

PROYECCIONES FINANCIERAS  
PRESUPUESTO DE CAJA

DORIS ESTHER TORRES CASTILLO  
HEIDI PATRICIA MADUEÑO TORRES

Ensayo presentado como requisito parcial para optar al título de  
CONTADOR PÚBLICO

CORPORACIÓN EDUCATIVA MAYOR DEL DESARROLLO  
SIMÓN BOLÍVAR

FACULTAD DE CONTADURÍA PÚBLICA  
DIPLOMADO EN TRIBUTACIÓN  
BARRANQUILLA  
2002

---

## INTRODUCCIÓN

La planificación financiera es un elemento necesario para que una empresa no vaya a la deriva. Consideramos que todo profesional de la rama económica debe preocuparse por conocer e investigar más sobre todo el tema. Un Contador también está llamado a administrar un negocio, y para ello debe saber tomar decisiones, y lograr orientar el manejo diario de las finanzas hacia el cumplimiento de los objetivos trazados. Las proyecciones financieras Presupuesto de caja y/o efectivo son una herramienta fundamental para nosotros, siempre que reconozcamos cual es su importancia, es por ello que hemos decidido tomarlo como el tema de ensayo de nuestra investigación.

El concepto central es la toma de acciones preventivas, porque le permite conocer al administrador o analista los recursos con que disponen en determinado momento, y así pueden planificar con sus proveedores los descuentos, pagos anticipados y negociar otras políticas para beneficio de su empresa.

El presupuesto de caja nace en los estados financieros de la compañía; además es necesario que otros departamentos suministren información tales como ventas, cartera, producción, etc., la cual es indispensable para poder construirlo.

---

A través de estos últimos años ha aumentado la importancia de realizar proyecciones financieras y de contar con una preparación y análisis financiero, porque cada día es más difícil mantenerse en el mundo de los negocios; las pequeñas y medianas empresas tienden a desaparecer, y las que quedan o surgen, deben planificar buenas estrategias financieras y de mercado que les permitan competir y avanzar seguras hacia el futuro.

Nuestro interés principal es resaltar la importancia que tiene la elaboración de una planificación financiera en un ente económico, por ello buscamos exponer cuáles son las repercusiones que se dan en una empresa que no realiza presupuesto de caja y/o efectivo, evaluar hasta que punto le puede afectar un mal manejo de esta situación, y tratar de llegar a concretar si efectivamente con estos análisis es más confiable la planeación de la compañía.

Consideramos que es un tema de actualidad y de mucho interés en este mundo que está en constante evolución, y por lo tanto merece toda nuestra atención y estudio. Está dirigido a Gerentes de oficina, Gerentes de Cuentas, Analistas de Créditos, Inversionistas, Analistas Financieros, Contadores Públicos, Administradores de Empresas, y demás profesionales que en razón de su actividad requieren conocimientos en esta área.

En el desarrollo de nuestro ensayo nos ocuparemos de la definición del presupuesto de caja, las ventajas de realizar proyecciones financieras, y las etapas que debemos tener en cuenta en su elaboración, definición del presupuesto de caja y sus generalidades; manejo del

---

efectivo, la clasificación de los cobros y pagos del mismo, los departamentos que intervienen en su elaboración, y los procedimientos para su elaboración.

Mediante un ejercicio práctico analizaremos los aspectos básicos que van a ser estudiados.

En el desarrollo del tema trataremos de aclarar las principales dudas que tenemos y llevar de la mejor manera posible según nuestro criterio esta investigación.

---

## **PROYECCIONES FINANCIERAS**

### **PRESUPUESTO DE CAJA Y/O EFECTIVO**

Las proyecciones financieras nos permiten examinar con anticipación los efectos financieros de políticas nuevas o cambiantes, así como establecer las necesidades futuras de fondos; lo cual representa una herramienta fundamental para la gerencia. Las proyecciones financieras son importantes como un elemento de control, ya que permite comparar los resultados reales de un negocio contra lo que se tenía presupuestado.

Ventajas de realizar Proyecciones Financieras:

1. Sirve como herramienta de control para corregir las desviaciones de los planes y programas.
2. Ayuda a mejorar la manera de obtener fondos adicionales
3. Brinda confianza a las entidades financieras y demás acreedores y facilita las negociaciones de crédito con la debida anticipación.
4. En épocas de expansión económica, cuando las empresas presentan excedentes de efectivo, se puede prever la forma más rentable de utilizar dichos fondos.
5. En épocas de recesión, cuando las empresas requieren replantear el pago de sus pasivos, estas proyecciones permiten visualizar la manera como se puede salir adelante.

## **ETAPAS A TENER EN CUENTA EN LA ELABORACIÓN DE LAS PROYECCIONES**

Para preparar las proyecciones financieras podemos trabajar en cuatro (4) etapas:

- Primera etapa

Revisión de la información básica: en esta etapa va a revisar la información fundamental, estados financieros históricos, balance de iniciación, etc.

Cuando se trata de una empresa en marcha, debemos tener la seguridad de que los estados financieros están perfectamente clasificados, revisados y bien discriminados para que la información sea más confiable; a la vez que conocemos el desarrollo histórico de la empresa y esto sería una buena base para el futuro.

- Segunda etapa

Formulación de las bases para las proyecciones: Las ventas son el ángulo principal de Las proyecciones, si su estimación es acertada, las demás proyecciones deberán contar con una base sólida y adecuada. Al realizar la estimación es necesario tener en cuenta los posibles descuentos, rebajas y devoluciones que pudiera darse, de acuerdo a las políticas de la compañía; y determinar cada uno de los rubros que queremos proyectar. Si la compañía maneja un mayor número de ventas a crédito,

Debe prever el periodo de pago de sus clientes, la cantidad de unidades vendidas, el precio, y estimar otras variables necesarias.

Costo de Ventas: Si estamos trabajando en una empresa comercial el costo de ventas es el valor de compra de las mercancías que están a la venta. Aquí debemos especificar el costo unitario y el número de unidades. Si es una empresa manufacturera el costo de ventas es más complicado porque implica la explicación de todo el engranaje del costo de producción.

- Tercera etapa:

preparación de los Principales presupuestos:

Con el fin de facilitar para el lector la información contenida en el Presupuesto de Caja y/o efectivo, se realizan algunos presupuestos auxiliares o anexos; estos a consideración del analista, los que estime conveniente. Por ejemplo:

- Presupuesto de ingresos
- Presupuesto de intereses
- Pago a Proveedores
- Presupuesto de Obligaciones Financieras
- Gastos de Administración
- Presupuesto de Financiación e Inversión
- Presupuesto de Impuestos
- Presupuesto de Cuentas por Pagar

- Cuarta Etapa

Presentación de los Estados Financieros: Los estados financieros que generalmente debemos proyectar son: el Estado de Resultados, el Balance General y Presupuesto de Caja.

### **GENERALIDADES DEL PRESUPUESTO DE CAJA**

El presupuesto de Caja y/o Efectivo lo podemos definir como un plan de operaciones financieras para un período futuro. El pronóstico es mucho menor que el informe financiero, ya que el contador está estimando resultados futuros, más que midiendo resultados pasados. Suministra metas financieras para cada departamento de una empresa.

Consideramos que no existe relación en el concepto de Flujo de Efectivo y Presupuesto de efectivo, ya que el primero es un estado financiero obligatorio que se realiza en un periodo fiscal, y se elabora conjuntamente con el balance general, estado de resultados, estado de cambios en la situación financiera; y el segundo es un presupuesto opcional para la administración.

Este presupuesto proyectado nos presenta los ingresos y egresos de efectivo que puedan concretarse de acuerdo a las operaciones que hemos previsto.

Nació en Estados Unidos cuando se habló sobre el estado de cambios en la situación financiera, y este fue reemplazado por el flujo de efectivos.

Al desarrollar estos presupuestos los contadores trabajan muy de cerca con los gerentes, administradores, y todos los departamentos de la organización. Estos comprenden el pronóstico de los niveles futuros de toda la organización.

Para administrar el efectivo debemos conocer la forma como se genera, de donde se obtiene y hacia donde va. El propósito principal es presentar información pertinente sobre los cobros y pagos de efectivo de una empresa durante un periodo, generalmente corto.

Así también podemos mencionar que este presupuesto nos va a determinar en un momento dado las posibilidades de invertir los recursos de la empresa. Este presupuesto se trabaja mejor en períodos cortos para lograr una mayor exactitud sobre la liquidez de la empresa.

## **EFFECTIVO**

Es importante que la empresa mantenga efectivo para su uso normal en los negocios; es bueno mantener una cantidad de efectivo y contar con los medios para que en un momento dado se pueda disponer de ellos.

Las empresas deben mantener un nivel de efectivo mínimo, y este nivel de efectivo ayuda a la empresa a aprovechar oportunidades de descuentos, y rebajas en algunos productos.

El Presupuesto de Caja y/o efectivo nos permite evaluar lo siguiente:

- a) Habilidad de la empresa para generar presupuestos de caja positivos.
- b) Evaluar la habilidad de la empresa para cumplir con sus obligaciones.
- c) Pagar dividendos y cumplir con sus necesidades básicas de funcionamiento.
- d) Evaluar las razones de los diferidos entre la utilidad neta y los cobros y pagos de efectivo asociado.
- e) Evaluar el efecto sobre la situación financiera de una empresa, por sus transacciones de inversión y los financiamientos que requieren efectivo, y las que no requieren efectivo durante el periodo.

Los equivalentes de efectivo son Caja, Banco, e Inversiones a corto plazo de alta liquidez.

Los contadores consideran el concepto de efectivo de manera muy amplia. No incluye solamente monedas, billetes, sino cheques, cheques de viajero y pagos con tarjeta débito y crédito; también las inversiones o acciones de corto plazo que sean emitidas por firmas altamente reconocidas, que sean sólidas y den buena rentabilidad. Esta parte del efectivo se ubica en el primer renglón de un estado financiero (Balance General).

Para que una inversión sea considerada efectivo debe haber sido emitida a un periodo no mayor de 90 días fecha de vencimiento, y tener un valor de mercado estable.

### **Manejo del Efectivo**

Las transacciones de efectivo afectan todas las clasificaciones de los estados financieros: Activos, Pasivos, Patrimonio de los Propietarios, Ingresos y Gastos. Los objetivos básicos del manejo del efectivo son:

1. Proporcionar una contabilidad precisa de los cobros de desembolsos, y saldos de efectivo.
2. Evitar o minimizar pérdidas por robo o fraude. El efectivo es el activo más susceptible de robo que cualquier otro activo, y por lo tanto requiere más protección física.
3. Anticipar las necesidades de endeudamiento y asegurar la disponibilidad de sumas adecuadas de efectivo para realizar las operaciones del negocio.
4. Evitar que queden inactivas innecesariamente grandes sumas de dinero en las cuentas bancarias, sin producir un ingreso.
5. Cuando una compañía obtiene saldos de efectivos positivos altos, estos excedentes deben invertirse a largo plazo para obtener una mayor rentabilidad.

### **Clasificación de los Cobros y Pagos de Efectivo:**

Para ello debemos conocer las actividades que se realizan en la Compañía, las cuales son tres (3), así:

1.           Actividades de Operación
2.           Actividades de Inversión
3.           Actividades de Financiamiento

Las actividades de Operación incluyen la producción de bienes y de servicios, la parte operacional de la empresa, u objetiva, es en sí a lo que se dedica la compañía.

Son consecuencias de operaciones de efectivo, y otras operaciones que entran en la determinación de la utilidad neta. Incluye el movimiento del estado de resultados.

Las actividades de operación es el dinero generado por cobro a los clientes derivados de la venta de inventarios, o de prestación de servicios, menos los pagos a proveedores y las erogaciones para cubrir los costos.

Las entradas y salidas de efectivo de un ente económico deben ser revisadas con cuidado.

La compañía debe ejercer buen control interno para evitar robos o mal uso del efectivo que dispone.

Comúnmente las entradas de efectivo de un ente económico se dan por los siguientes aspectos:

1. Ventas de contado
2. Cobros de efectivo por venta de bienes o servicios
3. Ingresos por préstamos
4. Intereses sobre títulos y dividendos
5. Todos los cobros de efectivo que no surjan de actividades de inversión o financiación, tales como producto del pago de seguros, reembolso de proveedores, etc.
6. Venta de activos fijos

En las salidas de efectivo tenemos:

1. Pagos en efectivo para adquirir materia prima o bienes para la venta, incluyendo los pagos a proveedores.
2. Pagos en efectivo a otros proveedores y empleados por otros bienes y servicios.
3. Pago en efectivo al gobierno por impuestos.
4. Erogaciones por otros conceptos, que se dan para el giro ordinario del negocio, como pólizas de seguros, asesorías jurídicas, etc.

Las actividades de Inversión tienen que ver más que todo con la parte operacional del negocio. Nos muestra los cambios presentados a los activos diferentes a los operacionales,

inventarios, cuentas por cobrar, etc. Estos activos obtenidos o utilizados por la empresa en la producción de bienes o servicios son las inversiones a corto y largo plazo.

Las actividades de financiamiento como su nombre lo indica, se refieren a los beneficios que obtiene la empresa con la utilización de créditos hipotecarios para ser invertidos en el giro ordinario del negocio. Incluye la detención de recursos de los dueños, retorno de los beneficios sobre su inversión, préstamos en efectivo, cancelación de los préstamos.

Informa sobre los cambios en el Pasivo y Patrimonio, diferentes a partidas operacionales (ejemplo cuentas por pagar a proveedores, impuestos, etc.)

Con el fin de que la información plasmada en páginas anteriores sea mas clara y precisa, presentamos un caso práctico de la compañía Construyendo Ltda.

### **EJERCICIO PROPUESTO**

La Compañía Construyendo está ubicada en la ciudad de Barranquilla. Se inició como sociedad limitada en el año 1.994 y su actividad comercial es la construcción de casas, apartamentos, locales comerciales etc. Esta compañía ha tenido una importante participación en la expansión de la ciudad, ya que ha contribuido con la construcción de más de 1.500 viviendas; Y se espera que continúe creciendo también en otras ciudades.

Para el año 2001 la empresa proyecta vender 400 inmuebles en la ciudad de Barranquilla, en el edificio Mirador campestre. Este proyecto encaja dentro de las normas exigidas por el Departamento de Planeación Distrital, del Dadima y del Inurbe, ya que es un estrato bajo, por lo cual se cataloga como Vivienda de Interés Social VIS. Esto ha hecho que sea atractivo para que varias Corporaciones de Ahorro y Vivienda como Conavi, Davivienda, Avvillas, estén interesadas en financiarlo; además que genera 700 nuevos empleos indirectos y favorece a la mano de obra colombiana. El gerente opina que el proyecto será un éxito y que el volumen de ventas es mayor que en el año inmediatamente anterior. un 30%, en comparación al año inmediatamente anterior. El volumen de ingresos que se espera permite que la empresa pueda solventar gastos, sin necesidad de recurrir a préstamos financieros.

---

En cuanto a las inversiones temporales estas se harán efectivas y aumentarán los ingresos del periodo. La compañía invertirá un 55% de la recuperación de las inversiones debido a que hay buenas ofertas en el mercado.

**CONSTRUYENDO LTDA**  
**PRESUPUESTO DE CAJA (en miles de pesos)**  
**PERIODO DE ENERO 1 A FEBRERO 28/ 2001**

**INGRESOS**

Ventas del Periodo	256.329.872,00
Prestamos Bancarios	357.000.000,00
Rendimiento de Inversiones	0,00
Venta de Inversiones Temporales	0,00
Otros Ingresos	10.860.702,00
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<u>624.190.574,00</u>

**EGRESOS**

Compra de Mercancias	0,00
Pagos a Proveedores	446.000.000,00
Arrendamientos	0,00
Sueldos de Administraci3n	13.333.340,00
Sueldos de Ventas	4.890.000,00
Propaganda y otros gastos de Ventas	7.000.000,00
Gastos financieros	2.500.000,00
Compra de Muebles y Enseres	6.000.000,00
Amortizaci3n de Obligaciones Bancarias	0,00
Pago de Impuesto de Renta	7.160.333,33
Reparto de utilidades	0,00
Compra de Inversiones Temporales	20.000.000,00
<b>TOTAL EGRESOS</b>	<u>506.883.673,33</u>

Flujo Neto Anual	117.306.900,67
M3s saldo inicial de Caja	113.000.000,00
<b>SALDO FINAL DE CAJA</b>	<u>230.306.900,67</u>

**CONSTRUYENDO LTDA**  
**PRESUPUESTO DE CAJA (en miles de pesos)**  
**PERIODO DE MARZO 1 A ABRIL 30/2001**

**INGRESOS**

Ventas del Periodo	420.022.424,00
Prestamos Bancarios	463.000.000,00
Rendimiento de Inversiones	0,00
Venta de Inversiones Temporales	0,00
Otros Ingresos	12.621.086,00
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<u>895.643.510,00</u>

**EGRESOS**

Compra de Mercancias	0,00
Pagos a Proveedores	277.000.000,00
Arrendamientos	0,00
Sueldos de Administraciòn	13.333.340,00
Sueldos de Ventas	4.890.000,00
Propaganda y otros gastos de Ventas	7.000.000,00
Gastos financieros	3.946.000,00
Compra de Muebles y Enseres	6.000.000,00
Amortizaciòn de Obligaciones Bancarias	250.000.000,00
Pago de Impuesto de Renta	7.160.333,33
Reparto de utilidades	0,00
Compra de Inversiones Temporales	40.000.000,00
<b>TOTAL EGRESOS</b>	<u>609.329.673,33</u>

Flujo Neto Anual	286.313.836,67
Màs saldo inicial de Caja	230.306.900,67
<b>SALDO FINAL DE CAJA</b>	<u>516.620.737,34</u>

**CONSTRUYENDO LTDA**  
**PRESUPUESTO DE CAJA (en miles de pesos)**  
**PERIODO DE MAYO 1 A JUNIO 30/ 2001**

**INGRESOS**

Ventas del Período	732.641.613,00
Prestamos Bancarios	0,00
Rendimiento de Inversiones	0,00
Venta de Inversiones Temporales	0,00
Otros Ingresos	10.573.665,00
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>743.215.278,00</b>

**EGRESOS**

Compra de Mercancias	0,00
Pagos a Proveedores	277.000.000,00
Arrendamientos	0,00
Sueldos de Administración	13.333.340,00
Sueldos de Ventas	4.890.000,00
Propaganda y otros gastos de Ventas	7.000.000,00
Gastos financieros	3.946.000,00
Compra de Muebles y Enseres	6.000.000,00
Amortización de Obligaciones Bancarias	150.000.000,00
Pago de Impuesto de Renta	7.160.333,33
Reparto de utilidades	0,00
Compra de Inversiones Temporales	40.000.000,00
<b>TOTAL EGRESOS</b>	<b>509.329.673,33</b>

Flujo Neto Anual	233.885.604,67
Más saldo inicial de Caja	516.620.737,34
<b>SALDO FINAL DE CAJA</b>	<b>750.506.342,01</b>

ANEXO NO.1  
 CONSTRUYENDO LTDA  
 INGRESOS POR ARRENDAMIENTO DE LOS INMUEBLES DEL EDIFICIO WORLD TRADE CENTER  
 AÑO 2001

NOMBRE	LOCAL	FECHA INICIO	VL. CANNON	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO
MARIN Y CIA	48	JUNIO 3	500,000	500,000	560,000	560,000	560,000	0	0
HUMBERTO GOMEZ	40	FEBRERO 1	250,000	250,000	303,780	303,780	303,780	303,780	303,780
ESMERIDA MANGA	39	MARZO 1	500,000	500,000	543,800	543,800	543,800	0	0
ARMANDO SUESCUN	9	JUNIO 6	500,000	500,000	543,800	543,800	543,800	543,800	543,800
OSCAR PISCIOTTI	25	JULIO 1	450,000	450,000	489,420	489,420	489,420	489,420	489,420
COMUNICAMOS	30	JULIO 1	400,000	400,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000
COMUNICAMOS	31	JULIO 1	400,000	400,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000
ELSY SANCHEZ	29	JULIO 14	300,000	300,000	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000
ALEX ALBARRACIN	3	JULIO 1	559,000	559,000	650,000	650,000	650,000	650,000	650,000
IMPRESORES LTDA	49	DIRECTO EMPRESA	500,000	500,000	740,000	740,000	740,000	740,000	740,000
			<b>SUBTOTAL</b>	<b>4,359,000</b>	<b>5,230,800</b>	<b>5,230,800</b>	<b>5,230,800</b>	<b>4,127,000</b>	<b>4,127,000</b>
	<b>TOTAL</b>		<b>28,305,400</b>						

ANEXO 1  
 CONSTRUYENDO LTDA  
 FLUJO DE INGRESOS PROYECTO EL MIRADOR CAMPESTRE

	DESCRIPCION	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO
1	TORRE A	34,125,166	31,512,166	304,454,000	35,000,000	35,000,000	35,000,000
2	TORRE B	62,731,295	18,971,000	20,971,000	8,329,500	500,000,000	100,000,000
3	TORRE C	41,776,000	20,453,000	14,829,000	15,670,600	19,818,600	24,070,600
4	TORRE D	34,430,083	12,331,162	11,287,162	9,481,162	9,271,251	9,481,162
	<b>TOTAL</b>	173,062,544	83,267,328	351,541,162	68,481,262	564,089,851	168,551,762
	GRAN TOTAL	1,408,993,909					

**ANEXO No.1**  
**CONSTRUYENDO LTDA**  
**INGRESOS POR CONCEPTO DE INTERESES DE FINANCIACION DE INMUEBLES**

NOMBRE DEL CLIENTE	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO
MARLON RAFAEL AMAYA	0	68,866	51,838	45,963	0	0
JHON CATAÑO CUENTAS	0	842,267	683,850	650,215	353,586	311,564
GLADYS DIAZ DE LEON	0	66,553	61,485	60,584	51,040	49,462
CARLOS FERRER GUZMAN	0	293,216	225,000	380,551	365,418	400,000
AYDA DE LAS SALAS	0	0	0	0	0	788,595
<b>SUBTOTAL</b>	<b>0</b>	<b>1,270,902</b>	<b>1,022,173</b>	<b>1,137,313</b>	<b>770,044</b>	<b>1,549,621</b>
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>5,750,053</b>				

ANEXO 2  
 CONSTRUYENDO LTDA  
 EFECTIVO PAGADO A PROVEEDORES  
 AÑO 2.001

MES	COSTOS	PROVEEDORES	C. POR PAGAR
<b>OBRA MIRADOR CAMPESTRE</b>			
ENERO	125,000,000	100,000,000	12,000,000
FEBRERO	110,000,000	90,000,000	9,000,000
MARZO	95,000,000	35,000,000	8,500,000
ABRIL	95,000,000	35,000,000	8,500,000
MAYO	95,000,000	35,000,000	8,500,000
JUNIO	95,000,000	35,000,000	8,500,000
Subtotal.....	<b>615,000,000</b>	<b>330,000,000</b>	<b>55,000,000</b>
Gran total.....	<b>1,000,000,000</b>		

ANEXO 5  
 CONSTRUYENDO LTDA  
 CANCELACION DE INTERESES POR ACTIVIDADES DE FINANCIACION  
 AÑO 2.001

INTERESES	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO
AVVILLAS	2500000	0	0	0	0	0
BANCO GANADERO	0	0	1,973,000	1,973,000	1,973,000	1,973,000
	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	2,500,000	0	1,973,000	1,973,000	1,973,000	1,973,000
<b>GRAN TOTAL</b>	10,392,000					

ANEXO 7  
 CONSTRUYENDO LTDA  
 INGRESOS POR ACTIVIDADES DE FINANCIACION  
 PERIODO DE ENERO A JUNIO/2001

CONCEPTO	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO
Subrogaciones directas AV VILLAS	0	220,800,000	290,500,000	146,200,000	35,000,000	0
Intereses causados Banco Ganadero	0	9,103,000	13,200,000	15,800,000	10,800,000	11,500,000
<b>Subtotal</b>	<b>0</b>	<b>230,000,000</b>	<b>301,000,000</b>	<b>162,000,000</b>	<b>45,800,000</b>	<b>11,500,000</b>
Subrogaciones directas otras entidades	47,000,000	80,000,000				
<b>Subtotal</b>	<b>47,000,000</b>	<b>80,000,000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total General</b>	<b>47,000,000</b>	<b>310,000,000</b>	<b>301,000,000</b>	<b>162,000,000</b>	<b>45,800,000</b>	<b>11,500,000</b>
<b>Gran total</b>		<b>877,300,000</b>				

Después de un análisis de las proyecciones presentadas anteriormente, concluimos que:

- El proyecto Mirador Campestre es factible y atractivo desde el punto de vista financiero.
- El presupuesto de caja proyectado bimestralmente le permitirá a sus analistas hacer correcciones a tiempo y tener un mejor control de la situación por ser un período corto; a la vez que nos indica que la compañía requiere créditos muy bajos, y que los créditos que toma, están obligada a tomarlos para poder transferir ese crédito constructor a sus clientes, una vez que a estos le hayan aprobado los respectivos créditos la entidad financiera con la cual la compañía va a trabajar.
- También encontramos que los préstamos o créditos constructor pueden ser cancelados en su totalidad, ya que la empresa proyecta tener flujos de caja positivos, aún atendiendo debidamente sus gastos financieros.
- El estado de ganancias y pérdidas y el balance general proyectados muestran una situación financiera aceptable para el tiempo estimado.

- El riesgo de los Proveedores y contratistas en general es mínimo, porque la empresa tiene con que cubrir los créditos en las condiciones pactadas, aún si se presentasen situaciones de aumento de precios; la compañía puede asegurar el precio anterior, haciendo un anticipo a sus proveedores, para que le aseguren la mercancía por x tiempo, y así evitaría que aumentasen los costos de su proyecto.
- Las entidades Bancarias también tienen un mínimo riesgo para el otorgamiento de los créditos hipotecarios, porque esta compañía maneja una “cartera sana”, es decir se sostiene con sus ingresos diarios por recaudo de cuota inicial de las viviendas negociadas sobre planos.
- Esta compañía tiene una buena imagen en la ciudad, y también en el ámbito nacional; tanto así que se perfila entre las mejores de la Costa Atlántica por su sistema de construcción y éxito en ventas. Ha recibido reconocimientos de la Sociedad de Ingenieros de La Costa, Camacol, Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla, y otras agremiaciones del país. Esto es una garantía para sus clientes, ya que se sienten seguros y confiados para entregar sus ahorros de mucho tiempo y realizar uno de los más grandes sueños que tiene un padre de familia... tener su casa!

- El equipo de trabajo de esta firma, es personal preparado y eficaz, que buscan satisfacer las necesidades de los clientes y darles siempre lo mejor. Esto ha sido uno de los motores que ha impulsado a esta empresa a crecer y superar a muchas otras firmas constructoras de la ciudad, que tienen años de existencia, pero que se han estancado, probablemente porque sus directivos son personas que no han avanzado y conservan ideas administrativas ambiguas, no realizan proyecciones financieras que les permitan avanzar con pasos seguros.

Queremos aclarar que el tipo de empresa que tomamos como ejemplo para el desarrollo de nuestro ensayo es “Constructora”. Este tipo de empresa tiene un concepto diferente de Inventarios y Rotación de Cartera; ya que el dinero que recibe de sus clientes por venta de inmuebles, son un pasivo que ella adquiere, y una vez que el cliente ha cancelado su cuota inicial y le es aprobado su crédito hipotecario, es la Corporación quien tiene a su cargo la cartera.

En cuanto al inventario, su manejo es diferente a como se realiza en una empresa comercial o manufacturera, ya que su objeto social es la venta de inmuebles, y lo realiza con ventas sobre planos, aún sin que exista físicamente el inmueble o el inventario. Los materiales, mano de obra y otros costos del proyecto en construcción, son llevados a la cuenta construcciones en curso, pero es a manera informativa para llevar un control del presupuesto que se ha estimado. Por lo tanto no se pueden cuantificar los inmuebles por la

Cantidad de material invertido (piso, cerámica, cemento, hierro, agregados), sino una vez estos han sido terminados.

Por lo que hemos estudiado de estas proyecciones, consideramos que la firma Construyendo Ltda. está bien administrada, que puede llegar más lejos aún y crecer en otras ciudades importantes de nuestro país como Cali, Bogotá, Medellín; a través de sucursales o uniones temporales. Estamos seguras que las planeaciones establecidas para el futuro darán resultados óptimos.

## CONCLUSIÓN

La constante evolución en que vivimos ha impulsado al hombre a buscar día tras día, medios o recursos que le permitan subsistir y avanzar en cada uno de los roles que debe desempeñar en la sociedad.

En el desarrollo de este ensayo, hemos visto como las proyecciones financieras son un medio para una adecuada planeación de las metas a corto plazo y objetivos del negocio; y que un directivo de empresa sin esta herramienta le esta dejando al azar el futuro de la compañía. En el mundo actual las empresas que se mantienen en el amplio ámbito empresarial, es porque han hecho de la planeación financiera un manual de consulta, que una vez conocido por todo el equipo de trabajo, este cuenta con un buen recurso para desempeñar mejor sus funciones y alcanzar las metas previstas.

En nuestra opinión este trabajo es mas formativo que informativo, y constituye un fundamento de la enseñanza de las ciencias administrativas; Y por ello queremos dejarlo como guía a los estudiantes y futuros profesionales de nuestra universidad.

---

## **BIBLIOGRAFÍA**

ANAYA, Héctor. Análisis financiero aplicado con ajustes por inflación. Colombia, 1.996. 334 p.

ZARATE, Oliva. Un modelo de flujo de caja para las tesorerías municipales. En: Gestiopolis.com menú de navegación.

ENTREVISTA con José Víctor De Castro. Gerente de Mercadeo Olímpica S.A.

---