	GL	1		30.000,00	30.000,00	
2.4	cerramiento teja zinc h" 2,10	ML	15		698,18	10.482,73	
2.5	Valla licencia de construcción	GL	1		2.000,00		
3	EXCAVACION						268.259
3.1	Excavación mecánica y retiro	M3	720		186,00	134.157,00	
3.2	Pañete taludes	M2	86,4		249,77	21.597,50	
3.3.	Excavación manual trincheras	M3	110		797,00	87.758,00	
3.4	Malla gallinero	ML	54		39,00	2.106,00	
3.5	Recebo B-200	M3	66,36		341,70	22.640,17	
4	CIMENTACION						683.332
4.1.	Concreto limpieza E=0,05 concreto	M2	324,02		163,67	52.921,40	
4.2	Placa flotante 3000psi h*120	M2	273,7		2.238,72	612.767,83	
4.3	Zapatos en concreto	M3	5,06		3.488,42	17.643,23	
5.	ESTRUCTURA						2.348.846
5.1	Columnas en concreto 3000 psi	M3	80		5.402,67	432.196,66	

5.2	Rampas macizas en concreto 300	M3	38,24		1.972,70	75.427,86	
5.3	Placas macizas e=0,15 ascensor	M3	2,75		6.366,50	17.481,63	
5.4	Placa contra pisos aligerada h=0,20	M3	47,2		861,75	40.674,00	
5.5	Foso ascensor	M3	18,5		6.366,50	117.601,75	
5.6	Placa entrepiso aligerada 1 piso H	M3	300		1.051,75	315.521,00	
5.7	Placa entrepiso aligerada 2,3,4,5	M3	1150,5		1.051,75	1.210.023,38	
5.8	Concreto escaleras 3000psi	M3	6,406		5.153,34	33.024,03	
5.9	Muro contención concreto	M3	11,6		6.356,50	73.739,60	
5.10	Tanque subterráneo concreto	M3	5,22		6.356,50	33.157,14	
5.11	ACERO DE REFUERZO						
5.11.1	Acero de refuerzo	KG	65.000		185,56	120.546.166,52	1.269.896
5.11.2	Concremalla	KG	3.000		214,83	6.443.476,23	
6	MAMPOSTERIA						812.912
6.1	Muro E=0,12 en bloque #4 interior	M2	1.400,66		286,94	401.960,30	
6.2	Dintel en concreto 3000 psi incluye	ML	91,2		219,37	20.040,26	
6.3	Muro tolete liviano santafe E=0,12	M2	488		46,29	225.730,11	
6.4	Enchape columna tolete liviano	ML	95,85		76,63	7.321,97	
6.5	Enchape placa tolete liviano santa	ML	103,6		76,63	7.913,37	
6.6	Alfajía perímetro ventana tolete	ML	186,01		267,51	49.792,90	
6.7	Jardineras	M2	47,87		462,29	22.142,66	
6.8	CHIMENEAS 0,80	UN	14		5.572,00	78.010,00	
7	PAÑETES					245.857	
7.1	Pañete bajo placa escaleras	M2	34,26		12.483,89	4.276,95	
7.2	Pañete interior liso muros	M2	1.476,22		10.609,52	156.619,21	

7.3	Pañete culatas	M2	250,47		13.338,95	33.410,72	
7.4	Pañete impermeabilizado duchas	M2	182		8.278,51	15.066,38	
7.5	Filos sencillos	ML	1.205,55		2.500,00	30.138,00	
7.6	Dilataciones	ML	253,8		2.500,00	6.345,00	
8.	IMPERMEABILIZACIONES						78.790
8.1	Impermeabilizaciones ladrillo fachada	M2	221.039		42,79	9.402,34	
8.2	Impermeabilizaciones placa cubierta	M2	252,82		246,00	62.289,16	
8.3	Impermeabilizaciones jardineras	M2	33,8		210,00	7.098,00	
9.	PISOS BASES						152.730
9.1	Poyos cocinas	ML	21,06		166,53	3.508,55	
9.2	Poyos baño h=0,10	ML	29,9		153,53	4.582,06	
9.3	Afinado piso	M2	1.234,09		102,14	126.397,06	
9.4	Afinado piso impermeabilizado	M2	60,11		111,57	6.673,33	
9.5	Afinado escaleras y circulaciones	M2	43,23		102,14	4.427,71	
9.6	Piso antideslizante	ML	102		70,00	7.140,00	
9.7	PISOS Y ENCHAPES						383.357
9.7.1	Piso zona común	M2	33,06		400,00	13.224,00	
9.7.2	Piso en madera	M2	337,42		450,00	151.839,00	
9.7.3	Pisos en alfombra alcobas	M2	240,81		220,00	52.978,00	
9.7.4	Pisos escaleras y circulaciones	M2	43,79		400,00	17.516,00	
9.7.5	Pisos exteriores accesos	M2	44,62		165,00	7.390,06	
9.7.6	Enchape muros 20x30 baños	M2	125,97		332,00	41.885,50	
9.7.7	Enchape pisos 30x30 baños	M2	76,27		332,00	25.359,50	
9.7.8	Enchape pisos 30x30 baños zona	M2	3,11		332,00	1.034,50	
9.7.9	Enchape muros 20x30 cocina	M2	23,94		332,00	7.960,00	
9.7.10	Enchape pisos 30x30 cocina	M2	95,74		457,00	43.801,00	
9.7.11	Rejilla con sosco 3"x 2"	UN	38,00		65,00	2.470,00	

9.7.12	Tapa registro plástico	UN	45,00		300,00	13.500,00	
9.7.13	Rejilla de ventilación	UN	22,00		200,00	4.400,00	
10.	ACABADOS						493.976
10.1	CARPINTERIA MENOR						
10.1.1	Guarda escoba madera h=0,07	ML	566,00		104,91	58.796,10	
10.12	Boca puertas en madera	ML	77,36		104,00	8.045,00	
10.2	MESONES						
10.2.1	Mesón en granito	ML	45			0	
10.2.2	Mesón en mármol	ML	30		2.000,00	60.000,00	
10.2.3	Mesón portería	ML	1		3.000,00	3.000,00	
10.3	CIELO RASOS						
10.3.1	Dry Wall	M2	728,27		6,00	364.135,00	
11.	CARPINTERIA EN MADERA						450.000
11.1	PUERTAS						
11.1.1	Puerta entamborada triplex 0,70	UN	32			64.000,00	
11.1.2	Puerta entamborada triplex 0,80	UN	25			62.500,00	
11.1.3	Puerta entamborada triplex 0,90	UN	14			42.000,00	
11.1.4	Puerta baben	UN	14			2.800,00	
11.2	CLOSET						
11.2.1	Closet cedro/puertas	UN	24			87.000,00	
11.2.2	Mueble lavamanos	UN	32			41.700,00	
11.2.3	Mueble portería	UN	1,00			10.000,00	
11.3	MUEBLES COCINAS						
11.3.1	Muebles bajo sin mesón y mueble	UN	14,00			140.000,00	
12.	CARPINTERIA METALICA						354.885
12.1	Baranda metálica balcones	ML	54,6		1.200,00	65.520,00	
12.2	Baranda metálica escaleras tubo	ML	60,18		72,00	4.387,20	

12.3	Escalera de gato acceso a placa	ML	3,6		2.500,00	9.000,00	
12.4	Puerta eléctrica deslizable 3,50	UN	2,00		40.000,00	80.000,00	
12.5	VENTANERA ALUMINIO CORREDIZA						
12.5.1	V1 1,65 X 1,61	M2	2,64		850,00	2.244,00	
12.5.2	V2 1,72 X 1,80 Alcobas	M2	68,11		850,00	57.895,00	
12.5.3	V3 x,30 x 1,80	M2	4,42		850,00	3.753,00	
12.5.4	V4 0,80x 0,70 personas	M2	1,68		850,00	1.428,00	
12.5.5	V5 1,60 X 1,30 hall	M2	8,32		850,00	7.072,00	
12.5.6	V6 0,60 x 1,30 lavadero	M2	4,68		850,00	3.978,00	
12.5.7	v7 1,23x1,30 cocina 5 pisos	M2	3,2		850,00	2.718,00	
12.5.8	V8 1,20X1,30escalera	M2	6,24		850,00	5.304,00	
12.6	PUERTAS ALUMINIO (Puerta acceso)						
12.6.1	P2 1,84 X 2,35	M2	12,97		850,00	11.026,00	
12.6.2	P3 2,26 X 2,35	M2	15,86		850,00	13.483,50	
12.6.3	P4 1,60 X 2,35	M2	7,52		850,00	6.392,00	
12.6.4	P5 2,20 X 2,35	M2	15,51		850,00	13.183,00	
12.6.5	P6 3,90 X 2,35	M2	27,5		850,00	23.370,00	
12.6.6	P7 4,50 X 2,35	M2	10,58		850,00	8.988	
12.6.7	P8 4,20 X 2,35	M2	9,87		850,00	8.389,00	
12.6.8	P9 2,49 X 2,35	M2	5,85		850,00	4.973,50	
12.6.9	P10 2,74 X 2,35	M2	6,44		850,00	5.473,00	
	Puerta depósitos						
12.6.10	P8 0,70 X 2,30	UN	17		853,00	14.504,00	
13.	CERRADURAS						35.562
13.1	CERRADURAS						
13.1.1	Cerradura entrada principal	UN	1		600,00		

13.1.2	Cerradura puerta salón comunal	UN	1		450,00		
13.1.3	Cerradura puerta puertas depósitos	UN	17		426,00		
13.1.4	Cerradura puerta alcobas	UN	25		350,00		
13.1.5	Cerradura puerta baño	UN	32		359,00		
13.1.6	Cerradura puerta acceso apartamento	UN	14		500,00		
14	ELECTRICAS TV SONIDO						640.000
14.1	ELECTRICAS	GL	1	640.000	640.000		
15	HIDROSANITARIAS Y GAS						850.000
15.1	HIDROSANITARIAS	GL	1	700.000			
15.2	INSTALACIONES GAS	GL	1	150.000			
16	APARATOS SANTIARIOS GRIFERIA						162.021
16.1	PORCELANA SANITARIA						
16.1.1	Sanitario	UN	32		1.800,00	57.600,00	
16.1.2	Lavamanos	UN	32		1.204,00	38.528,00	
16.1.3	Toallera	UN	32		148,00	4.760,00	
16.1.4	Jabonera	UN	54		160,00	8.640,00	
16.2	GRIFERIA						
16.2.1	Conjunto mezcladora lavamanos	UN	32		800,00	25.600,00	
16.2.2	Conjunto mezcladora ducha	UN	33		544,00	11.968,00	
16.2.3	Mezcladora lavaplatos	UN	15		544,00	8.160,00	
16.2.4	Lava lavadero	UN	11		195,00	2.145,00	
17	VIDRIOS Y ESPEJOS						131.793
17.1	Vidrios 4mm	M2	216,8		253,00	54.850,00	
17.2	División de baño vidrio templado	M2	55,44		1.200,00	66.528,00	
17.3	Espejo baño	M2	45		231,00	10.414,00	
18	COCINAS						197.172
18.1	Estufa 4 gas	UN	14		3.015,00	42.212,00	

18.2	Horno	UN	14		3.561,00	49.856,00	
18.3	Calentador paso a gas	UN	14		4.200,00	58.800,00	
18.4	Campana extractora	UN	14		1.507,00	21.103,00	
18.5	Mesón lavaplatos 0,60 x 0,55	UN	14		1.800,00	25.200,00	
19	PINTURA						198.874
19.1	PINTURA MUROS Y CIELO RASO						
19.1.1	Estuco primera mano vinito muros	M2	1767,66		33,50	59.349,23	
19.1.2	2da, 3ra mano vinilo muros E03	M2	1767,66		49,14	87.572,48	
19.1.3	2da, 3era mano vinilo dry wall E=3	M2	728,27		45,42	33.430,68	
19.1.4	Demarcación parqueaderos	GL				9.000	
19.1.5	Filos sencillos	ML	440		16,37	7.112,10	
19.1.6	Dilataciones	ML	253,8		9,50	2409,98	
20	ASCENSOR						650.000
20.1	ASCENSOR	GL	1	650.000		650.000	
21	RED CONTRA INCENDIOS						6.218
21.1	Equipo contra incendios clase 1	UN	1		6.218	6.218	
22	ALQUILER Y COMPRA DE EQUIPO						29.788
22.1	Alquiler de andamios tubulares	MES	6		3.712,00	22.272,00	
22.2	Alquiler pluma-grúa eléctrica	MES	1		7.516,00	7.516,00	
23	GASTOS GENERALES						125.000
23.1	SERVICIOS						
23.1.1	Consumo agua obra	MES	8		3.500,00	28.000,00	
23.1.2	Consumo energía obra	MES	8		2.000,00	16.000,00	
23.1.3	Consumo teléfono obra	MES	8		2.000,00	16.000,00	
23.2	ENTREGAS						
23.2.1	Entregas y reparaciones	GL	14		2.500,00	35.000	
23.2.2	Retiros sobrantes de obra con	VJ	25		1.200,00	30.000,00	

24	ASEO Y SEÑALIZACION						43.983
24.1	Aseo final general	M2	1.110,00		18,00	19.980,00	
24.2	Aseo vidrios fachada	M2	154,26		13,00	2.082,00	
24.3	Aseo ladrillo tolete fachada	M2	221,03		20,00	4.420,00	
24.2	SEÑALIZACION						
24.2.1	Nomenclatura apartamentos	UN	15		500,00	7.500,00	
24.2.2	Nomenclatura edificio	UN	1		10.000,00	10.000,00	
25	OBRAS EXTERIORES						58.600
25.1	Obras exteriores	GL			55.500,00	55.500,00	
25.2	Suministros e instalaciones tierra negra para jardineras	VJ	2		1.800,00	3.600,00	
26	ADMINISTRACION DE OBRA						
26.1	PERSONAL PROFESIONAL						
26.1.1	Director de obra	MES	12		25.000,00	300.000,00	
26.1.2	Arquitecto proyectivas	MES	12		9.600,00	115.308,00	
26.2	PERSONA AUXILIAR						
26.2.1	Maestro general (1)	MES	12		15.000,00	180.000,00	
26.2.2	Oficiales (1)	MES	12		6.769,00	81.228,00	
26.2.3	Ayudantes (2)	MES	12		5.769,00	138.456,00	
26.2.4	Almacenista (1)	MES	12		5.769,00	69.228,00	
26.2.5	Vendedor	MES	4		5.769,00	23.076,00	
26.2.6	Carga prestacional	MES	12		43.692,00	524.306,00	
26.3	GASTOS ADMINISTRATIVOS						
26.3.1	Caja menor obra	MES			5.000,00	0,00	
26.3.2	Papelería	MES			1.000,00	0,00	
26.3.3	Fotocopias heliográficas planos obra	GL	48		40	1.920,00	
26.3.4	Herramientas obra	GL	1		12.000,00	12.000,00	

26.3.5	Dotación del personal	GL			5.000,00	5.000,00	
27.	LICENCIAS/CONEXIÓN SERVICIOS						423.800
27.1	Licencia construcción obra	MES	1	350.000,00		350.000,00	
27.2	ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO						
27.3	Medidor acueducto 1 instalación	MES	1	15.000,00		15.000,00	
27.4	GAS NATURAL						
27.4.1	Conexión gas	UN	14		4.200,00	58.800,00	
28	DISEÑOS Y ESTUDIOS PREVIOS						330.000
28.1	ESTUDIOS PREVIOS						
28.1.1	Diseño dirección arquitectónica	GL	1		200.000	200.000	
28.1.2	Diseño estructural	GL	1		40.000	40.000	
28.1.3	Estudios de suelos	GL	1		20.000	20.000	
28.1.4	Diseño hidro sanitario	GL	1		15.000	15.000	
28.1.5	Diseño eléctrico	GL	1		15.000	15.000	
28.1.6	Presupuesto	GL	1		20.000	20.000	
28.1.7	Programación	GL	1		20.000	20.000	

SUBTOTAL COSTO DIRECTO	129.509
COSTO INDIRECTO LOTE	45.000
VALOR TOTAL	174.509

El presupuesto que se realizó es la proyección de los materiales, las cantidades y a precios de mercado que se utilizarán en el proyecto Los Robles, las cantidades hacen referencia al total necesario durante un año de ejecución que dura la obra y al número de apartamentos a construir el cual se compone de 14 apartamentos tipo A,B,C,D, con zonas sociales, área de jardineras y zonas comunes que se encontrarán en la edificación, de igual forma estos apartamentos incluyen las áreas de parqueadero particular y los depósitos para cada uno.

Dentro del presupuesto se utilizarán los materiales necesarios para el desarrollo del proyecto, además materiales ecológicos que ayudan al respeto del medio ambiente y que dan sostenibilidad y responsabilidad al proyecto.

H. FLUJO DE CAJA 2017

Ingresos. Hay que realizar una estimación razonada de los mismos.

AK CONSTRUCTORA
FLUJO DE CAJA AÑO UNO
PROYECTO LOS ROBLES

	PERIODO 0	30/01/2017	30-02-2017	30-02-2017	01/04/2017	30/05/2017	30/06/2017	30/07/2017	30/08/2017
SALDO INICIAL									
TOTAL INGRESOS		411817	263654	420801	298119	172882	172882	172882	172882
Ingresos Cuota inicial		411817	263654	420801	298119				
Ingresos por cuota mensuales						172882	172882	172882	172882
TOTAL COSTOS	525380					110139	105754	114744	114535
APORTE DE SOCIOS	483000								
Lote	450000								
Diseños	33000								
COSTO DIRECTOS	42380					110139	105754	114744	114535
Demoliciones						1500			
Preliminares						5973			
Excavación							14000	12925	
Cimentación						17083	34156	17083	
Estructura						20000	35000	5000	20000
Acero de refuerzo						53494	10000	26747	26747
Mampostería								15000	10000
Pañetes									
Impermeabilizaciones									
Pisos bases									
Pisos y enchapes									

Acabados									
Carpintería en madera									
Carpintería metálica									
Cerraduras									
Eléctricas-TV-Sondo									19200
Hidrosanitarias y gas									25500
Aparatos sanitarios grifería									
Vidrios y espejos									
Cocinas									
Pintura									
Ascensor									
Red Contra incendios							250000		
Alquiler y compra de equipo									
Gastos Generales									
Aseo y señalización						5000	10000	10000	
Obras exteriores									
Administración de Obra					120876	120876	120876	120876	
Licencias/ conexos servicios	423800								
GASTOS		361427	75342	226793	75342	75342	75342	75342	
TOTAL COSTOS ADMINISTRATIVOS		75342	75342	75342	75342	75342	75342	75342	
Administrativos									
Sueldos		48150	4815	4815	4815	4815	4815	4815	
Sub-Transporte		1827	182	182	182	182	182	182	
Prestaciones sociales		1090	1090	1090	1090	1090	1090	1090	
Aportes patronales		1012	1012	1012	1012	1012	1012	1012	
Aportes parafiscales		433	433	433	433	433	433	433	
TOTAL COSTOS INDIRECTOS									

Control programación									
Control presupuesto									
Reglamento propiedad horizontal									
Construcción (4% C. Directos)									
Gastos estructuración negocio									
Interventora (1,5,0% C. Director)									
Conexión servicios									
Seguros									
TOTAL GASTOS OPERACIONALES		28508							
Modelo y adecuación		15000							
Financieros bancarios									
Escrituración y registro		12010							
Impuesto industria y comercio									
Avisos y vallas (15%, NC)		1598							
IMPREVISTOS (6%)				15145					
TOTAL GASTOS Y COSTOS	1957560	36142	7534	22679	7534	117673	113288	122278	1222069
SALDO CAJA	-525380	375674	256126	397922	288584	55208	59593	50603	50812

El flujo de caja se realizó de acuerdo al tiempo de duración tanto de la obra, como de la preventa. Como se nombró anteriormente el proyecto se realizará por medio de una fiducia las cuales el ente administrativo del proyecto que brindará seguridad al proyecto y al cliente mismo.

El período de tiempo para la evaluación y ejecución del proyecto son 16 meses. El costo de oportunidad corresponde al 1,2 mensual, ya que se compara con la tasa de oportunidad más alta en el mercado. A partir de esto se evidencia la rentabilidad del proyecto al dar a conocer que la TIR es mucho más alta que el costo de oportunidad. Y por otro lado se muestra que el VAN es mayor a 0 lo cual indica que el proyecto es viable y sin mayor riesgo.

COSTO DE PRODUCCION
1,20%
TIR
54,25%
VAN
2414805

Por otro lado en cuanto a proyecto de ventas, se tiene estipulado que al final del cuarto período se alcanza el punto de equilibrio, momento en el cual se dará inicio a la construcción del edificio, ya que se tiene la liquidez para su desarrollo total.

Riesgos de la construcción del proyecto los robles

AK Constructora ha hecho análisis de riesgos del proyecto LOS ROBLES

El primero es el 6% de los costos directos del proyecto, que son los imprevistos de la obra: los cuales corresponden a actividades reales en obra como el tránsito de obra, espacio exterior caminos de acceso a la obra, inexperiencia laboral, personal de edad avanzada, orden y empieza seguridad en obra, excavaciones, caídas de altura, caídas de objetos, electricidad, medios auxiliares, maquinaria ligera y pesada, maquinaria móvil, manipulación manual de cargas y herramientas manuales, entre otras.

Este tipo de imprevistos van a estar con continua evaluación permanente, con un control por medio de técnicas de prevención, eliminación de condiciones de peligro y mitigación del impacto.

AK CONSTRUCTORA
FLUJO DE CAJA AÑO UNO
PROYECTO LOS ROBLES

	30/09/2017	30/10/2017	30/11/2017	30/12/2017	30/01/2017	30/02/2017	30/03/2017	30/04/2017	AÑO No. 01
SALDO INICIAL									
TOTAL INGRESOS	172882	172882	172882	172882	172882	172882	172882	172882	1383056
Ingresos Cuota inicial									0
Ingresos por cuota mensuales	172882	172882	172882	172882	172882	172882	172882	172882	1383056
TOTAL COSTOS	99742,7	113832	123017	115323	93770	64945	81370	79191	771190,7
APORTE DE SOCIOS									0
Lote									0
Diseños									0
COSTO DIRECTOS	92208,7	102952,7	112136,7	103443,7	82889,7	51264,7	70489,7	68301,7	683687,6
Demoliciones									0
Preliminares									0
Excavación									0
Cimentación									0
Estructura	50000	50000	54884						154884
Acero de refuerzo	10000								10000
Mampostería	20000		20000	15291					55291
Pañetes		8500		8000	8085				24585
Impermeabilizaciones		2000	2800	1000	2079				7879
Pisos bases		7500	3500	2000	2273				15273
Pisos y enchapes			18000	7500	6000	6835			38335
Acabados		15000	3000	10000	10000	6000	5397		49397

Carpintería en madera				10000	12000		17000	6000	45000
Carpintería metálica		17000	2000	2000		5000	8488		34488
Cerraduras						1500		2056	3556
Eléctricas-TV-Sondo				12800	6400	6400	6400	12800	44800
Hidrosanitarias y gas				17000	8500	8500	8500	17000	59500
Aparatos sanitarios grifería				8200			4000	4002	16202
Vidrios y espejos					6600	3000	3579		13179
Cocinas				6700	3000	5000	5017		19717
Pintura					5000	5000	5000	4887	19887
Ascensor	10000		5000		10000			15000	40000
Red Contra incendios						621			621
Alquiler y compra de equipo		744	744	744	744				2976
Gastos Generales	1000	1000	1000	1000	1000	2000	1000	2000	10000
Aseo y señalización						200	1000	1398	2598
Obras exteriores							3900	1950	5850
Administración de Obra	1208,7	1208,7	1208,7	1208,7	1208,7	1208,7	1208,7	1208,7	9669,6
Licencias/ conexión servicios									0
GASTOS	7534	7534	8209	7534	23354	23354	22679	32674	132872
TOTAL COSTOS ADMINISTRATIVOS	7532	7532	7532	7532	7532	7532	7532	7532	60256
Administrativos									
Sueldos	4815	4815	4815	4815	4815	4815	4815	4815	77040
Sub-Transporte	182	182	182	182	182	182	182	182	2923
Prestaciones sociales	1090	1090	1090	1090	1090	1090	1090	1090	17455
Aportes patronales	1012	1012	1012	1012	1012	1012	1012	1012	16195
Aportes parafiscales	433	433	433	433	433	433	433	433	6933
TOTAL COSTOS									171522

INDIRECTOS									
Control programación									11549
Control presupuesto									12992
Reglamento propiedad horizontal									6000
Construcción (4% C. Directos)									69803
Gastos estructuración negocio									20000
Interventora (1,5,0% C. Director)									25176
Conexión servicios									15000
Seguros									10000
TOTAL GASTOS OPERACIONALES			675		675	675		9995	40628
Modelo y adecuación									15000
Financieros bancarios			675		675	675		675	2700
Escrituración y registro									12010
Impuesto industria y comercio								9320	9320
Avisos y vallas (15%, NC)									1598
IMPREVISTOS (6%)					15145	15145	15145	15145	75725
TOTAL GASTOS Y COSTOS	107274,7	121364	130549	122855	101302	72477	88902	86723	831446,7
SALDO CAJA	65607,3	51518	42333	50027	71580	100405	83980	86159	551609,3

I. ESTADOS FINANCIEROS

AK CONSTRUCTORA DE ENERO 01 A DICIEMBRE 30 DEL 2017 ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS PROYECTO LOS ROBLES

INGRESOS			
OPERACIONALES			156.570
Venta Apartamento Tipo A	39.134		
Venta Apartamento Tipo B	45.458		
Venta Apartamento Tipo C	31.251		
Venta Apartamento Tipo D	40.728		
COSTOS DIRECTOS (ANEXO 1)			48882,39
COSTO DE VENTA			1721,69
GASTOS INDIRECTOS			47160,70
GASTOS ADMINISTRATIVOS		13769,2	
Gastos de personal	12054		
Gastos generales	1715,2		
GASTOS OPERACIONALES		23119	
Ventas	12598		
Impuestos	9320		
Legales	1201		
TOTAL GASTOS FINANCIEROS		10272,5	
FINANCIEROS	2700		
Imprevistos (7%)	7572,5		
TOTAL UTILIDAD O PERDIDA ANTES DE IMPEUSTOS			107.688
PROVISION IMPORRENTA			-23691,27
RESERVA LEGAL (10%)			
TOTAL A DISPOSICION DE SOCIOS			83.996

AK CONSTRUCTORA
DE ENERO 01 A DICIEMBRE 30 DEL 2017
BALANCE INICIAL DE PRUEBA
PROYECTO LOS ROBLES

ACTIVO		PASIVO	0
ACTIVO CORRIENTE		PASIVO CORRIENTE	0
DISPONIBLE		1827346 TOTAL PASIVO	0
CAJA MENOR	500		
BANCO	1.826.846		
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	2.540	PATRIMONIO	1.829.886
MUEBLES Y ENSERES	740	CAPITAL SOCIAL	950.000
EQUIPO DE COM Y COMPUTO	1.800	UTILIDADES	879.886
TOTAL ACTIVO	1.829.886	TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	1.829.886

Los activos como propiedad planta y equipo de AK CONSTRUCTORA está conformado por los muebles y enseres de oficina necesarios para el desarrollo de actividades del área de planta o de obra como sillas, escritorio y archivador, de igual forma dentro de sus equipos de comunicación se incluyen teléfono-fax, computadora, etc. En el grupo activo disponible se encuentra la constitución de una caja menor por valor de \$500.00, para cubrir gastos como su nombre lo indica menores, tales como: papelería, servicios de mensajería, cafetería y aseo, entre otros.

En caja general se contabiliza la diferencia del capital social aportado en efectivo en el momento de la constitución de la sociedad con la caja menor el valor cancelado por la adquisición de la propiedad planta y equipo de AK Constructora

Durante la ejecución y desarrollo del proyecto Los Robles, se espera una utilidad contable por \$879.886 dólares la cual incluye todos los costos, gastos, ingresos operativos del proyecto e incluye adicionalmente gastos imprevistos de 6% sobre el proyecto que permitió cubrir como su nombre lo indica lo no presupuestado y realmente ejecutado, del total de la utilidad se realizaron las provisiones legales fiscales como la del 33% para renta, de igual forma se tuvieron en cuenta todas las normas y principios contables generalmente aceptados en Ecuador para los registros y procedimientos contables de ley.

J. PROYECTO DE VENTAS

El proyecto Los Robles consta de 14 apartamentos con parqueadero, depósito y zonas comunes y de recreación. Los apartamentos van desde los 47 m2 hasta 129 mt2. Con un valor de metro cuadrado que oscila entre \$ 36000 y hasta \$ 99.000.

AK CONSTRUCTORA
VENTA GENERAL DE PROYECTO
PROYECTO LOS ROBLES

DEPARTAMENTO No.	TIPO	AREA	M2	VR/M 2	VALOR APTO	PARKING	CUART O UTIL	VALOR TOTAL	VALOR DE CONTADO 4% DESCUENTO	CUOTA INICIAL 40%
DEPARTAMENTO 201	A	65,88	65,88	550	36.234	1.200	1.700	39.134	37.569	15.027
DEPARTAMENTO 202	B	82,65	82,65	550	45.458	1.200	1.700	48.358	46.423	18.569
DEPARTAMENTO 203	C	56,82	56,82	550	31.251	1.200	1.700	34.151	32.785	13.114
DEPARTAMENTO 204	D	74,05	74,05	550	40.728	1.200	1.700	43.628	41.882	16.753
DEPARTAMENTO 301	A	65,88	65,88	580	38.210	1.200	1.700	41.110	39.466	15.786
DEPARTAMENTO 302	B	82,65	82,65	580	47.937	1.200	1.700	50.837	48.804	19.521
DEPARTAMENTO 303	C	56,82	56,82	580	32.956	1.200	1.700	35.856	34.421	13.769
DEPARTAMENTO 304	D	74,05	74,05	580	42.949	1.200	1.700	45.849	44.015	17.606

DEPARTAMENTO 401	A	66,88	66,88	590	39.459	1.200	1.700	42.359	40.665	16.266
DEPARTAMENTO 402	B	82,65	82,65	590	48.764	1.200	1.700	51.664	49.597	19.839
DEPARTAMENTO 403	C	56,82	56,82	590	33.524	1.200	1.700	36.424	34.967	13.987
DEPARTAMENTO 404	D	74,05	74,05	590	43.690	1.200	1.700	46.590	44.726	17.890
DEPARTAMENTO 501	E	148,53	148,53	650	96.545	1.500	1.700	99.745	95.755	38.302
DEPARTAMENTO 502	E	130,87	130,87	650	85.066	1.500	1.700	88.266	84.735	33.894
TOTALES		1117,6	1117,6		662.768	17.400	23.800	703.968	675.809	270.324
PROMEDIO POR APARTAMENTO		79,90	79,90	584,29	47.340,57			50.283,43	48.272,09	19.308,84

El plan de negocios de la creación de AK constructora, empresa enfocada hacia la arquitectura sostenible se escogió con el fin, de aportar a la sociedad ecuatoriana, con el desarrollo de proyectos de infraestructura, generación de empleo y vivienda, y ayuda al medio ambiente; es decir aportes económicos, sociales y ambientales que servirán de ejemplo para nuevas empresas.

Finalmente se logró realizar un análisis financiero, el cual demuestra la factibilidad y viabilidad económica del primer proyecto Los Robles de la constructora AK, ofreciendo una rentabilidad a la empresa, muestra de compromiso, responsabilidad y nuevas ideas.

CONCLUSIONES

- Encontramos que en el presente proyecto es rentable, porque se ha obtenido un TIR y VAN positivo lo cual indica que la iniciativa con las condiciones presentadas anteriormente es factible para ser ejecutadas. El flujo de caja muestra que no existiera problema para pagar alguna deuda contraída, en lapso del proyecto y que los ingresos muestran un crecimiento del 15 % a lo largo de los 16 meses, periodo del cual fue estudiado y analizado el proyecto.
- Se logró identificar la importancia del medio ambiente en la elaboración de un proyecto de construcción, gracias a los referentes teóricos.
- Gracias al diagnóstico realizado Se definió como AkConstructions como una empresa con un patrimonio constante y fuerte para la elaboración de su primer proyecto Los Robles, ya que cuenta con el apoyo financiero de sus socios, la constructora empresa creada hace 8 años, que ha tenido estabilidad económica logrando obtener durante este tiempo una rentabilidad de 54,25% sobre la inversión.

RECOMENDACIONES

- Es recomendable, aplicar gran parte de conocimientos adquiridos en la carrera de administración de empresas.
- Se recomienda mantener el patrimonio constante y fuerte para la elaboración de su primer proyecto Los Robles, ya que cuenta con el apoyo financiero de sus socios, de este modo garantizar.
- Finalmente se recomienda que se lleve a cabo el proyecto, el mismo tiene un alto desarrollo en diseño arquitectónico por medio de la ejecución de algunos requisitos que se deben cumplir para alcanzar la certificación de las normas de construcción y debido a esto se elevan un poco los costos por metro cuadrado, pero a corto plazo serán desembolsados a los clientes automáticamente por medio de la disminución en el consumo de los servicios del agua y energía.

BIBLIOGRAFÍA

Chiavenato, I. (2002). *Introducción a la Teoría General de la Administración*. México: McGraw-Hill Interamericana.

Fuentes, J. (2007). *Planificación y Organización de Centros Documentarios*. Asturias: Ediciones Trea.

García, M. (2006). *Técnico en Gestión*, Madrid: Cultural S.A.

Melnik, D. & Pereira, M. (2006). *Bases para la Administración Financiera: Organización y Servicios*, Buenos Aires: Alfagrama.

Morris, D. & Brandon, J. (1994). *Reingeniería*. Bogotá: McGraw-Hill.

Ortiz, A. (1994). *Gerencia Financiera*. Bogotá: McGraw-Hill

Sánchez, P. (1991). *Calidad y Productividad*. Venezuela: Nuevos Tiempos.

Weston, B. (1999). *Manual de Administración Financiera*. Barcelona: Interamericana.

Macías, E. (2002). *Administración y Gerencia*. Recuperado de: <http://www.gestiopolis.com>

Nunes, P. (2008). *Gestión Financiera*. Recuperado de: <http://www.knoow.net/es/cieeconcom/gestion/gestionfinanciera.htm#plus>

Sánchez, A. (2003). *La Gestión Financiera*. Recuperado de: <http://www.eumed.net/tesis/2006/asc/3h.htm>

Tovar, J. (2008). *Tipos de Gestión*. Recuperado de <http://johanatov.blogspot.es>

ANEXOS

AKCONSTRUCTIONS		
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA		
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016		
ACTIVO CORRIENTE		3760,00
DISPONIBLE		3760,00
CAJA-BANCOS	2200,00	
DEUDORES		
CUENTAS POR COBRAR	1560,00	
ACTIVO FIJO		96600,00
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO		96600,00
MUEBLES Y ENSERES	3200,00	
MAQUINARIA Y EQUIPO	4800,00	
EQUIPOS, PAQUETES Y SISTEMAS		
INFORMATICOS	1600,00	
VEHICULOS	12000,00	
EDIFICIOS	75000,00	
TOTAL ACTIVOS		100360,00
PASIVOS		2785,00
PASIVO CORRIENTE		2785,00
OBLIGACIONES FINANCIERAS	2200,00	
CUENTAS POR PAGAR	420,00	
IMPUESTOS GRAVAMENES Y TASAS	165,00	
A LARGO PLAZO		32000,00
HIPOTECA POR PAGAR	32000,00	
TOTAL PASIVO		34785,00
PATRIMONIO		65575,00
CAPITAL	47833,12	
UTILIDAD NETA	17741,88	
PASIVO MAS PATRIMONIO		100360,00

AKCONSTRUCTIONS		
ESTADO DE RESULTADOS		
DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016		
INGRESOS		88310,00
<hr/>		
INGRESOS OPERACIONALES		86750,00
VENTAS	86750,00	
OTROS INGRESOS		1560,00
OTROS INGRESOS	1560,00	
TOTAL INGRESOS		88310,00
<hr/>		
GASTOS GENERALES		61550,00
<hr/>		
GASTOS ADMINISTRATIVOS		42570,00
SUELDOS Y SALARIOS	14440,00	
SERVICIOS BÁSICOS	320,00	
DEPRECIACIONES	27810,00	
GASTOS FINANCIEROS		18500,00
HIPOTECAS POR PAGAR	18500,00	
GASTOS DE VENTAS		480,00
PUBLICIDAD Y PROPAGANDA	480,00	
TOTAL GASTOS		61550,00
<hr/>		
UTILIDAD ANTES DE PART.		
TRABAJADORES		26760,00
15% PART. TRABAJADORES		4014,00
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS		22746,00
22% IMPUESTO A LA RENTA		5004,12
UTILIDAD NETA		17741,88