



## INDICE

### CAPITULO I: ASPECTOS GENERALES

1.	La empresa	1
1.1.	Base legal de la empresa	1
1.2.	Reseña histórica	2
1.3.	Organigramas	3
1.3.1.	Organigrama Estructural	3
1.3.2.	Organigrama Funcional	6
1.3.3.	Organigrama Personal	9

### CAPITULO II: ANÁLISIS SITUACIONAL

2	Problemática	11
2.1.	Determinación del problema	11
2.1.1.	Diagrama Causa-Efecto	12
2.1.2.	Análisis del Entorno	12
2.2.	Análisis Situacional	12
2.2.1.	Análisis Externo	12
2.2.1.1.	Macroambiente	13
2.2.1.1.1.	Factores Políticos	13
2.2.1.1.2.	Factores Económicos	28
2.2.1.1.2.1.	Situación Económica del País	28
2.2.1.1.2.2.	Situación Económica del sector de la construcción.	41
2.2.1.1.3.	Factores Socio Culturales	44
2.2.1.1.4.	Sistema Financiero	45
2.2.1.1.4.1.	Instituciones Financieras Privadas	45
2.2.1.1.4.2.	Instituciones Financieras Estatales	46



---

2.2.1.2.	Microambiente	47
2.2.1.2.1.	Proveedores	47
2.2.1.2.2.	Clientes Externos	53
2.2.1.2.3.	Clientes Internos	53
2.2.1.2.4.	Competencia	54
2.2.1.2.5.	Organismos de control	55
2.2.2.	Análisis Interno	77
2.2.2.1.	Administrativo	77
2.2.2.2.	Financiero	78
2.3.	Análisis FODA	82
2.3.1.	Matrices	82

### **CAPITULO III: DIRECCIONAMIENTO ESTRATÉGICO**

3.1.	Fin Social	99
3.2.	Misión	99
3.3.	Visión	99
3.4.	Objetivos	99
3.5.	Principios	100
3.6.	Valores	100
3.7.	Mapa Estratégico	101

### **CAPITULO IV: ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN FINANCIERA DE LA EMPRESA CEDAL S.A.**

4.1.	Análisis de los Estados Financieros	102
4.1.1.	Balance General	102
4.1.2.	Estado de Pérdidas y Ganancias	110
4.1.3.	Estado de Patrimonio a los Accionistas	114
4.1.4.	Estado de Flujo de Caja	116
4.1.5.	Índices Financieros	117
4.2.	Análisis Básico de Riesgo	120



---

4.3.	Coberturas Financieras (Propuesta)	125
4.4.	Análisis de la capacidad de pago	127
4.4.1.	Análisis del posicionamiento de la empresa en la industria.	127
4.4.2.	Análisis de la capacidad esperada	130

## **CAPÍTULO V: PROPUESTA DE LA EMISIÓN DE OBLIGACIONES**

5.1.	Análisis del requerimiento de los Inversionistas	135
5.2.	Establecimiento del destino de la emisión de Obligaciones	147
5.3.	Justificación del monto requerido para la emisión	148
5.4.	Justificación del plazo de la emisión	150
5.5.	Establecimiento del pago de capital y pago de interés	150
5.6.	Establecimiento de garantías	152
5.7.	Establecimiento de series de emisión	154
5.8.	Establecimiento del agente colocador	154
5.9.	Fijación de la tasa de interés	155
5.10.	Diseño el convenio de representación de los obligacionistas	155
5.11.	Destino de los recursos a captar	157
5.12.	Calificación del Riesgo	157
5.13.	Síntesis de la característica de la emisión	159

## **CAPÍTULO VI: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

6.1.	Conclusiones	162
6.2.	Recomendaciones	164

<b>BIBLIOGRAFÍA</b>	165
---------------------	-----

<b>ANEXOS</b>	166
---------------	-----