

RESUMEN EJECUTIVO

El presente trabajo incorpora un Modelo de maximización de utilidades para la Inmobiliaria Investa S.A., la investigación tuvo como objeto proporcionar a la empresa una alternativa para la inversión de los excedentes de dinero que se manejan dentro de la empresa como resultado de sus operaciones.

A continuación se presenta en resumen cada uno de los capítulos:

Capítulo I: En este capítulo se da a conocer aspectos generales de la empresa, su reseña histórica, la base legal, la normativa que le rige y principalmente como se encuentra organizada, lo que se puede evidenciar mediante la estructura organizacional.

Capítulo II: En esta sección se presenta un breve marco conceptual que enmarca las principales definiciones que se deben considerar para llevar a cabo el desarrollo del presente trabajo de tesis.

Capítulo III: En este capítulo se realiza un análisis situacional de la empresa, donde se analiza pormenorizadamente el ambiente externo e interno en que se desarrollan las actividades de Inmobiliaria Investa S.A., como resultado de este análisis se llegó a determinar fortalezas y oportunidades dentro de las cuales se puede destacar que la empresa cuenta con una alta capacidad directiva y experiencia en el negocio, es una empresa que cuenta con un respaldo financiero importante y principalmente que no existe una competencia formal dentro de este negocio. De la misma manera se pudieron destacar las siguientes debilidades y amenazas: la empresa mantiene excedentes de recursos monetarios ociosos, ubicación únicamente a nivel de centros comerciales y el poder de negociación que tienen los clientes.

Capítulo IV: Se muestra el direccionamiento estratégico de Investa S.A., respecto a lo que es y lo que desea ser en el futuro, además se mencionan

los principios y valores en los que están enmarcados para el desarrollo de sus actividades, adicionalmente se determinan los objetivos y estrategias para poder llegar a cumplir su visión.

Capítulo V: Se analizaron los estados financieros proporcionados por la empresa correspondiente a los años 2009, 2010 y 2011, utilizando para el efecto el análisis horizontal y vertical, lo que permitió identificar que la empresa cuenta con un alto nivel de liquidez y la necesidad de incrementar su rentabilidad utilizando para ello dichos excedentes, además se analizó la estructura de financiamiento de Investa evidenciando que la mayoría de sus recursos provienen de los aportes de capital realizados por sus socios cuyo valor representa el 50% del total de activos correspondiente al ejercicio fiscal 2011.

Capítulo VI: En este capítulo se desarrolla el modelo de maximización de utilidades, para lo cual se realiza en primera instancia un estudio de mercado que permita verificar si es o no factible la implementación de la propuesta que se plantea dentro del modelo. Una vez demostrada la factibilidad del proyecto se analizaron los costos en los que incurrirá la empresa con la implementación del mismo y se procedió a la elaboración de los balances proyectados para los siguientes cinco años, con los cuales se pudo determinar el Valor Actual Neto y la Tasa Interna de Retorno tanto con la implementación del proyecto como sin la implementación del mismo, de tal manera que realizando un cuadro comparativo se llegó a la conclusión de que es rentable la apertura de los locales comerciales propuesto en este modelo.

Capítulo VII: Se formulan las conclusiones y recomendaciones que respaldan el desarrollo del presente trabajo de tesis, dichas consideraciones deben ser tomadas en cuenta por la empresa pues están encaminadas a cumplir con el objetivo de maximización de utilidades.

EXCECUTIVE SUMMARY

It has to incorporate a usefulness maximization model for the Investa real estate agency, so the investigation had as principal objective and It's to provide an alternative about the surpluses investment that we can manage inside the company as its operations result.

Following I introduce a summary for each one of chapters:

Chapter I: In this chapter makes known general appearance of the company such as: history. Legal basis, company regulations and mainly as a result of its organization, It can make clear by means of administrative structure.

Chapter II: It introduces a brief framework that has the principal definitions which consider in this thesis.

Chapter III: In this chapter makes a situational analysis of the company where be analyze in detail the outside and internal developments of the Investa real estate agency, as result of it was determine fortresses and chances that we can emphasize that the company has a high leadership capacity and business experience.

It's a company that has an important financial support and doesn't exist a formal competition inside the company.

The same way so it can emphasize the following weaknesses and threats: The Company keeps financial appeals excesses that are located just at shopping centers and the customer's power business.

Chapter IV: It shows the Investa Company strategy about view of the future, besides the fact that It names principles and moral values that are in the context for the developments of its activities, Additionally It defines the objectives and strategies because It's necessary to come its goals.

Chapter V: It's analyzing the financial states that are giving by the company, and these are of 2009,2010,2011 years, so they are using horizontal and vertical analysis and It allows to identify that the company has with a high liquidity level and It has to increase its profitability necessarily and it can use its surpluses. Besides it analyzes the Investa financing structure and It's making clear that the most of its resources come from capital contributions give to its associates whose symbolize 50% of its entire asset from 2011 year.

Chapter VI: In this chapter is develops utilities maximization model, because of it submits an exchange study and it permits to identify the design of the model. When it shows the design feasibility it can analyze the company expenses that will has for itself implementation so it comes from doing balance sheet for the next 5 years.

With which it could show the Present Net Value and the Internal rate of return (TIR), in such a way that doing a comparative chart is a good idea the opening of the shopping centers of the model.

Capítulo VII: Se formulan las conclusiones y recomendaciones que respaldan el desarrollo del presente trabajo de tesis, dichas consideraciones deben ser tomadas en cuenta por la empresa pues están encaminadas a cumplir con el objetivo de maximización de utilidades.

Chapter VII: It formulates the conclusions and recommendations that rest the thesis development, take under consideration all ideas for the company because these are on the right track with utilities maximization objective.