DOSSIER FIDELITAS

Fidelitas

ENRIQUE NAVEDO IÑIGO

Informe realizado a pedido de ARCOS DORADOS ARGENTINA S. A.

MEXICO

Febrero 2024

Esta información es confidencial y de uso exclusivo de quien la solicita. Su finalidad es meramente orientativa en decisiones crediticias. No implica juicio de valor ni de solvencia de los informados. Su evaluación y las decisiones que el cliente tome son ajenas a Fidelitas.

1- Resumen Ejecutivo

1.2 CONCLUSIÓN

ENRIQUE NAVEDO IÑIGO inició sus actividades en el año 2011 con domicilio legal en Ciudad de México, México, brindando servicios de alquiler de Oficinas y locales comerciales, así como servicios de arquitectura, de inspección de edificios, entre otros, bajo el nombre de MANRA CONSTRUCCIONES. No opera bajo certificaciones de calidad. Informan 22 empleados contratados y 100 subcontratados. La compañía no está registrada en el Padrón Público de Contratistas de Servicios Especializados u Obras Especializadas. No se pudo corroborar si se encuentra al día con el Servicio de Administración Tributaria del Gobierno de México (SAT). No se observan embargos, Eventos de Integridad, Notas de Prensa Negativas ni sanciones en el directorio de proveedores y contratistas.

Según el ejercicio contable cerrado 12/2023, el analizado presentó una excelente performance económica, informando Gastos de Estructura y Costos de Directos que resultaron en una ganancia de 7.59% s/ventas. La situación financiera resultó satisfactoria, la liquidez corriente se mostró en valores elevados (2.36) y el Capital de Trabajo fue adecuado (equivalente al 52.24% del Activo). Las situación Patrimonial resultó satisfactoria, la baja representación del Pasivo sobre el Activo (38.3%) se vio reflejada en los satisfactorios valores mostrados por sus principales indicadores: la Solvencia Patrimonial fue 1.61 y el Endeudamiento Corriente fue 0.62, aunque la capitalización resultó escasa.

Según lo expuesto, la analizada no presenta mayores inconvenientes, operar con normalidad. Monitorear el nivel de dependencia, ya que imputa la totalidad de sus ventas del ejercicio 2023 a ARCOS.

Contenidos

1- RESUMEN 2

1.2 CONCLUSIÓN 2

2- DATOS ORGANIZACIONALES 5

2.1 CONSTITUCIÓN / ESTATUS JURÍDICO / DOMICILIOS / TELÉFONOS/ ESTATUTO 5
2.2 RESEÑA HISTÓRICA / GENERALIDADES 6
2.3 MISIÓN, VISIÓN Y VALORES 6
2.4 INFORMACIÓN ADICIONAL / DATOS DE INTERÉS 6
2.5 MARCAS / PATENTES / LICENCIAS 7
2.6 ORGANIGRAMA DE LA COMPAÑÍA 8
2.7 ESTRUCTURA SOCIETARIA Y VINCULACIONES 8
2.7.1 Socios / Accionistas 8
2.7.2 Vinculaciones / Empresas Relacionadas 8
2.7.3 Directivos 8
2.8 ACTIVOS 8
2.8.1 Inmuebles 8
2.8.2 Rodados 9
2.9 PUBLICACIONES OFICIALES 9
OTRAS PUBLICACIONES 9
2.10 CERTIFICACIONES 9
2.10.1 Certificaciones de Calidad 9
2.10.2 Distinciones Obtenidas 9
2.10.3 Programas de Responsabilidad Social Empresaria 9
2.11 EVOLUCIÓN MENSUAL/ DETALLE DE PERSONAL CONTRATADO 9
2.12 EVOLUCIÓN MENSUAL/ DETALLE DE PERSONAL SUB- CONTRATADO 9

3- SITUACIÓN COMERCIAL 10

3.1 PRODUCTOS/SERVICIOS Y ANTIGÚEDAD EN EL MERCADO 10
3.2 DETALLES Y EVOLUCIÓN DE COMPRAS Y VENTAS 11
3.3 VENTAS A ARCOS DORADOS ARGENTINA S. A. 11
3.4 PROVEEDORES 11
3.5 CLIENTES 11
3.6 SEGUROS 11

4- COMERCIO EXTERIOR 12

4.1 IMPORTACIONES 12
4.2 EXPORTACIONES 12

5- SITUACIÓN BANCARIA 13

5.1 CHEQUES RECHAZADOS 13
5.2 NIVEL DE ENDEUDAMIENTO INFORMADO 13

6- SITUACIÓN JUDICIAL COMERCIAL 14

6.1 CARÁTULAS DE JUICIOS COMERCIALES COMO DEMANDADO 14
6.2 CARÁTULAS DE JUICIOS COMERCIALES COMO DEMANDANTE 14
6.3 FISCALES Y PREVISIONALES 14
6.3.1 Embargos 14
6.3.2 Otra información Fiscal o Previsional de Interés 14
7- INTEGRIDAD 16
7- INTEGRIDAD 16
7.1 INTEGRIDAD 16
7.2 INFORMACIÓN DE PRENSA NEGATIVA 16
8- ESTADOS CONTABLES 17
8.1 DATOS CONTABLES 17
8.8 SCORE DE BALANCE 22

2- Datos Organizacionales

2.1 CONSTITUCIÓN / ESTATUS JURÍDICO / DOMICILIOS / TELÉFONOS/ ESTATUTO

Razón Social	ENRIQUE NAVEDO IÑIGO
Tipo de Empresa	Persona física que actúa como entidad comercial
Número de Identificación (RFC)	NAIE781016TX0
Actividad Principal	Construcción y Materiales de Construcción.
Domicilio Legal	Calle De Durango 315 Colonia Roma, Cuauhtemoc, Ciudad de Mexico
Localidad	México D.F.
País	México
Código Postal	06700
Teléfono	[+52] 55-52864648 [+52] 55-52862715
Website Principal	https://www.marnaconstrucciones.mx/ https://marna.com.mx/
Contacto	Enrique Navedo Iñigo (+52 55 5431 5177)
Email	enrique.navedo@marna.com.mx
Empleados	22 (Fuente: Empresa)
Autoridad Registral	SECRETARIA DE HACIENDA Y CREDITO PUBLICO SERVICIO DE ADMINISTRACION TRIBUTARIA (SHCP)

2.2 RESEÑA HISTÓRICA / GENERALIDADES

MARNA CONSTRUCCIONES surge hace 42 años con la visión de resolver proyectos de forma integral siempre buscando la innovación, rentabilidad servicio y calidad en cada proyecto. 42 años nos respaldan en el mercado de la construcción, proyectos y sector inmobiliario. Sabemos y conocemos lo importante que es cada parte del proceso de la construcción desde el proyecto arquitectónico, ingenierías, mantenimiento y remodelación. Además contamos con servicio de avalúos profesionales para cualquier construcción o edificación. Hemos tenido la oportunidad de trabajar con diversas grandes empresas como Mc Donald's de México, Starbucks de México, Grupo Alsea, Instituto Mexicano del Seguro Social, Pastelerías El Globo, Oxxo, Telmex, HSBC,7 Eleven, Arthur Andersen, Fucam, Fundación Infantil Ronald Mc Donald, Tren Suburbano, así como múltiples desarrollos de vivienda.

Fuente: Empresa

2.3 MISIÓN, VISIÓN Y VALORES

No se detectó información.

2.4 INFORMACIÓN ADICIONAL / DATOS DE INTERÉS

CÉDULA DE IDENTIFICACIÓN FISCAL

HACIENDA | SAT

NAIE781016TX0
Registro Federal de Contribuyentes

ENRIQUE NAVEDO IÑIGO
Nombre, denominación o razón social

idCIF: 14070153578
VALIDA TU INFORMACIÓN FISCAL

CONSTANCIA DE SITUACIÓN FISCAL

Lugar y Fecha de Emisión
EMILIANO ZAPATA , MORELOS A 17 DE ENERO DE 2024

NAIE781016TX0

Datos de Identificación del Contribuyente:	
RFC:	NAIE781016TX0
CURP:	NAIE781016HDFVXN08
Nombre (s):	ENRIQUE
Primer Apellido:	NAVEDO
Segundo Apellido:	IÑIGO
Fecha inicio de operaciones:	01 DE ENERO DE 2011
Estatus en el padrón:	ACTIVO
Fecha de último cambio de estado:	11 DE ENERO DE 2011
Nombre Comercial:	N Y ASOCIADOS SC

Datos del domicilio registrado	
Código Postal: 62766	**Tipo de Vialidad:** CALLE
Nombre de Vialidad: CDA NOCHE BUENA	**Número Exterior:** 2
Número Interior: A402	**Nombre de la Colonia:**
Nombre de la Localidad: EMILIANO ZAPATA	**Nombre del Municipio o Demarcación Territorial:** EMILIANO ZAPATA
Nombre de la Entidad Federativa: MORELOS	**Entre Calle:** PASEO DE LAS FLORES

Y Calle: CUERNAVACA-EMILIANO ZAPATA 590

Actividades Económicas:

Orden	Actividad Económica	Porcentaje	Fecha Inicio	Fecha Fin
1	Asalariado	31	05/11/2018	
1	Alquiler de Oficinas y locales comerciales	29	20/08/2018	
5	Servicios de arquitectura	7	05/11/2018	
6	Servicios de inspección de edificios	7	05/11/2018	
4	Administración y supervisión de Construcción de inmuebles comerciales, institucionales y de servicios	7	05/11/2018	
3	Administración y supervisión de construcción de vivienda	7	05/11/2018	
8	Servicios de consultoría en administración	5	05/11/2018	
7	Servicios de dibujo	5	05/11/2018	
2	Alquiler de Viviendas amuebladas	1	20/08/2018	
10	Alquiler de Viviendas no amuebladas	1	05/11/2018	

Regímenes:

Régimen	Fecha Inicio	Fecha Fin
Régimen de Arrendamiento	20/08/2018	
Régimen de Sueldos y Salarios e Ingresos Asimilados a Salarios	05/11/2018	
Régimen de las Personas Físicas con Actividades Empresariales y Profesionales	05/11/2018	

Obligaciones:

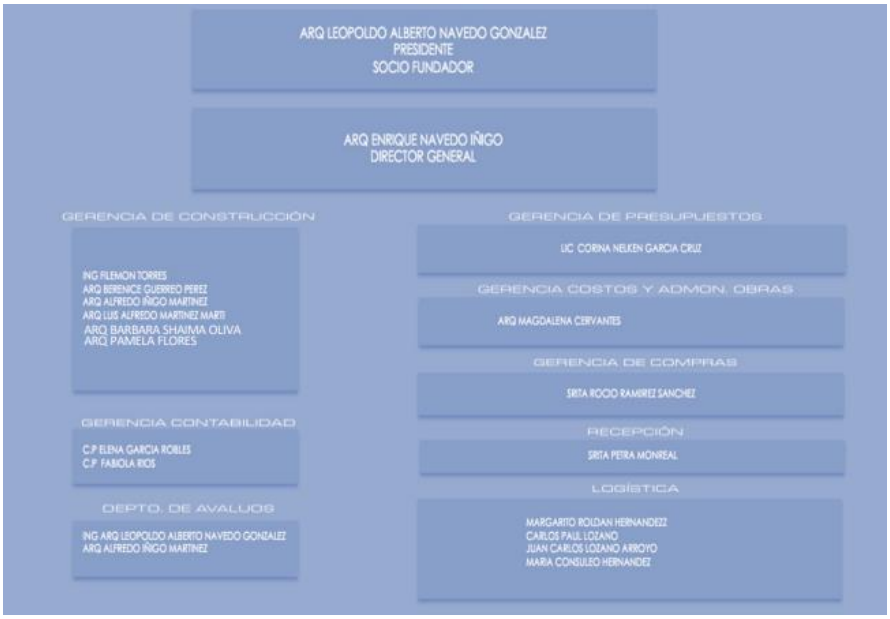
Descripción de la Obligación	Descripción Vencimiento	Fecha Inicio	Fecha Fin
Declaración anual de ISR. Personas Físicas.	A más tardar el 30 de abril del ejercicio siguiente.	01/01/2017	
Pago definitivo mensual de IVA.	A más tardar el día 17 del mes inmediato posterior al periodo que corresponda.	01/01/2018	
Declaración de proveedores de IVA	A más tardar el último día del mes inmediato posterior al periodo que corresponda.	01/01/2018	
Pago provisional mensual de ISR por arrendamiento de inmuebles PF	A más tardar el día 17 del mes inmediato posterior al periodo que corresponda.	20/08/2018	

Fuente: Empresa.

2.5 MARCAS / PATENTES / LICENCIAS

No se detectó información.

2.6 ORGANIGRAMA DE LA COMPAÑÍA



Fuente: Empresa.

2.7 ESTRUCTURA SOCIETARIA Y VINCULACIONES

2.7.1 Socios / Accionistas

Razón Social	Nacionalidad/Pais	Tax ID	%
ENRIQUE NAVEDO IÑIGO	México	NAIE781016TX0	100.00

Fuente: Empresa.

2.7.2 Vinculaciones / Empresas Relacionadas

N°	Razón Social	Nacionalidad/Pais	Tax ID	Tipo de Relación
1	**MARNA CONSTRUCCIONES S.A.**	México	MCO800815QT6	Afiliada
2	**INMOBILIAIRA MARNA S.A. DE C.V.**	México	IMA920615PNA	N/I

Fuente: Empresa.

2.7.3 Directivos

Nombre y Apellido	Nacionalidad/Pais	Tax ID	Cargo
ENRIQUE NAVEDO IÑIGO	México	NAIE781016TX0	Director General

Fuente: Empresa.

2.8 ACTIVOS

2.8.1 Inmuebles

- ✓ DEPARTAMENTO A402 DE CLÚSTER 2 CDA NOCHE BUENA, PARAISO COUNTRY CLUB, EMILIANO ZAPATA MORELOS, 62766

Fuente: Empresa

2.8.2 Rodados

No se detectó información.

2.9 PUBLICACIONES OFICIALES

No se detectó información.

OTRAS PUBLICACIONES

No se detectó información.

2.10 CERTIFICACIONES

2.10.1 Certificaciones de Calidad

No se detectó información.

2.10.2 Distinciones Obtenidas

No se detectó información.

2.10.3 Programas de Responsabilidad Social Empresaria

No se detectaron programas de responsabilidad social.

2.11 EVOLUCIÓN MENSUAL/ DETALLE DE PERSONAL CONTRATADO

Año	Personal Producción	Personal Comercial	Personal Administración	Total
2023	20	0	2	**22**

Fuente: Empresa.

2.12 EVOLUCIÓN MENSUAL/ DETALLE DE PERSONAL SUB- CONTRATADO

Año	Personal Producción	Personal Comercial	Personal Administración	Total
2023	100	0	0	100

Fuente: Empresa.

3- Situación Comercial

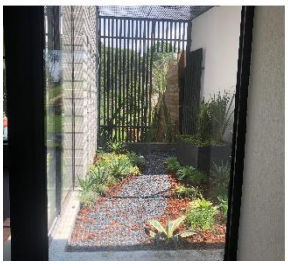
3.1 PRODUCTOS/SERVICIOS Y ANTIGÚEDAD EN EL MERCADO

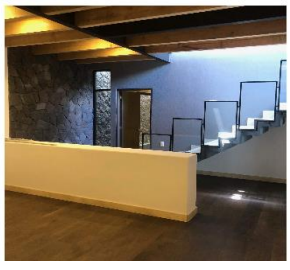
Sabemos y conocemos lo importante que es cada parte del proceso de la construcción desde el proyecto arquitectónico, ingenierías, mantenimiento y remodelación.

Además contamos con servicio de avalúos profesionales para cualquier construcción o edificación.

Hemos tenido la oportunidad de trabajar con diversas grandes empresas como Mc Donald's de México , Starbucks de México, Grupo Alsea, Instituto Mexicano del Seguro Social, Pastelerías El Globo, Oxxo, Telmex, HSBC,7 Eleven, Arthur Andersen, Fucam, Fundación Infantil Ronald Mc Donald, Tren Suburbano, así como múltiples desarrollos de vivienda.















Fuente: Empresa

3.2 DETALLES Y EVOLUCIÓN DE COMPRAS Y VENTAS

No se detectó información.

3.3 VENTAS A ARCOS DORADOS ARGENTINA S. A.

Mes / Año	Ventas (montos sin impuestos)	Moneda
12/2023	$ 19 830 000	MXN

Fuente: Empresa.

3.4 PROVEEDORES

N°	Nombre y Apellido - Razón Social	Nacionalidad o País de Origen	Tax ID	Monto Anual de Compras	Moneda
1	HOMEDEPOT DE MEXICO	HDM001017AS1	México	$ 1 946 606	MXN
2	FIGUEACERO SA DE CV	FIG881205GG2	México	$ 1 221 588	MXN
3	VENTICA AIRE ACONDICIONADO	VAA1601204F9	México	$ 1 052 000	MXN

Fuente: Empresa.

3.5 CLIENTES

N°	Nombre y Apellido - Razón Social	Nacionalidad o País de Destino	Tax ID	Monto Anual de Ventas	Moneda
1	ARCOS SERCAL INMOBILIARIA	ASI8911134E8	México	$ 13 950 000	MXN
2	RESTAURANTES ADMX	RAD161031RK1	México	$ 5 895 000	MXN

Fuente: Empresa.

3.6 SEGUROS

No se detectó información.

4- Comercio Exterior

4.1 IMPORTACIONES

No se registraron operaciones de importación vinculadas a la empresa analizada.

4.2 EXPORTACIONES

No se registraron operaciones de exportación vinculadas a la empresa analizada.

5- Situación Bancaria

5.1 CHEQUES RECHAZADOS

No se registran cheques rechazados.

5.2 NIVEL DE ENDEUDAMIENTO INFORMADO

N°	Entidad	Deuda	Moneda
1	BBVA	$ 497 000	MXN
2	SCOTIABANK	$ 2 395 000	MXN

Fuente Empresa.

6- Situación Judicial Comercial

6.1 CARÁTULAS DE JUICIOS COMERCIALES COMO DEMANDADO

No se registran Juicios Comerciales como Demandado.

6.2 CARÁTULAS DE JUICIOS COMERCIALES COMO DEMANDANTE

No se registran Juicios Comerciales como Demandante.

6.3 FISCALES Y PREVISIONALES

6.3.1 Embargos

No se detectó información.

6.3.2 Otra información Fiscal o Previsional de Interés



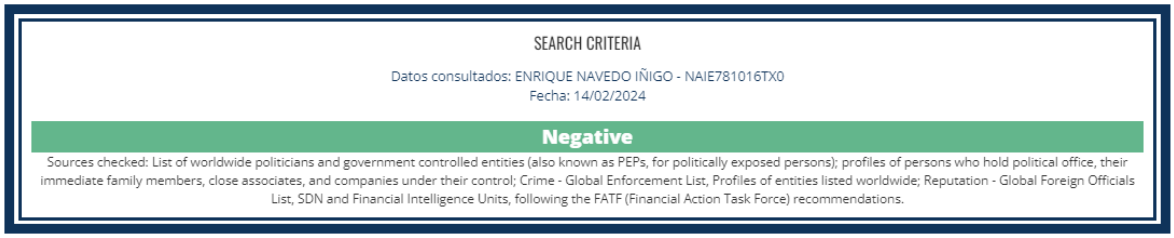


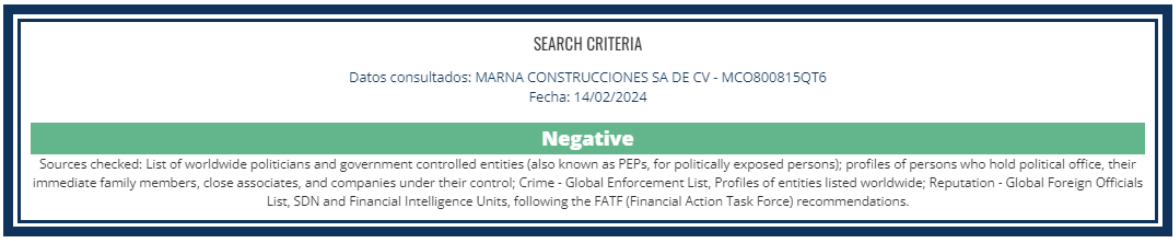


Fuente: Medios de Consulta Externa.

7- INTEGRIDAD

7.1 INTEGRIDAD





7.2 INFORMACIÓN DE PRENSA NEGATIVA

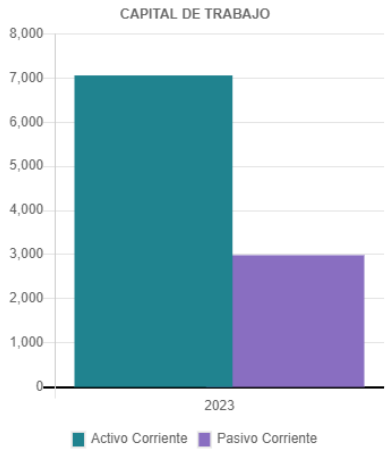
No se detectó información de prensa negativa.

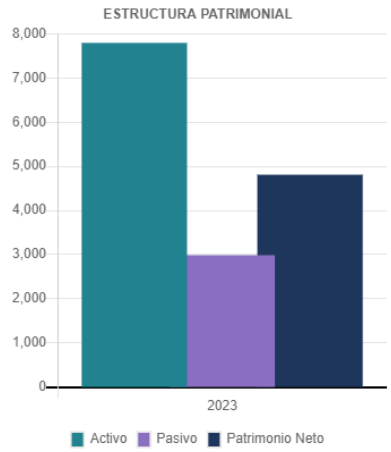
8- Estados Contables

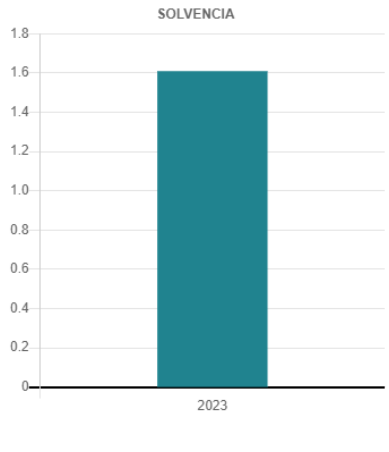
8.1 DATOS CONTABLES

Fecha Balance	31/12/2023
Caja y Bancos	78
Inversión corriente	312
Ant Créditos por ventas	6 251
Otros Créditos	355
Bienes Cambio	0
Bienes Intangibles	0
Otros Activos Corrientes	62
Total De Activo Corriente	7 059
Créditos Por Ventas	0
Otros Créditos No Corrientes	0
Otras Inversiones No Corrientes	0
Bienes De Uso Valor De Origen	811
Depreciación Acumulada	74
Bienes De Uso	737
Activos Intangibles	0
Otros Activos No Corrientes	0
Total Activo No Corriente	737
Total Activo	7 796

Montos expresados en miles de Pesos Mexicanos

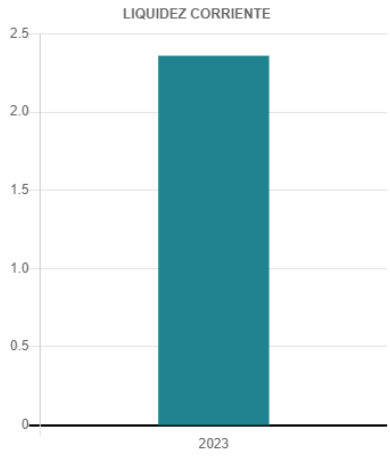


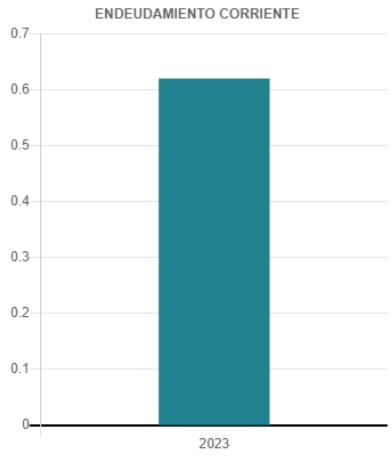


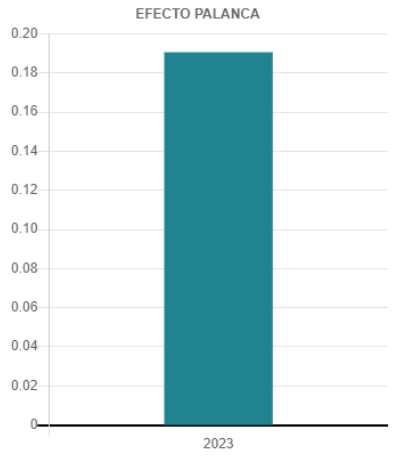


Fecha Balance	31/12/2023
Cuentas Por Pagar (Deudas Comerciales)	1 614
Préstamos (Deudas Bancarias)	510
Remuneraciones Y Cargas Sociales	0
Cargas Fiscales	862
Anticipos De Clientes	0
Otros Pasivos	0
Total Pasivo Corriente	2 986
Cuentas Por Pagar	0
Préstamos	0
Deudas Fiscales	0
Otros Pasivos (No Corrientes)	0
Previsiones	0
Total Pasivo No Corriente	0
Total Pasivo	2 986
Capital Social	435
Resultados No Asignados	4 375
Patrimonio Neto	4 810

Montos expresados en miles de Pesos Mexicanos



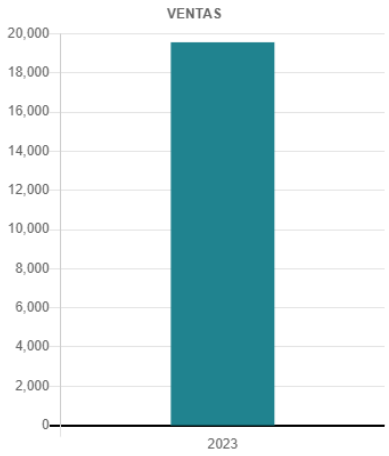


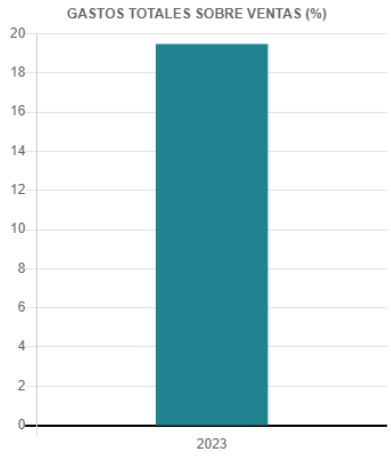


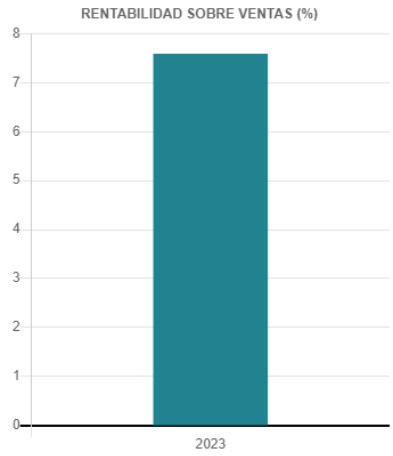
Estado de Resultados

Fecha Balance	31/12/2023
Ventas	19 561
Compras Del Ejercicio	0
Costos de las mercaderías, productos, servicios vendidos	14 266
Resultado Bruto	5 295
Amortizaciones	0
Gastos de Comercialización	3 768
Gastos de Administración	0
Gastos Financieros	41
Otros Ingresos	0
Otros Egresos	0
Resultados financieros y por tenencia (incluyendo result.por exposición a inflación)	0
Impuesto a las Ganancias	0
Resultado	1 486

Montos expresados en miles de Pesos Mexicanos







Análisis Patrimonial

Fecha Balance	31/12/2023
Solvencia Patrimonial Patrimonio Neto / Pasivo Total	1,61
Endeudamiento Total Pasivo Total / Patrimonio Neto	0,62
Endeudamiento Corriente Pasivo Corriente / Patrimonio Neto	0,62
Capital de Trabajo Activo Corriente - Pasivo Corriente	4 072,80

Análisis Financiero

Fecha Balance	31/12/2023
Liquidez Corriente Activo Corriente / Pasivo Corriente	2,36
Liquidez Seca (Prueba Acida) (Activo Corriente – Bienes de Cambio) / Pasivo Corriente	2,36
Rotación de Créditos Ventas / Créditos por Ventas	3,13
Rotación de Pasivo Corriente (Pasivo Corriente * 365) / ((Compras + Gastos) * 1.21)	236,46
Rotación De Inventarios Costo Mercaderías / Bs. de Cambio	0,00
Rotación de Activos Ventas / Activo Total	2,51
Rotación de Activo Fijo Ventas / Bs. de Uso	26,54
Préstamos sobre Patrimonio Neto Préstamos / Patrimonio Neto	0,11
Meses de Deuda (Préstamos (o BCRA) * 12) / Ventas	0,31
Días de Deuda (Préstamos (o BCRA) * 365) / Ventas	9,52

SITUACIÓN ECONÓMICA FINANCIERA Y PATRIMONIAL

Para el análisis de la situación económica financiera y patrimonial de la Empresa se utilizó los Estados Contables correspondiente al ejercicio 2023 (fecha de cierre 31/12) expresada en pesos mexicanos. Información auditada sin salvedades.

Principales indicadores

Económicos:

- Las Ventas del ejercicio cerrado 12/2023 alcanzaron un total de $19.6 Millones.
- Los Gastos de Estructura tuvieron una incidencia sobre las Ventas de 19.26% y se imputaron Costos Directos del 72.93% sobre las Ventas.
- En la parte no operativa del cuadro resultados no se informaron Egresos ni Ingresos Netos.
- De acuerdo con lo expuesto en los párrafos precedentes, se registró una Ganancia Final de $1.5 Millones (7.59% s/ventas)

En resumen, la compañía presentó a 12/2023 Gastos de Estructura, Costos Directos con una buena ganancia final.

Financieros.

- El indicador de Liquidez Corriente fue de 2.36, siendo adecuado dicho valor.
- El Capital de Trabajo fue $4.1 Millones equivalente al 52.24% del Activo, siendo adecuada la conformación.

En resumen, la situación financiera resultó satisfactoria, con buen nivel de liquidez, y Capital de Trabajo fue adecuado.

Patrimoniales:

- El Patrimonio Neto a 12/2023 fue $4.8 Millones. Del total del PN solo $435.0 Mil corresponden a Capital y Ajuste de Capital, siendo inadecuada la conformación.
- La estructura de financiamiento muestra que el Pasivo representa el 38.3% del Activo siendo las Deudas Comerciales a Corto plazo (54.04% del Pasivo Total) y las Deudas Fiscales a Corto Plazo (28.88%) siendo las principales fuentes de apalancamiento.
- La Solvencia Patrimonial fue 1.61 y el Endeudamiento Corriente fue 0.62, siendo adecuados.

En resumen, la situación Patrimonial resultó satisfactoria con elevada Solvencia y bajo Endeudamiento Corriente, pero con escasa capitalización.

8.8 SCORE DE BALANCE

Períodos Analizados				2023			
Concepto	Expresado por	Valor	Grade	Concepto	Expresado por	Valor	Grade
Analisis Patrimonial				**Analisis Financiero**			
Solvencia	ratio	1,61	10	Liquidez corriente	ratio	2,36	10
Endeudamiento corriente	ratio	0,62	10	Liquidez acida	ratio	2,36	10
Capital corriente	%	52,2%	10	Rotación del pasivo corriente días	días	236	1
Activo no Cte sobre Activo	%	9,5%	10	Rotación de las cuentas a cobrar	días	96	8
Financiación del activo no cte.	ratio	6,53	10	Efecto Palanca	ratio	0,19	10
Deuda bancaria sobre Pasivo	%	17,1%	10	**Analisis de Eficiencia**			
Deudas Comerciales sobre Pasivo	%	54,0%	5	Gastos Financieros sobre Ventas	%	0,2%	10
Análisis de rentabilidad				Gastos Comerciales sobre Ventas	%	19,3%	6
Rentabilidad de la inversión total	%	30,9%	10	Gastos Administración sobre Ventas	%	0,0%	10
Rentabilidad ordinaria de la inversión	%	31,7%	10	Gastos Totales sobre Ventas	%	19,5%	10
Rentabilidad ordinaria sobre el activo	%	19,6%	8	Vida restante de Bienes de Uso	años	-	1
Resultado bruto sobre ventas	%	27,1%	1	Rotación de bienes de cambio	días	365	1
Rentabilidad sobre Ventas	%	7,6%	9	Rotación del activo	veces	2,51	10
Costo del financiamiento	%	1,4%	10	**Total**			
Ebit/Ventas	%	7,8%	6	85,21			
EBITDA/Ventas	%	7,8%	4				
EBITDA/Intereses	%	36,95	10				

