

**APERTURA DE LA OFICINA ECONÓMICO-ADMINISTRATIVA DE LA SUCURSAL DE
APROINCO LTDA EN PASTO EN EL PERIODO DE AGOSTO DE 2006 A ENERO DE
2007**

LAURA JIMENA POLANÍA TORRES

**UNIVERSIDAD DE NARIÑO
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS
ECONOMÍA
SAN JUAN DE PASTO
2007**

**APERTURA DE LA OFICINA ECONÓMICO-ADMINISTRATIVA DE LA SUCURSAL DE
APROINCO LTDA EN PASTO EN EL PERIODO DE AGOSTO DE 2006 A ENERO DE
2007**

LAURA JIMENA POLANÍA TORRES

Informe final de Pasantía

Maria del Socorro Paredes
Docente Universidad de Nariño

**UNIVERSIDAD DE NARIÑO
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS
ECONOMÍA
SAN JUAN DE PASTO
2007**

CONTENIDO

	Pág.
INTRODUCCIÓN	9
1. GENERALIDADES DE APROINCO LTDA	10
1.1 LA EMPRESA	10
1.2 OBJETO SOCIAL DE APROINCO LTDA	11
1.3 CAPITAL Y SOCIOS	11
1.4 ASPECTOS FINANCIEROS	11
1.5 PRODUCTOS	11
1.5.1 Urbanización Torres de Pubenza	12
1.5.1.1 Manzana A	13
1.5.1.2 Torre 3	13
1.5.1.3 Financiación	13
2. INSTRUMENTOS DE SEGUIMIENTO Y CONTROL DE LOS COSTOS Y GASTOS DE APROINCO LTDA SUCURSAL PASTO.	14

2.1 CONTROL Y SEGUIMIENTO PRESUPUESTARIO	14
2.2 COMPRA DE MATERIALES	14
2.3 CONTRATISTAS	15
2.4 PERSONAL ADMINISTRATIVO	16
2.5 MANEJO DE RECURSOS FÍSICOS	16
2.6 PAGOS A PROVEEDORES	16
2.7 MANEJO DE CAJA O FONDO DE OBRA	16
3. CALCULO DE LOS COSTOS FIJOS Y VARIABLES DE LOS PROYECTOS DE APROINCO LTDA SUCURSAL PASTO.	17
3.1 COSTOS FIJOS	18
3.2 COSTOS VARIABLES	18
4. ANÁLISIS ECONÓMICOS Y FINANCIEROS DE LA ACTIVIDAD DE APROINCO LTDA SUCURSAL PASTO.	20
4.1 ESTADO DE RESULTADOS	20
4.2 BALANCE GENERAL	20
4.3 ESTADO DE CAMBIOS EN LA SITUACION FINANCIERA	22

4.4 ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO	22
4.5 ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO	22
4.6 RAZONES FINANCIERAS	23
4.6.1 Razones de Liquidez	23
4.6.2 Razones de Endeudamiento	23
4.6.3 Razones de Rentabilidad	24
5. COMPORTAMIENTO DEL MERCADO DE VIVIENDA EN LA CIUDAD DE PASTO.	25
5.1 OFERTA	25
5.2 COSTOS	27
5.3 DEMANDA	29
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	31
BIBLIOGRAFÍA	32
ANEXOS	

LISTA DE TABLAS

	Pág.
Tabla 1. Costos fijos APROINCO LTDA	18
Tabla 2. Costos variables APROINCO LTDA	19
Tabla 3: Colombia, Índice mensual por tipo de vivienda multifamiliar del Índice de Costos de la Construcción de Vivienda (ICCV), según total nacional y Ciudades	28
Tabla 4: Índice de Costos de la Construcción de Vivienda (ICCV) Variaciones mensuales 2006	28

LISTA DE FIGURAS

	Pág.
Figura 1: Variación M ² construidos 2004 – 2005	26
Figura 2: Construcción de vivienda diferente a interés social por sectores años 1999 – 2005	27
Figura 3: Tipo de vivienda deseada para adquirir año 2006	30

LISTA DE ANEXOS

Anexo A: Control presupuestario

Anexo B: Cuadro comparativo

Anexo C: Documento equivalente a la factura

Anexo D: Legalización de fondos

Anexo E: Estado de resultados comparativo: análisis horizontal

Anexo F: Estado de resultados comparativo: análisis vertical

Anexo G: Balance General comparativo: análisis horizontal

Anexo H: Balance General comparativo: análisis vertical

Anexo I: Estado de cambios en la situación financiera

Anexo J: Estado de cambios en el patrimonio

Anexo K: Estado de flujo de efectivo

Anexo L: Razones financieras

RESUMEN

Este informe de Pasantía contiene las actividades que se realizaron durante el periodo de Agosto de 2006 a Enero de 2007 para la apertura de la oficina económico – administrativa de APROINCO LTDA sucursal de Pasto.

En primera instancia se recopila la información general de la empresa como son su objeto social, capital y socios, aspectos financieros, productos y el proyecto Torres de Pubenza.

Así mismo, se enumeran los instrumentos de control utilizados en la oficina económico – administrativa para los costos y gastos, se muestran los cálculos de los costos fijos y variables de la sucursal y el análisis económico y financiero detallado del año 2006 comparado con el 2005.

Como complemento de la información de la empresa, el último capítulo contiene información sobre el comportamiento del mercado de vivienda de la Ciudad de Pasto.

Palabras clave: control presupuestario, contratista, proveedor, costos, utilidad, activos, pasivos, patrimonio, liquidez, endeudamiento, oferta y demanda.

ABSTRACT

This degree research consists of activities which were carried out from August 2006 to January 2007 for the opening of the economic – administrative office of APROINCO LTDA, a branch office in Pasto.

First of all, the general information of the enterprise like its social object, capital and members, financial aspects, products and the project of “Torres de Pubenza” were compiled.

In the same way, the instruments of control used for the economic administrative office for the costs and expenses were enumerated. Besides, the fixed and variable costing of the branch office and the economic and financial analysis in detail from the year 2006 in comparison with the year 2005.

As a supplement of the information of the enterprise, the last chapter contains information about the performance of the housing market in the city of Pasto.

KEY WORDS: control of budget, contractor, supplier, costs/ expenses, profit, assets, liabilities, capital resources, liquidity, indebtedness, offer and demand

INTRODUCCIÓN

San Juan de Pasto es una Ciudad en expansión, lo que trae consigo la necesidad de la generación de condiciones necesarias para lograr desarrollo en la región; una de estas condiciones es la creación de nuevas viviendas, ya sean casas o apartamentos, que faciliten el crecimiento natural de la ciudad.

De esta manera, el sector de la construcción se constituye en un sector base para el crecimiento y en gran medida para el desarrollo económico de la región; siendo la urbanización un fenómeno que acompaña los procesos de desarrollo, además de una fuente importante de empleos directos e indirectos.

Es por esto que la intervención del economista se hace importante acompañando al sector, a través del estudio, la planificación, organización, dirección y control de las actividades, buscando no solo el crecimiento y desarrollo de la empresa, sino también el de la región.

Con la Pasantía en la empresa APROINCO LTDA, se logró crear en la sucursal de Pasto la oficina económico-administrativa con el objetivo, no solo de minimizar los costos y llevar un adecuado manejo de la información de los proyectos ejecutados por la sucursal, sino también generar el espacio para estudiar oportunidades de posibles proyectos de inversión tales como vivienda de interés social y demás obras de urbanismo que contribuyan al desarrollo de la zona.

1. GENERALIDADES DE APROINCO LTDA

1.1 LA EMPRESA

NOMBRE: Asesorias – Proyectos – Interventorias – Construcciones (APROINCO LTDA).

NIT: 800.108.266-1

DOMICILIO: Av. 19 No. 127 C – 25 (Bogotá)
Tel: (1) 6 15 93 78
Cra. 37 No. 13 – 25 (Pasto)
Tel: 7 22 88 28

CONSTITUCION: Escritura Pública No. 713, Notaria 43 de Bogotá del 4 de Octubre de 1990.
Por Escritura Pública No. 914 del 10 de Julio de 1996 de la Notaria 43 de Bogotá se decreto la apertura de la sucursal de la sociedad en la Ciudad de Pasto.

REPRESENTANTE
SUCURSAL PASTO: Ing. Eneida Torres Ochoa

REPRESENTANTE
LEGAL Marco Antonio Zuluaga Mora

GERENTE
GENERAL: Marco Antonio Zuluaga Mora

1.2 OBJETO SOCIAL DE APROINCO LTDA

La administración de los negocios de construcción; venta de vivienda y edificaciones complementarias; ejecución de estudios económicos de ingeniería, de arquitectura, interventoría en general, todo lo que tenga relación con el desarrollo urbano y la vivienda para la propia empresa y para otras entidades publicas y privadas.

1.3 CAPITAL Y SOCIOS

El capital social esta dividido en 18.000 cuotas divididas en partes iguales; los cinco socios capitalistas son:

- Guillermo Archila Ramírez C.C 158.454
- Marco Antonio Zuluaga Mora C.C 437.404
- Fernando Acevedo Gómez C.C 5.557.915
- Pedro Arturo Zuluaga Mora C.C 17.142.015
- Jairo Fernando González Acosta C.C 19.107.067

1.4 ASPECTOS FINANCIEROS

APROINCO LTDA a 31 de Diciembre de 2006 cuenta con un Activo total de \$1.034.375.570, Pasivo total de \$515.767.413 y Patrimonio por \$518.608.157.

Los ingresos brutos totales de la empresa en el año 2006 fueron de \$551.944.364 y se generó una utilidad del ejercicio por \$3.574.721.

1.5 PRODUCTOS

Los productos que ofrece son:

- Construcción de obras civiles

- Proyectos de vivienda de interés social: APROINCO cuenta con amplia experiencia en este tipo de proyectos, sus socios fundadores trabajaron en el Minuto de Dios vinculados en esta área.
- Atención a desastres: cuentan con experiencia en la solución rápida de vivienda y en el manejo de las comunidades damnificadas; el equipo estuvo presente en las catástrofes de Popayán, Armero, Chinchiná, Villa Tina, Córdoba.
- Proyectos de Diseño, Urbanismo, estudios, cálculos, presupuestos, entre otros.
- Interventoría de obras: cuentan con la experiencia suficiente para llevar a cabo interventoría técnica, administrativa y financiera.

1.5.1 Urbanización Torres de Pubenza

El proyecto general del Conjunto Residencial Torres de Pubenza, esta ubicado en el sector Noroccidental de la vía Panamericana entre las calles 13 y 14.

El proyecto inicialmente está compuesto por tres manzanas y 18 torres de 20 apartamentos cada una, para un total de 360 apartamentos.

Cada manzana funcionará como conjunto cerrado.

El Conjunto contará además con 2 zonas de parqueo, 8 locales comerciales, 3 porterías, 300 parqueaderos privados, 50 parqueaderos para visitantes, amplias zonas verdes y cerramiento en cada manzana.

El proyecto esta dirigido a estrato 5 en la Ciudad de Pasto.

La construcción del proyecto fue suspendido por un tiempo aproximado de ocho años debido a la fuerte crisis en el sector de la construcción, actualmente se prevén buenas perspectivas de crecimiento económico en el país y en la región por lo cual se espera desarrollar el proyecto hasta su culminación total.

1.5.1.1 Manzana A

La manzana A esta compuesta por 8 torres de 20 apartamentos cada una, para un total de 160 apartamentos, de esta manzana ya existen 2 torres construidas.

La manzana funcionará como conjunto cerrado, tiene sus vías perimetrales totalmente pavimentadas con andenes y sardineles.

Contará con 2 porterías (actualmente tiene una), un salón comunal de 100 m², 16 parqueos de visitantes, un parque privado de 1200 m²

Además tendrá 2 tanques estacionarios de gas de 2000 galones cada uno, suficientes para los 160 apartamentos, actualmente cuenta con un tanque.

1.5.1.2 Torre 3

La Torre 3, al igual que las anteriores, es de cinco pisos, en construcción tradicional, con fachadas en ladrillo prensado a la vista, ventanería en aluminio y con acabados de primera calidad.

En cada piso figuran cuatro apartamentos, todos esquineros, similares, con excelente iluminación y ventilación.

Cada apartamento consta de 3 alcobas, sala comedor, 2 baños, cocina, patio de ropas y alcoba de servicio con baño, con un área de 73 m².

1.5.1.3 Financiación

La empresa ha contado con varias entidades de financiación, la primera Torre fue financiada por el Banco Central Hipotecario (BCH), la segunda, inicialmente también fue financiada por esta entidad y posteriormente por el Banco Granahorrar.

La Torre 3 que se construye actualmente esta financiada por el Banco BBVA.

2. INSTRUMENTOS DE SEGUIMIENTO Y CONTROL DE LOS COSTOS Y GASTOS DE APROINCO LTDA SUCURSAL PASTO.

2.1 CONTROL Y SEGUIMIENTO PRESUPUESTARIO

Se estableció que el control presupuestario fuera realizado mensualmente; con este control se miden los gastos efectivos incurridos a la fecha del control, con los datos obtenidos se verifica el grado de cumplimiento (seguimiento) del presupuesto y de este modo se detecta desviaciones o diferencias entre lo programado y lo ejecutado (Ver anexo1).

2.2 COMPRA DE MATERIALES

En el momento de realizar la compra de materiales, se reglamentó lo siguiente:

- Tener en cuenta el valor presupuestado
- Las solicitudes de compras deben venir con todas las especificaciones y las cantidades claramente definidas
- Las compras menores a \$ 2.000.000 deben ser autorizados por la oficina económico – administrativa.
- Para compras superiores a \$ 2.000.000 se deben solicitar tres cotizaciones (ver anexo 2)
- Las compras deben ser aprobados por el Comité de compras, previa presentación de las tres cotizaciones que debe solicitar la oficina económica – administrativa.
- El comité de compras estará integrado por el Director de la Obra, por el Gerente general y el Gerente administrativo
- Para la definición de la compra el comité tendrá en cuenta, cumplimiento exacto de especificaciones y de calidad del producto, seriedad y reconocimiento comercial del proveedor, tiempos de entrega, formas de pago.

- Para el pago respectivo al proveedor debe tenerse en cuenta el número de la sesión del comité en que se aprobó y la firma de recibido de la oficina económica – administrativa.

2.3 CONTRATISTAS

Se entiende por contratista toda persona natural o jurídica que pone al servicio de la empresa mano de obra, con o sin materiales, para el desarrollo de los proyectos de construcción de la empresa. Para la administración de este recurso en obra se estipuló tener en cuenta los siguientes aspectos:

- Una condición fundamental para poder ser contratista es que el contratista tenga RUT
- Se debe tener en cuenta que si el contratista no es responsable del IVA y el valor del servicio, o del servicio más los materiales, es inferior a \$ 545.000 no es necesario realizarle contrato y debe presentar UN DOCUMENTO EQUIVALENTE (Ver anexo 3), este el documento equivalente se debe llenar en las condiciones que se determinan en el procedimiento tributario. Para el caso de sumas superiores a los \$545.000, o cuando el contratista es responsable del IVA, realizar contrato según formato de la Empresa, en estos se debe especificar la UTILIDAD para sobre ella hacer el cálculo del RETEIVA.
- En el contrato se debe aclarar el objeto del mismo y las condiciones de pago y de entrega del producto o del servicio contratado
- Una vez firmado el contrato y si es necesario hacer un avance o adelanto el contratista debe garantizar el avance con una póliza de manejo del anticipo para sumas superiores a \$1.000.000 y para sumas inferiores con la firma de un pagaré que reposará en las oficina económica – administrativa de APROINCO LTDA sucursal Pasto
- Para cada avance o corte de obra que se haga sobre el contrato se debe firmar un “documento equivalente”
- Todo avance o corte de obra debe venir previamente autorizado por el director de la oficina económica – administrativa.

2.4 PERSONAL ADMINISTRATIVO

Se puede dar en la obra la contratación de personal administrativo, como obreros, celadores, almacenista, etc, para este caso se hará con ellos un contrato laboral siguiendo los requerimientos de ley y la liquidación de los pagos se realizará desde la administración central de APROINCO LTDA. El nombramiento de este personal se realizará previa solicitud de la oficina económica – administrativa.

2.5 MANEJO DE RECURSOS FÍSICOS

Manejo de inventarios, herramientas y equipo. El manejo del inventario estará basado en la teoría de “justo a tiempo” con lo que se busca que el inventario que se maneje en obra sea mínimo. Para lograr esto se determinó la necesidad de nombrar un almacenista responsable del manejo de ciertos productos, como el cemento que necesitan de stock en obra y de las herramientas y equipos. De esta manera se lleva un control de salida y de mantenimiento del equipo y al término de cada jornada la herramienta y el equipo vuelven al almacén y el almacenista debe entregar semanalmente un informe del inventario a la oficina económica – administrativa.

2.6 PAGOS A PROVEEDORES

Para poder hacer una buena planeación de flujo de fondos, revisar correctamente las cuentas por pagar, hacer las apropiaciones presupuestales, revisión de liquidación de impuestos se estableció que los pagos mayores a \$ 545.000 se realizan directamente desde la oficina central de APROINCO LTDA. en Bogotá, previa solicitud de la oficina económica – administrativa de la sucursal de Pasto; todo pago se realiza por cheque o en consignación a la cuenta del proveedor o del contratista.

2.7 MANEJO DE CAJA O FONDO DE OBRA

Para atender las compras menores y los imprevistos la obra cuenta con un fondo de CINCO MILLONES DE PESOS (\$5.000.000) que funciona como un fondo rotatorio, realizando reembolso cuando se lleva gastado el 60% del mismo y es manejado por la oficina económica – administrativa de APROINCO Ltda. sucursal Pasto (Ver anexo 4)

3. CALCULO DE LOS COSTOS FIJOS Y VARIABLES DE LOS PROYECTOS DE APROINCO LTDA SUCURSAL PASTO.

Para el funcionamiento adecuado de la sucursal en Pasto de APROINCO LTDA los costos se clasifican en:

Costos de producción: Se consideran todos aquellos costos relacionados con la construcción en forma directa o indirecta.

Materias primas: son los bienes que pasan, mediante procesos de transformación, a formar parte de la construcción. Estos costos, además del costo de adquisición de la materia prima en sí, también incluyen fletes de compra. Dentro de estos se encuentran el cemento, arena, ladrillo, etc.

Mano de obra directa: es la utilizada para la transformación de la materia prima en la construcción. En este caso son los obreros.

Mano de obra indirecta: es la necesaria en la construcción que no interviene directamente en la transformación de la materia prima, que en este caso son el director de la obra, el almacenista, maestro y contra maestro.

Materiales indirectos. Forman parte auxiliar en la construcción. Aquí entran el plástico, icopor, entre otros

Costo de los insumos: por ejemplo los servicios públicos como agua, energía eléctrica, combustibles, clavos, pegantes, madera, etc.

Costo de mantenimiento y reparación: se incurre en reparaciones y mantenimientos preventivo y correctivo de maquinaria y equipos de las que la empresa es propietaria, por ejemplo la pluma, mezcladora, cortadora etc.

Costos de administración: Son los que sirven de apoyo financiero y administrativo APROINCO LTDA en la sucursal de Pasto para el desarrollo de su actividad.

Costos del apoyo y soporte financiero y administrativo de la sucursal de Pasto. En estos se incluyen, los sueldos del personal administrativo, los gastos generales y los

correspondientes costos de depreciación y amortización de los equipos y muebles de oficina, entre otros.

Costos de comercialización: Son todos aquellos costos que involucra el proceso de negociación y venta de la edificación, dentro de estos están la comisión de venta, oficina y servicios públicos.

3.1 COSTOS FIJOS

Estos son todos los costos que se deben hacer para mantener APROINCO Ltda. sucursal Pasto, independientemente de la construcción y venta. En estos se tienen por los diez meses que dura la construcción de Torres de Pubenza bloque 3, los siguientes gastos:

Tabla 1. Costos fijos APROINCO LTDA

CONCEPTO	VALOR
ARRIENDO OFICINA VENTAS	5.000.000,00
SERVICIOS PÚBLICOS	3.000.000,00
PAPELERÍA	2.500.000,00
SALARIOS PERSONAL FIJO	57.415.140,00
INTERESES DE CRÉDITOS	110.018.826,80
VALOR TOTAL COSTOS FIJOS	177.933.966,80

Fuente: Este trabajo

Teniendo en cuenta que la construcción es de 20 apartamentos, la porción de costos fijos que corresponden a cada unidad es de \$ 8.896.698,34

3.2 COSTOS VARIABLES

Son aquellos costos que están directamente relacionados con la construcción y la venta, como: materias primas, insumos de maquinarias, sueldos o mano de obra

asociados directamente al proceso productivo, comisiones de venta o subcontrataciones. Los valores por metro cuadrado de construcción son:

Tabla 2. Costos variables APROINCO LTDA

CONCEPTO	VALOR M²
CANTERA	6.423,00
LADRILLOS Y BLOQUES	26.910,85
HIERRO	101.069,92
CEMENTO Y CONCRETO	124.649,08
MADERAS CONSTRUCCION Y ACABADOS	6.588,97
EQUIPOS ALQUILER	15.930,66
TEJAS Y ACCESORIOS	13.112,57
MATERIAL DE ENCHAPE	19.798,23
MATERIALES FERRETERIA	12.062,54
TUBERIA Y ACCESORIOS PVC	2.590,08
ACCESORIOS DE BAÑOS Y COCINAS	68.426,76
DOTACION EDIFICIO	2.121,25
OTROS	13.228,28
MANO DE OBRA	135.860,65
SUBCONTRATOS	305.934,78
IMPREVISTOS	7.818,43
COMISIONES	29.065,74
TOTAL COSTOS VARIABLES POR M²	891.591,81

Fuente: Este trabajo

Los apartamentos son de 83.18 m² y 86.37 m², por lo cual el valor de costos variables por apartamento es de \$ 74.162.606,76 y de \$ 77.006.784,63 respectivamente.

Teniendo en cuenta lo anterior los costos unitarios totales son de \$ 83.059.305,1 y \$ 85.903.482,97 por apartamento.

4. ANÁLISIS ECONÓMICOS Y FINANCIEROS DE LA ACTIVIDAD DE APROINCO LTDA SUCURSAL PASTO.

4.1 ESTADO DE RESULTADOS

Para el año 2006 APROINCO LTDA presenta una utilidad antes de impuestos de \$ 9.566.885, muy inferior a la de 2005 que fue de \$ 23.449.257, lo que equivale a una disminución de \$ 13.258.590

En cuanto a la utilidad neta del ejercicio se puede observar que en el año 2006 se redujo considerablemente, llegando a ser el 56,45% menor que la del año anterior, esto se explica por la disminución en los ingresos operacionales que cayeron en un 52,65% y aunque los costos de obra también disminuyeron en \$ 411.013.435, no fue suficiente para compensar la baja de los ingresos.

Con el análisis del Estado de Resultados es evidente que en la empresa se hicieron esfuerzos para disminuir los gastos operacionales de administración y otros egresos al reducirse en un 36,41% y 53,11% respectivamente.

Así mismo, los otros egresos aumentaron en \$ 15.348.730, lo que contribuyó a que la utilidad antes de impuesto no fuera tan baja, sin embargo la corrección monetaria, al ser negativa no permitió que dicha utilidad fuera mayor. (Ver anexo 5)

Por otra parte los costos de obra de 2006 representaron el 58,67% de los ingresos operacionales, mientras que los gastos operacionales de administración corresponden al 35,10% de los ingresos operacionales; la provisión para impuestos fue de aproximadamente del 1,1% para generar una utilidad neta del ejercicio correspondiente al 0,65% del total de los ingresos operacionales, lo que equivale a \$ 3.574.721. (Ver anexo 6)

4.2 BALANCE GENERAL

En términos generales se observa un aumento en el activo total del año 2006 de \$ 178.187.566 que corresponde al 20,81% con respecto al año anterior, lo que se explica por el incremento en el activo corriente.

Dentro del activo corriente se observa un crecimiento significativo en el inventario, siendo este de \$ 284.290.650, sin embargo se presentaron disminuciones en el disponible y en deudores, del 45,57% y el 28,37%, respectivamente, con respecto al año anterior.

En cuanto a la propiedad planta y equipo la empresa redujo sus activos en un 52,38%, representado básicamente por la venta de construcciones y edificaciones, generando además una disminución en la depreciación acumulada.

La financiación de dicho incremento en los activos obedece en primera instancia a que los pasivos se incrementaron en un 44,08%, pasando de \$ 357.981.112 en 2005 a \$ 515.767.412 en 2006.

El aumento del pasivo se explica principalmente por el aumento significativo de otros pasivos en 2006 que fueron de \$ 110.250.000, debido a anticipos de clientes y de terceros recibidos por la empresa. También contribuyó al incremento en proveedores y en cuentas por pagar que ascendieron un 27,35% y 87,39%, respectivamente, con respecto al año anterior, así como las obligaciones laborales que aumentaron en \$ 31.005.434, los pasivos a largo plazo incrementaron un 7,47% debido a que la empresa acrecentó sus obligaciones con particulares. Por su parte, impuestos, gravámenes y tasas se redujo en un 76,69%.

En cuanto al patrimonio, este tuvo un leve incremento del 4,09% representado por el aumento en las reservas y la revalorización del patrimonio, aunque afectado por la baja utilidad del ejercicio comparada con el año anterior. (Ver anexo 7)

Por otra parte, haciendo un análisis del Balance General de 2006 se aprecia que el activo total se encuentra conformado en mayor parte por activo corriente que corresponde al 93,97%, lo cual indica que la mayoría de los activos de la empresa son realizables en el corto plazo.

En cuanto al pasivo, este financia el 49,86% del activo total, en mayor parte con pasivo a largo plazo y otros pasivos, que costean el 20,30% y el 10,66%, respectivamente, de los activos.

Por su parte el patrimonio de la empresa corresponde al 50,14% del activo total, conformado en su mayoría por revalorización del patrimonio y el capital social que corresponden al 28,03% y al 17,40% del activo total. (Ver anexo 8)

4.3 ESTADO DE CAMBIOS EN LA SITUACIÓN FINANCIERA

Teniendo en cuenta el Estado de Cambios en la Situación Financiera de la empresa se observa que las fuentes del dinero que se uso en la empresa durante el año 2006 se obtuvieron principalmente por la venta de construcciones y edificaciones, por lo que se adquirió la suma de \$ 123.648.587; en segunda instancia, una parte importante de los recursos se recibió como anticipos y avances de clientes, que llego a ser de \$ 100.300.000; otros rubros también tuvieron participación en la obtención de los recursos de la empresa durante dicho año, como otras obligaciones con particulares, anticipos a terceros/contratos, utilidad del ejercicio, reservas.

Este dinero fue utilizado principalmente como incremento en el capital neto de trabajo, para lo cual se destino \$ 218.127.815, y se utilizo en los rubros de reparto utilidades, obligaciones hipotecarias, terrenos, maquinaria y equipo, equipo de oficina y equipo de computación y comunicación. (Ver anexo 9)

4.4 ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

El patrimonio durante el año 2006 tuvo un incremento de \$ 20.401.266, básicamente por la revalorización del patrimonio por ajustes por inflación, de igual manera, las reservas legales se incrementaron y la utilidad del ejercicio del año 2006 contribuyo a aumentar el patrimonio de APROINCO LTDA. Por su parte, durante el año también afecto al patrimonio el reparto de las utilidades del año 2005. (Ver anexo 10)

4.5 ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

El Estado de Flujo de Efectivo muestra que en el 2006 se presentó una disminución del efectivo de la empresa equivalente \$ 20.520.514, lo que produjo que el total de efectivo a Diciembre 31 de 2006 fuera de \$ 24.509.899.

Esta disminución esta explicada por que la operación no generó efectivo, por el contrario, requirió recursos por valor de \$ 224.350.021 para el desarrollo de la actividad, para tal efecto fue necesario recurrir a la obtención de recursos a través de la venta de propiedad planta y equipo por \$135.812.016 y financiación por 112.644.556, que le permitió a la empresa cubrir las necesidades de efectivo.

La mayor parte del efectivo utilizado en la empresa durante el año 2006 fue destinado a incrementar el inventario, es decir fue invertido en las obras de construcción en curso; esta suma ascendió en \$ 284.290.650 con respecto al año anterior; mientras que los recursos del efectivo se generaron en su mayoría por la venta de propiedad planta y equipo, construcciones y edificaciones por un valor de \$ 135.812.022 y el incremento de

otros pasivos en \$ 110.250.000, especialmente por anticipos y avances de clientes (Ver anexo 12)

4.6 RAZONES FINANCIERAS

4.6.1 Razones de Liquidez

Los índices de liquidez miden la capacidad de la empresa para cancelar sus obligaciones a corto plazo.

La razón corriente indica la capacidad que tiene APROINCO LTDA. para cancelar sus obligaciones a corto plazo también muestra los rubros de mayor convertibilidad en efectivo como son Caja, Bancos, Inversiones y Deudores para poder pagar su pasivo corriente inmediato. De esta manera indica que por cada peso que APROINCO LTDA tiene por pagar a 31 de Diciembre de 2006 se tiene como respaldo \$ 6.29, sin embargo, la empresa solo cuenta para su cancelación con \$ 0,49 en activos corrientes de fácil realización sin tener que recurrir a sus inventarios.

Por su parte, la rotación de cartera indica que el total de las Cuentas por Cobrar clientes esta provisionado.

4.6.2 Razones de Endeudamiento

Los índices de endeudamiento miden el grado de participación de los fondos provistos por los acreedores que financian parte de las inversiones de la empresa.

El pasivo total a patrimonio mide el grado de compromiso del patrimonio de los socios con respecto de los acreedores, como también el grado de riesgo e cada una de las partes que financian las operaciones. En este caso para el 2006 el compromiso de APROINCO LTDA para con sus acreedores es de \$0.99. En otras palabras por cada peso que se tiene de capital se tiene \$0.99 pesos comprometidos como pasivos.

De igual forma, la razón de endeudamiento indica que por cada peso invertido en activo el 49,86% está financiado por terceros, lo que quiere decir que los accionistas realmente son dueños del 50,14% de la empresa.

4.6.3 Razones de Rentabilidad

Los índices de eficacia o rentabilidad, sirven para medir los resultados de las decisiones gerenciales en la administración de los recursos.

Margen de utilidad bruta mostró para el año 2006 que por cada peso vendido, se generó \$ 0.41 para cubrir los gastos operacionales y de Administración.

La utilidad operacional de APROINCO LTDA corresponde al 6,23% de los ingresos operacionales, es decir, que por cada peso vendido obtuvo \$ 6 con 23 centavos de utilidad operacional.

Por su parte en el año 2006 la utilidad neta del ejercicio corresponde al 0,65% de las ventas, lo que indica que por cada peso vendido la empresa obtuvo 65 centavos de utilidad neta.

(Ver anexo 12)

5. COMPORTAMIENTO DEL MERCADO DE VIVIENDA EN LA CIUDAD DE PASTO.

5.1 OFERTA

San Juan de Pasto es una Ciudad en expansión, lo que se ve reflejado en la gran cantidad de oferta de vivienda en los diferentes sectores de la Ciudad; la actividad edificadora desde el año 2002 comenzó a mostrar un proceso de recuperación, alcanzando un incremento de 71,47% con respecto al año anterior¹, manteniendo tasas estables en los siguientes años. “Durante los años 2004 y 2005 el sector de las edificaciones presento un mejor dinamismo, a nivel de licencias de construcción se aprobaron 235.148 y 229.011 metros cuadrados respectivamente”².

El año 2005 se caracterizo por el gran volumen construido, lo que conlleva a mejorar las expectativas, generando mayores inversiones que se refleja en el metraje realmente edificado; específicamente para construcción de vivienda el área licenciada fue de 120.723 metros cuadrados, de los cuales se construyeron 98.420, que representa el 81,53%.

Así mismo, desde el 2005 el comportamiento de la construcción de apartamentos ha incrementado significativamente, siendo en este año 52.383 metros cuadrados, que corresponde al 53.22% de los metros cuadrados construidos en el año, esto se explica por la construcción de vivienda para los estratos altos de la ciudad³.

“El área edificada para los estratos Cuatro y Cinco reporto en el periodo 1999 a 2003 una acentuada variación de la actividad anual, mientras que en los dos últimos años la tendencia fue estable, con un crecimiento mas pronunciado del 2005, donde los niveles de construcción son históricamente altos, anotando tasas de incremento de 32,32% y 218,35% con referencia al 2004”⁴ (ver Figura 1)

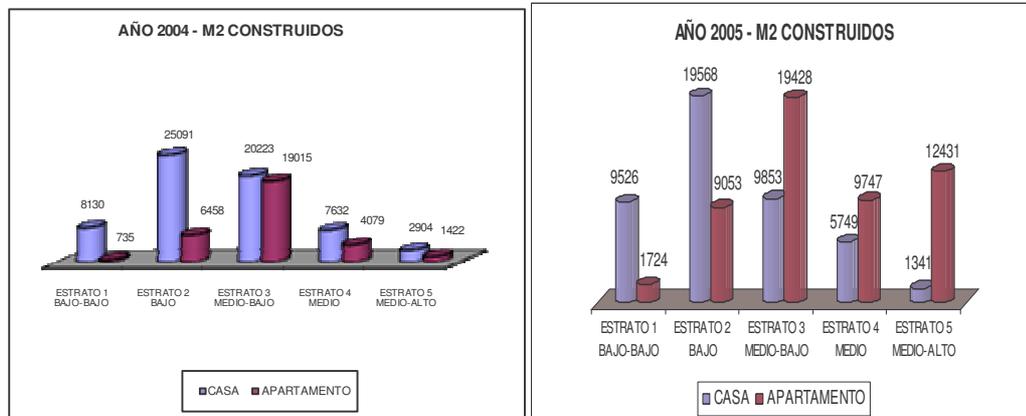
¹ CAMARA COLOMBIANA DE LA CONSTRUCCION (CAMACOL). Oferta y demanda de vivienda en San Juan de Pasto años 1999 - 2005. San Juan de Pasto, 2006. p. 1

² Ibid., p.2.

³ Ibid., p. 26.

⁴ Ibid., p. 30.

Figura 1: Variación M² construidos 2004 – 2005



Fuente: CAMACOL – NARIÑO. Departamento Económico

En la zona Sur Oriental actualmente existen tres urbanizaciones nuevas a la venta, similares al proyecto de Torres de Pubenza, con un precio promedio de \$ 673.094,20 el metro cuadrado, con áreas de construcción de 65, 75 y 89 metros cuadrados.

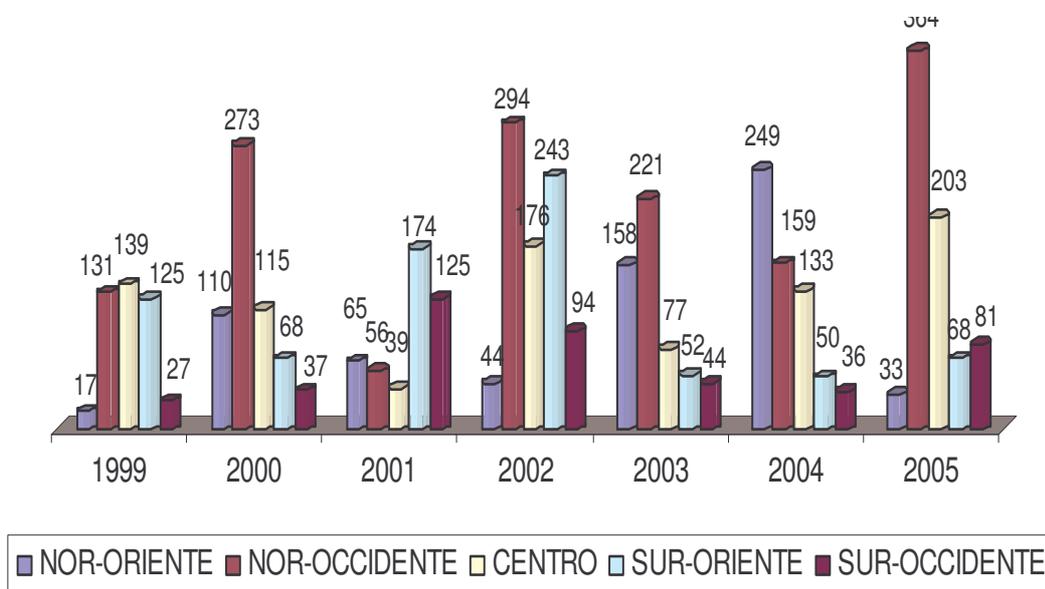
En la zona Nor Oriental hay un conjunto residencial con apartamentos nuevos a la venta, con áreas de 63 y 70.50 metros cuadrados con un valor por metro cuadrado de \$ 877.068,56.

Dentro de la zona central, la ciudad cuenta con cuatro edificaciones nuevas disponibles a la venta, con un valor por metro cuadrado promedio de \$1.009.172,63, con áreas desde 33 metros cuadrados, hasta 107 metros cuadrados.

En la zona Nor Occidente, que es donde se encuentra ubicada la urbanización Torres de Pubenza, es “el sector donde se concentra el mayor porcentaje de soluciones edificadas 34%”⁵ (ver Figura 2), en este momento existen nueve urbanizaciones, el valor por metro cuadrado promedio es de \$ 1.123.112,97, con áreas que van desde 43 metros cuadrados hasta de 160 metros cuadrados.

⁵ Ibid., p. 35.

Figura 2: Construcción de vivienda diferente a interés social por sectores urbanos años 1999 – 2005



Fuente: CAMACOL – NARIÑO. Departamento Económico

5.2 COSTOS

La Ciudad de San Juan de Pasto se caracteriza por la escasez de terrenos aptos para la construcción en la zona urbana, lo que causa que los precios de los terrenos sean altos, encareciendo los precios de las edificaciones.

Así mismo, según datos del DANE el índice mensual por tipo de vivienda multifamiliar del índice de Costos de la Construcción de Vivienda (ICCV) para la Ciudad de Pasto se encuentra por encima del promedio nacional, encontrándose entre los más altos del país, esto se explica por el incremento de la demanda y a los costos de transporte. (Ver Tabla 3)

Tabla 3: Colombia, Índice mensual por tipo de vivienda multifamiliar del Índice de Costos de la Construcción de Vivienda (ICCV), según total nacional y Ciudades 2006

Base Diciembre de 1999 = 100

Ciudad	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre
Total ICCV	155,62	156,38	157,36	158,21	159,37	160,65	162,60	163,35	163,87
Medellín	153,30	154,81	156,02	156,66	157,44	159,01	160,84	162,49	163,11
Barranquilla	147,56	147,85	147,93	148,74	149,17	149,70	150,78	151,43	152,07
Bogotá	155,97	156,49	157,54	158,38	159,72	160,97	162,99	163,40	163,91
Cartagena	145,66	146,45	148,02	149,36	150,26	150,77	153,01	152,65	152,94
Manizales	159,43	160,17	160,98	161,71	162,67	163,65	165,68	166,89	167,68
Popayán	150,45	151,06	151,45	151,80	152,59	154,49	155,60	156,43	156,85
Neiva	146,93	147,98	148,60	149,96	150,01	150,37	152,88	153,62	154,29
Santa Marta	134,34	134,61	134,86	137,48	137,98	139,19	139,82	141,03	142,21
Pasto	159,44	161,80	162,37	162,73	163,27	165,04	168,00	169,00	170,08
Cúcuta	162,25	163,10	164,43	164,99	165,70	166,85	168,58	169,87	170,68
Armenia	160,99	163,28	163,34	163,83	164,78	166,26	167,79	169,02	169,97
Pereira	158,35	159,12	159,87	160,55	162,23	163,44	166,11	166,90	167,61
Bucaramanga	159,78	160,89	162,06	162,77	163,19	164,39	166,49	167,53	168,34
Ibagué	148,29	150,07	150,38	151,10	152,34	154,19	156,81	157,87	157,74
Cali	160,21	160,76	161,69	162,76	164,27	165,69	167,51	168,63	168,71

Fuente: DANE

De igual manera, el índice de Costos de la Construcción (ICCV), durante el año corrido, hasta septiembre de 2006 ha tenido un incremento total de 6,68, teniendo mayor incremento los costos en maquinaria y equipo, seguido por los costos de los materiales; la menor variación se presenta en los costos de mano de obra (Ver Tabla 4)

Tabla 4: Índice de Costos de la Construcción de Vivienda (ICCV) Variaciones mensuales 2006

Mes	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Año corrido
Total ICCV	1,52	0,51	0,57	0,54	0,69	0,76	1,13	0,46	0,32	6,68
Materiales	1,00	0,31	0,63	0,48	0,92	1,08	1,56	0,61	0,41	7,21
Mano de obra	2,84	0,79	0,46	0,63	0,02	0,01	0,16	0,03	0,11	5,14
Maquinaria y equipo	1,89	1,78	0,43	0,79	1,05	0,31	0,26	0,45	0,13	7,28

Fuente: DANE

Este comportamiento explica los altos precios de la vivienda nueva en la Ciudad de Pasto, comparado con los precios de otras ciudades del país, ya que factores como los costos de terreno y de transporte de materiales, por ser una Ciudad lejana de los centros de producción de los mismos, hace que sus precios suban considerablemente, encareciendo de esta manera las construcciones.

5.3 DEMANDA

La población de San Juan de Pasto ha tenido en los últimos años un incremento considerable, lo que ha generado un incremento de la demanda de vivienda en la Ciudad.

Según cifras del último censo del DANE (2005), la población residente en Pasto es de 383.846 habitantes, con 96.364 hogares y 61.164 viviendas.

Los estratos Medio y Medio – Alto suman el 13,22% de la población, con 12.738 hogares y 7.811 viviendas que corresponden al 12,77% del total de las viviendas de la Ciudad⁶.

Por su parte, la mayoría de la población, el 50,64%, no cuentan con vivienda propia y dentro del los estratos Medio y Medio – Alto el 31,17% y el 20,69% respectivamente habitan en viviendas arrendadas, anticresadas u otras⁷. En estos estratos el promedio de personas por vivienda es de 4,49 y 4,59 y de familias por vivienda de 1,10 y 1,33 respectivamente⁸

En cuanto al nivel de ingreso de la demanda en el estrato medio el 32,47% percibe entre 3,1 y 4 SMLV y en el estrato Medio – Alto el 20,69% entre 4,1 y 5 SMLV. Así mismo, las recientes reducciones en las tasas de interés han generado una gran confianza dentro del sector; la reducción de los costos del crédito y los diferentes productos que ofrecen los bancos hacen muy atractiva la compra de vivienda; esto ha permitido que el poder adquisitivo de los hogares aumento en cifras cercanas al 20%⁹

Por su parte, la demanda potencial de vivienda dentro de los estratos cuatro y cinco corresponde al 55,84% y 27,59% respectivamente, ya sea para el uso de su familia o para obtener renta de ella.

⁶ DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO NACIONAL DE ESTADISTICAS (DANE). Boletín Censo General 2005: Perfil Pasto – Nariño. Colombia, 2006. <http://www.dane.gov.co>

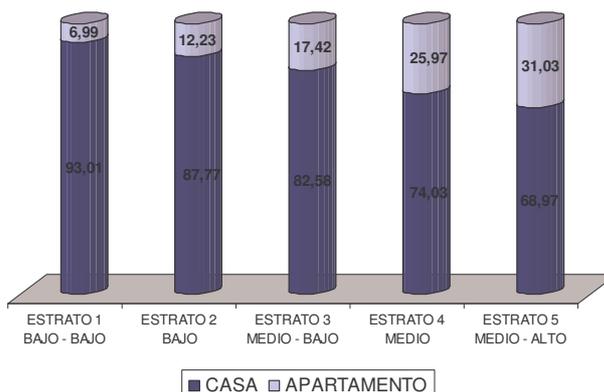
⁷ CAMARA COLOMBIANA DE LA CONSTRUCCION (CAMACOL), Op. cit., p. 76.

⁸ *Ibid.*, p. 77.

⁹ *Ibid.*, p. 45.

En cuanto al tipo de vivienda deseada para los estratos cuatro y cinco, se ve una tendencia mayor que en los otros estratos hacia la adquisición de apartamentos (ver Figura 3), con una fuerte predilección por la vivienda nueva (57,59%), preferiblemente en conjuntos cerrados (39,52%).

Figura 3: Tipo de vivienda deseada para adquirir año 2006



Fuente: CAMACOL – NARIÑO. Departamento Económico

En cuanto al sector preferido para adquirir vivienda, los hogares de los estratos Cuatro y Cinco prefieren la zona Nor – Occidental (el 67,53% y el 93,10% respectivamente).

Con respecto al tipo de materiales preferidos por los habitantes de las viviendas de estratos Cuatro y Cinco, en su mayoría eligen la cubierta en losa de concreto, los muros en ladrillo común y los pisos en cerámica.

“En el municipio de Pasto se presenta un déficit de 35.200 viviendas, cifra que corresponde al déficit cuantitativo, en donde algunas condiciones físicas de las soluciones habitacionales no cuentan dentro del total. El estrato Bajo es el de mayor cantidad de hogares sin vivienda reporta 13.741, representando el 39,04% del déficit del Municipio, en segundo lugar surge el estrato Medio – Bajo con 11.011 hogares, seguido por el estrato Bajo – Bajo con 5.521 hogares que alcanzan a representar el 31,28% y 15,69% respectivamente, mientras que los estratos Medio y Medio – Alto registran en conjunto 4.927 hogares sin vivienda, participando con el 13,99% del déficit total”¹⁰

¹⁰ Ibid., p. 104.

6. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

- La oficina económico-administrativa de la sucursal de APROINCO LTDA en Pasto se creó durante la realización de esta pasantía y actualmente se encuentra funcionando de manera eficiente.
- En la oficina económico-administrativa hasta el momento se ha realizado el seguimiento y control de los costos y gastos que se generan en APROINCO LTDA sucursal Pasto, a través de una serie de mecanismos concertados con la gerencia administrativa de la empresa, logrando detectar ciertos puntos débiles que se han presentado para tenerlos en cuenta y mejorarlos en futuros proyectos.
- Por medio de la obtención de los costos fijos y variables del proyecto actual de APROINCO LTDA sucursal Pasto fue posible determinar falencias en el presupuesto del proyecto y de esta manera fue posible modificar el presupuesto de la continuación del proyecto planeado por la empresa.
- El análisis económico y financiero de la actividad de APROINCO LTDA indica que la empresa cuenta con buenas perspectivas y es una empresa estable, con capacidad de endeudamiento, ya que genera confianza a sus acreedores.
- El mercado de vivienda en la Ciudad de Pasto ofrece buenas oportunidades para el sector de la construcción, ya que aun existe una gran cantidad de demanda insatisfecha en todos los estratos, esto se ve reflejado en las ventas, que hasta Febrero de 2007, en el proyecto Torres de Pubenza bloque 3, se ha vendido el 80% del total de los apartamentos sobre planos.

BIBLIOGRAFÍA

ARISTIZÁBAL, José Abelardo. Cinco estados financieros. Armenia: Gráficas Buda Ltda., 2002. 324 p.

BERNSTEIN, Leopold A. Análisis de estados financieros: teoría, aplicación e interpretación. Santafé de Bogotá: McGraw-Hill, 1996. 122p.

CAMARA COLOMBIANA DE LA CONSTRUCCION (CAMACOL). Oferta y demanda de vivienda en San Juan de Pasto años 1999 - 2005. San Juan de Pasto: CAMACOL, 2006. 105 p.

CORTES, Adolfo. Análisis de estados financieros. Bogotá: Esap, 1988. 355 p.

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO NACIONAL DE ESTADISTICAS (DANE). Boletín Censo General 2005: Perfil Pasto – Nariño (online). 2006. <http://www.dane.gov.co>

GÓMEZ, Gustavo. Factores de costo en construcción: administración de obra. México: Trillas, 1992. 98 p.

MATTHEWS, Laurence M. Estimación de costos: manual práctico. México: Trillas, 1984. 76 p.