



## **CAPÍTULO IV**

---

# **RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN**

## **CAPÍTULO IV**

### **RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN**

#### **1. ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS**

En el presente capítulo se exponen los resultados de la investigación, los cuales fueron producto de la aplicación del instrumento guía de observación llevado a cabo, a los estados financieros para los períodos de los ejercicios contables 2011, 2012 y 2013, en la empresa Inmobiliaria Denú 2004, C.A.

A través del método horizontal y vertical, e indicadores financieros de la empresa objeto de estudio, se llevó a cabo el análisis correspondiente de dicha empresa, de las partidas que conforman los estados financieros, para ello, se realizó el procedimiento de descripción de los montos de cada partida integrante por cada uno de los años analizados, tanto del balance general o situación financiera, así como de los estados de resultados o ganancias y pérdidas, también, el estado de flujo de efectivo y del estado de movimiento patrimonial, seguidamente se presenta la tabla 1, en el cual se realizó el análisis del método horizontal para los años 2011, 2012 y 2013.

**Variable:** Estados Financieros

**Categoría:** Estados financieros por el método vertical

**Tabla 1**  
**Estado de Situación Financiera. Método Vertical años 2011, 2012 y 2013**

Cuentas	Año 2011	%	Año 2012	%	Año 2013	%
<b>ACTIVO</b>						
<b>Disponibilidades bancos</b>						
<b>Banco cuenta corriente</b>						
<b>B.O.D</b>	1.787,53	0,05	23.731,96	0,55	3.474,26	0,08
Fondo Común	267,49	0,008	267,49	0,006	267,49	0,006
Bolívar Banco	474,52	0,01	474,52	0,011	474,52	0,011
Banesco	82.159,24	2,43	12.156,24	0,28	12.156,24	0,28
100% Banco	31.084,95	0,92	173.115,25	4,00	22.752,51	0,52
Total Bancos	115.770,73	3,43	209.745,46	4,84	39.125,02	0,89
<b>CUENTAS POR COBRAR</b>						
<b>Préstamos a corto plazo</b>						
Alberto Ceballos	8.061,02	0,24	8.061,02	0,19	-	-
Total préstamos a corto plazo	8.061,02	0,24	8.061,02	0,19	-	-
<b>Préstamos a largo plazo</b>						
Pasquale Sorrentino	32.265,24	0,96	1.385.310,23	32,01	1.209.295,06	27,39
Obra La Castellana	635.850,54	18,83	635.850,54	14,69	635.850,54	14,40
Villa del Este Maracaibo	500.000,00	14,81	500.000,00	11,55	500.000,00	11,32
Ambassador 24 C.A					82.678,91	1,87
IUNE					313.182,32	7,09
Total préstamos a largo plazo	1.168.115,78	34,59	2.521.460,77	58,25	2.741.006,83	62,08
Total cuentas por cobrar	1.176.176,80	34,83	2.529.521,79	58,44	2.741.006,83	62,08
<b>INVERSIONES</b>						
En terrenos	80.000,00	2,37	80.000,00	1,85	80.000,00	1,81
Total inversiones	80.000,00	2,37	80.000,00	1,85	80.000,00	1,81
<b>PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO</b>						
<b>Inmuebles</b>						
Local 42-A y 42-B	540.000,00	15,99	540.000,00	12,48	540.000,00	12,23
Local 53	175.000,00	5,18	175.000,00	4,04	175.000,00	3,96
Casa calle 78	585.000,00	17,32	585.000,00	13,52	585.000,00	13,25
Local 46	100.000,00	2,96	100.000,00	2,31	100.000,00	2,26
Depreciación acumulada inmuebles	-	-	(460.833,34)	(10,65)	(530.833,34)	(12,02)
Total inmuebles	1.400.000,00	41,46	939.166,66	21,70	869.166,66	19,69
<b>MOBILIARIO Y EQUIPOS</b>						
Mobiliario y equipos	110.684,63	3,28	120.834,43	2,79	134.552,30	3,05
Vehículo	171.295,12	5,07	171.295,12	3,96	-	-
Depreciación acumulada mobiliario	-	-	(77829,10)	(1,80)	(90.776,17)	(2,06)
Depreciación acumulada vehículo	-	-	(100.871,50)	(2,33)	-	-
Total mobiliario y equipos	281.979,55	8,35	113.428,95	2,62	43.776,13	0,99
<b>TOTAL PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPOS</b>	<b>1.681.979,55</b>	<b>49,81</b>	<b>1.052.595,61</b>	<b>24,32</b>	<b>912.924,79</b>	<b>20,68</b>
<b>CARGOS DIFERIDOS</b>						
<b>Pagos anticipados</b>						
I.S.L.R	321.518,59	9,52	455.312,44	10,52	639.650,58	14,49
Total pagos anticipados	321.518,59	9,52	455.312,44	10,52	639.650,58	14,49
<b>CRÉDITOS FISCALES</b>						
IVA	1.500,24	0,04	1.211,11	0,03	2.370,11	0,05
Total IVA	1.500,24	0,04	1.211,11	0,03	2.370,11	0,05
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>3.376.945,91</b>	<b>100</b>	<b>4.328.386,41</b>	<b>100</b>	<b>4.415.095,33</b>	<b>100</b>

**Tabla 1  
(Cont...)**

Cuentas	Año 2011	%	Año 2012	%	Año 2013	%
<b>Pasivo Largo plazo</b>						
<b>Préstamos bancarios</b>						
B.O.D	125.000,00	3,70	-	-	-	-
<b>Total préstamos bancarios</b>	125.000,00	3,70	-	-	-	-
<b>Otras cuentas por pagar</b>						
Pasquale Sorrentino	338.914,70	10,04	28.500,00	0,66	124.001,01	2,81
<b>Total otras cuentas por pagar</b>	338.714,70	10,04	28.500,00	0,66	124.001,01	2,81
<b>Total cuentas por pagar</b>	463.914,70	13,74	28.500,00	0,66	124.001,01	2,81
<b>DEPÓSITO EN GARANTÍA</b>						
Daniela Diamantini de Zacarias	74.280,00	2,20	150.000,00	3,47	187.500,00	4,25
Inversiones Costimar C.A	60.000,00	1,78	200.000,00	4,62	200.000,00	4,53
Endotécnica C.A	7.500,00	0,22	7.500,00	0,17	7.500,00	0,17
Distribuidora Cubix C.A	20.000,00	0,59	20.000,00	0,46	36.400,00	0,82
Music & Sport C.A	50.000,00	1,48	50.000,00	1,16	74.000,00	1,68
<b>Total depósito en garantía</b>	211.780,00	6,27	427.500,00	9,88	505.400,00	11,45
<b>OTROS PASIVOS</b>						
Débitos fiscales	10.236,00	0,30	21.772,14	0,50	19.836,43	0,45
<b>Total otros pasivos</b>	10.236,00	0,30	21.772,14	0,50	19.836,43	0,45
<b>Total Pasivos</b>	685.930,70	20,31	477.772,14	11,04	649.237,44	14,70
<b>CAPITAL</b>						
Capital social	1.500.000,00	44,42	1.500.000,00	34,65	1.500.000,00	33,97
<b>Superávit o déficit</b>	1.191.015,21	35,27	2.350.614,27	54,31	2.265.857,89	51,32
<b>Total capital</b>	2.691.015,21	79,69	3.850.614,27	88,96	3.765.857,89	85,30
<b>TOTAL PASIVO Y CAPITAL</b>	3.376.945,91	100	4.328.386,41	100	4.415.095,33	100

**Fuente: Chirinos, Ferrer, Molina, Rincón (2014)**

En el análisis por el método vertical del estado de situación financiera, en la tabla 1 se observa para el año 2011, la cuenta total activo totaliza Bs.3.376.945,91 representando este monto el 100%; es oportuno esclarecer que los valores porcentuales están calculados en base al total activo.

En ese sentido, total bancos totaliza Bs. 115.770,73 representando 3,43%, conformado por: B.O.D, Fondo Común, Bolívar Banco, Banesco y 100% Banco, por otra parte, cuentas por cobrar presenta un saldo en Bs 1.176.176,80, representando el 34,83%, está constituida por: préstamos a corto y largo plazo. De igual forma, inversiones en terrenos, muestra un saldo en Bs 80.000,00 representativo del 2,37%, asimismo, la cuenta propiedad,

planta y equipos presenta un monto en Bs 1.681.979,55, representando el 49,81%, integrado por las partidas: inmuebles, mobiliario y equipos. Asimismo, la cuenta cargos diferidos, la cual está constituida por: pagos anticipados (I.S.L.R), reflejando un monto en Bs 321.518,59 con un porcentaje del 9,52%, y, créditos fiscales (IVA), muestra un saldo en Bs 1.500,24, representando el 0,04%.

Continuando con el análisis del método vertical, la cuenta del total de pasivo y capital, presenta un monto total para el año 2011 en Bs. 3.376.945,91. En ese sentido la cuenta pasivo presenta un monto en Bs. 685.930,70 representando el 20,31%, conformada por: Pasivo a largo plazo, integrada por cuentas por pagar, depósito en garantía, otros pasivos, por otra parte, la cuenta capital presenta un saldo en Bs. 2.691.015,21, con un porcentaje del 79,69%. Es relevante mencionar que la empresa no presenta rubros en el pasivo a corto plazo – circulante.

En cuanto al año 2012, la cuenta total activo totaliza Bs. 4.328.386,41 representando este monto el 100%; es pertinente puntualizar que los valores porcentuales están calculados con base al total activo.

En ese sentido, total bancos totaliza Bs. 209.745,46 con un porcentaje representativo del 4,84%, constituido por: B.O.D, Fondo Común, Bolívar Banco, Banesco y 100% Banco, por otra parte, cuentas por cobrar presenta un saldo en Bs 2.529.521,79, representando el 58,44%, está conformada por: préstamos a corto y largo plazo. De igual forma, inversiones en terrenos, muestra un saldo en Bs 80.000,00 representativo del 1,85,

asimismo, la cuenta propiedad, planta y equipos presenta un monto en Bs 1.052.595,61, representando el 24,32%, integrado por las partidas: inmuebles, mobiliario y equipos. Asimismo, la cuenta cargos diferidos, la cual está constituida por: pagos anticipados (I.S.L.R), reflejando un monto en Bs 455.312,44 representa el 10,52%, y créditos fiscales (IVA), muestra un saldo en Bs 1.211,11, equivale el 0,03%.

Continuando con el análisis del método vertical, la cuenta pasivo y capital, presenta un monto total para el año 2011 en Bs. 4.328.386,41 representando el 100%, es apropiado aclarar, sobre este monto se realizaron los cálculos de los valores porcentuales. En ese sentido, la cuenta pasivo presenta un monto en Bs. 477.772,14 representativo del 11,04%, conformada por: cuentas por pagar, depósito en garantía, otros pasivos, por otra parte, la cuenta capital presenta un saldo en Bs. 3.850.614,27, con un porcentaje representativo del 88,96%.

Para el año 2013, del estado de situación financiera, la cuenta activo presenta un monto en Bs.4.415.095,33 con un porcentaje del 100%; es pertinente puntualizar que los valores porcentuales están calculados con base al monto total activo.

En ese sentido, total bancos totaliza Bs. 39.125,02 con un porcentaje representativo del 0,89%, constituido por: B.O.D, Fondo Común, Bolívar Banco, Banesco y 100% Banco, por otra parte, cuentas por cobrar presenta un saldo en Bs 2.741.006,83, representando el 62,08%, está conformada por: préstamos a corto y largo plazo. De igual forma, inversiones en terrenos,

muestra un saldo en Bs 80.000,00 representativo del 1,81, asimismo, la cuenta propiedad, planta y equipos presenta un monto en Bs 912.924,79, representando el 20,68%, integrado por las partidas: inmuebles, mobiliario y equipos. Asimismo, la cuenta cargos diferidos, la cual está constituida por: pagos anticipados (I.S.L.R), reflejando un monto en Bs 639.650,58 con un porcentaje representativo del 14,49%, y, créditos fiscales (IVA), muestra un saldo en Bs 2.370,11, representando el 0,05%.

En ese sentido, la cuenta pasivo presenta un monto en Bs. 649.237,44 representativo del 14,70%, conformada por: cuentas por pagar, depósito en garantía, otros pasivos, por otra parte, la cuenta capital presenta un saldo en Bs. 3.765,857,89, con un porcentaje representativo del 85,30%.

**Tabla 2**  
**Estado de Resultado. Método Vertical años 2011,2012 y 2013**

Cuentas	Año 2011	%	Año 2012	%	Año 2013	%
<b>CUENTAS DE RESULTADOS</b>						
<b>ACREEDORES</b>						
<b>INGRESOS</b>						
Alquileres	1.876.600,00	364,54	2.674.600,00	230,65	3.723.000,00	(4.392,59)
Otros	30.141,68	5,86	58.027,45	5,00	133.097,91	(157,04)
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>1.906.741,68</b>	<b>370,40</b>	<b>2.732.627,45</b>	<b>235,65</b>	<b>3.856.097,91</b>	<b>(4.549,63)</b>
<b>INGRESOS EXTRAORDINARIOS</b>						
Intereses	6.072,26	1,18	1.403,29	0,12	1.112,35	(1,31)
<b>Total intereses</b>	<b>6.072,26</b>	<b>1,18</b>	<b>1.403,29</b>	<b>0,12</b>	<b>1.112,35</b>	<b>(1,31)</b>
<b>Total ingresos extraordinarios</b>	<b>1.912.813,94</b>	<b>371,58</b>	<b>2.734.030,74</b>	<b>235,77</b>	<b>3.857.210,26</b>	<b>(4.550,96)</b>
<b>TOTAL CUENTAS DE RESULTADOS</b>						
<b>ACREEDORES</b>	<b>1.912.813,94</b>	<b>371,58</b>	<b>2.734.030,74</b>	<b>235,77</b>	<b>3.857.210,26</b>	<b>(4.550,96)</b>
<b>CUENTAS DE RESULTADOS</b>						
<b>DEUDORES</b>						
<b>Egresos por servicios profesionales</b>						
Honorarios profesionales	13.070,00	2,54	4.590,00	0,40	1.200,00	(1,42)
<b>Total por egresos profesionales</b>	<b>13.070,00</b>	<b>2,54</b>	<b>4.590,00</b>	<b>0,40</b>	<b>1.200,00</b>	<b>(1,42)</b>
<b>GASTOS DEL PERSONAL</b>						
<b>Sueldos</b>	<b>394.411,50</b>	<b>76,81</b>	<b>447.584,16</b>	<b>38,60</b>	<b>585.463,08</b>	<b>(690,76)</b>
<b>Honorarios profesionales</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.300,00</b>	<b>0,28</b>	<b>2.500,00</b>	<b>(2,95)</b>
Antigüedad	119.860,02	23,28	105.468,64	9,10	166.039,12	(195,90)
<b>Viáticos</b>	<b>102.045,85</b>	<b>19,82</b>	<b>1.058,21</b>	<b>0,09</b>	<b>71.143,56</b>	<b>(83,94)</b>
Vacaciones	27.352,94	5,31	26.869,48	2,32	44.136,66	(52,07)
<b>Utilidades</b>	<b>69.720,00</b>	<b>13,54</b>	<b>63.000,00</b>	<b>5,43</b>	<b>92.650,00</b>	<b>(109,31)</b>
<b>SSO</b>	<b>26.023,76</b>	<b>5,06</b>	<b>42.036,44</b>	<b>3,63</b>	<b>48.567,31</b>	<b>(57,30)</b>

**Tabla 2  
(Cont...)**

<b>Cuentas</b>	<b>Año 2011</b>	<b>%</b>	<b>Año 2012</b>	<b>%</b>	<b>Año 2013</b>	<b>%</b>
<b>Intereses sobre prestaciones sociales</b>	-	-	1.377,64	0,12	1.692,00	(2,00)
<b>Total gastos del personal</b>	740.414,07	143,83	690.694,57	59,56	1.012.191,73	(1.194,24)
<b>GASTOS OPERATIVOS</b>						
Comisiones	25.090,00	4,87	26.000,00	2,24	-	-
Impuesto municipal	-	-	-	-	2.924,00	(3,45)
<b>Total gastos operativos</b>	25.090,00	4,87	26.000,00	2,24	2.924,00	(3,45)
<b>MANTENIMIENTOS Y SERVICIOS</b>						
Mantenimientos y servicios	221.031,37	42,94	253.903,66	21,90	251.257,91	(296,45)
<b>Total mantenimientos y servicios</b>	221.031,37	42,94	253.903,66	21,90	251.257,91	(296,45)
<b>MISCELANEOS</b>						
Misceláneos	398.419,62	77,93	500.695,50	43,18	2.574.316,52	(3.037,31)
<b>Total misceláneos</b>	398.419,62	77,93	500.695,50	43,18	2.574.316,52	(3.037,31)
<b>Total gastos operativos</b>	644.540,99	125,20	780.599,16	67,32	2.828.498,33	(3.337,21)
<b>DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES</b>						
Depreciación inmueble	-	-	70.000,00	6,04	70.000,00	(82,59)
Depreciación mobiliario	-	-	11.418,44	0,98	12.947,07	(15,28)
Depreciación vehículo	-	-	17.129,51	1,48	17.129,51	(20,21)
<b>Total depreciaciones y amortizaciones</b>	-	-	98.547,95	8,50	100.076,58	(118,08)
<b>TOTAL CUENTAS DE RESULTADOS DEUDORAS</b>	1.398.025,06	271,58	1.574.431,68	135,77	3.941.966,64	(4.650,96)
<b>TOTAL RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	514.788,88	100	1.159.599,06	100	(84.756,38)	100

**Fuente: Chirinos, Ferrer, Molina, Rincón (2014)**

En cuanto al análisis del método vertical del Estado de Resultado de los períodos contables 2011, 2012, y 2013, en la tabla 2 se observa el estado de resultado del año 2011, la cuenta utilidad neta del ejercicio, muestra un monto en Bs. 514.788,88 representativo del 100%, sobre este monto se realiza este análisis vertical, es pertinente puntualizar que los valores porcentuales están calculados en base a la utilidad neta del ejercicio, la cual está constituida por: cuentas de resultados acreedores y deudores.

Por otra parte, las cuentas de resultados de acreedores conformada por: las partidas ingresos e ingresos extraordinarios, totaliza Bs. 1.912.813,94 representativo del 371.58%, de igual forma la partida, cuentas de resultados deudores constituida por: egresos por servicios profesionales, gastos del

personal y gastos operativos (comisiones, mantenimientos y servicios, misceláneos), refleja un monto en Bs. 1.398.025,06 equivalente al 271,58%.

Continuando con el análisis del método vertical, se observa en el estado de resultado del año 2012, muestra a la utilidad neta del ejercicio con un saldo en Bs. 1.159.599,06 con un porcentaje representativo del 100%, es oportuno esclarecer que los valores porcentuales están calculados en base a la utilidad neta del ejercicio, cuenta que está conformada por cuentas de resultados acreedores y deudores.

De igual forma, las cuentas de resultados de acreedores conformada por: las partidas: ingresos e ingresos extraordinarios, presenta un saldo en Bs. 2.735.030,74 con un porcentaje representativo del 235,77%, asimismo la partida, cuentas de resultados deudores integrada por egresos por servicios profesionales, gastos del personal y gastos operativos (comisiones, mantenimientos y servicios, misceláneos), presenta un monto en Bs. 1.574.431,68 con un porcentaje representativo del 135,77%.

Asimismo, se observa en la tabla 2 el estado de resultado del año 2013, muestra al resultado del ejercicio presentando un saldo en Bs. 84.756,38 representando el 100%, sobre este monto se realiza este análisis vertical. Señalando que los valores porcentuales están calculados en base a la utilidad neta del ejercicio, cuenta que está conformada por cuentas de resultados acreedores y deudores.

Por otra parte, las cuentas de resultados de acreedores constituida por las partidas ingresos e ingresos extraordinarios, presenta un saldo en Bs.

3.857.210,26 con un porcentaje representativo del 4.550,94%, asimismo la partida cuentas de resultados deudores conformada por egresos por servicios profesionales, gastos: del personal, operativos (comisiones, mantenimientos y servicios, misceláneos), presenta un monto en Bs. 3.941.966,64 con un porcentaje representativo del 4.650,96%.

**Tabla 3**  
**Estado de flujo de efectivo. Método Vertical años 2011, 2012 y 2013**

Cuentas	2011	%	2012	%	2013	%
<b>Movimiento del efectivo proveniente (utilizado) en las actividades operacionales</b>						
Utilidad o (pérdida) neta del ejercicio	514.789	373,76	1.159.599	(216,58)	(84.756)	27,32
Ajustes para conciliar la pérdida neta del período con el efectivo neto proveniente (utilizado) en las actividades operacionales						
<b>Cambios netos en activos y pasivos:</b>						
<b>(Aumento) disminución en:</b>						
Cuentas por cobrar	(32.265)	(23,43)	(1.353.345)	252,77	(211.485)	68,17
IVA crédito fiscal	1.187	0,86	289	(0,05)	(1.159)	0,37
I.S.L.R retenido	(89.051)	(64,66)	(133.794)	24,99	(184.338)	59,41
<b>(Disminución) Aumento en:</b>						
Cuentas por pagar varias	(247.648)	(179,80)	(219.695)	41,03	173.401	(55,89)
Débitos fiscales	(1.476)	(1,07)	11.536	(2,15)	(1.936)	0,62
Obligaciones sociales	(7.803)	(5,67)	-	-	-	-
Cuentas por pagar accionistas	-	-	-	-	-	-
Total ajustes	(377.057)	(273,76)	(1.695.008)	316,58	(225.517)	72,68
Cuentas por pagar accionistas	-	-	-	-	-	-
Total ajustes	(377.057)	(273,76)	(1.695.008)	316,58	(225.517)	72,68
<b>Efectivo neto proveniente (utilizado) de las actividades operacionales</b>	<b>137.732</b>	<b>100</b>	<b>(535.409)</b>	<b>100</b>	<b>(310.273)</b>	<b>100</b>
<b>Movimiento del efectivo proveniente (utilizado) en las actividades de inversión:</b>						
Adición de activos fijos	(101.232)	100	629.384	100	139.653	100
Efectivo neto (utilizado) en las actividades de inversión	(101.232)	100	629.384	100	139.653	100
<b>Movimiento del efectivo provenientes de las actividades de financiamiento:</b>						
Aumento de capital	-	-	-	-	-	-
Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento	-	-	-	-	-	-
<b>Aumento (disminución) neta del efectivo y sus equivalentes</b>						
Efectivo al inicio del período	79.271	217,18	115.771	123,19	209.745	(122,93)
Efectivo al final del período	115.771	317,18	209.745	223,19	39.125	(22,93)
<b>Aumento (disminución) del efectivo en bancos</b>	<b>36.500</b>	<b>100</b>	<b>93.975</b>	<b>100</b>	<b>(170.620)</b>	<b>100</b>

**Fuente: Chirinos, Ferrer, Molina, Rincón (2014)**

En el análisis por el método vertical del estado de flujo de efectivo, la

tabla 3 reseña las cuentas relevantes para el año 2011, presentando la cuenta efectivo neto proveniente (utilizado) de las actividades operacionales con un monto en Bs 137.732 representativo del 100%, cuenta que está constituida por movimiento del efectivo proveniente (utilizado) en las actividades operacionales, con la partida utilidad o (pérdida) neta del ejercicio mostrando un monto en Bs.514.789 representando 373,76%, la partida ajustes para conciliar la pérdida neta del período con el efectivo neto proveniente (utilizado) en las actividades operacionales, la cual no presenta saldo, y la cuenta cambios netos en activos y pasivos reflejando un saldo en Bs 377.057 representativo del 273.76%. Es pertinente aclarar que en base al monto Bs 137.732, se realizaron los cálculos porcentuales del análisis vertical.

En cuanto, a la cuenta movimiento del efectivo proveniente (utilizado) en las actividades de inversión, con un efectivo neto en Bs. 101.232 representando 100%, monto base para realizar los cálculos porcentuales de la referida cuenta.

Asimismo, la cuenta movimiento del efectivo proveniente de actividades de financiamiento, la misma está integrada por aumento de capital, la cual no presenta saldo en bolívares evidenciando totalmente los montos descritos.

De igual forma, la cuenta aumento (disminución) neta del efectivo y sus equivalentes, con un aumento (disminución) del efectivo en bancos muestra un saldo en Bs. 36.500 representativo del 100%, la cual está conformada por las partidas efectivo al inicio del período, presentando un monto en Bs.

79.271 representando el 217,18%, en cuanto a la partida efectivo al final del período, presenta un monto en Bs. 115.771 con un porcentaje representativo del 317,18%, sobre el monto en Bs 36.500, se llevó a cabo el cálculo porcentual de las partidas que conforman dicha cuenta.

El análisis por el método vertical del estado de flujo de efectivo, la tabla 3 da a conocer las cuentas relevantes para el año 2012, presentando la cuenta efectivo neto proveniente (utilizado) de las actividades operacionales con un monto en Bs (535.409) representativo del 100%, cuenta constituida por movimiento del efectivo utilizado en las actividades operacionales, con la partida utilidad o (pérdida) neta del ejercicio mostrando un monto en Bs.1.159.599 representando el (216,58%).

Mientras que, la partida ajustes para conciliar la pérdida neta del período con el efectivo neto proveniente en las actividades operacionales, la cual no presenta saldo, y la cuenta cambios netos en activos y pasivos reflejando un saldo en Bs (1.695.008) representativo del (316.58%). Es conveniente aclarar que en base al monto Bs (535.409), se realizaron los cálculos de los valores porcentuales en este análisis.

En cuanto, a la cuenta movimiento del efectivo proveniente (utilizado) de las actividades de inversiones, con un efectivo neto en Bs. 629.384 representando 100%, monto base para realizar los cálculos porcentuales de la referida cuenta.

Asimismo, la cuenta movimiento del efectivo proveniente de actividades de financiamiento, la misma está integrada por aumento de capital, la cual no

presenta saldo en bolívares evidenciando totalmente los montos descritos.

De igual forma, la cuenta aumento (disminución) neta del efectivo y sus equivalentes, con un aumento (disminución) del efectivo en bancos muestra un saldo en Bs. 93.975 representativo del 100%, la cual está conformada por las partidas efectivo al inicio del período, presentando un monto en Bs. 115.771 representando el 123,19%, en cuanto a la partida efectivo al final del período, presenta un monto en Bs. 209.745 con un porcentaje representativo del 223,19%. Sobre el monto en Bs 93.975, se llevó a cabo el cálculo porcentual de las partidas que conforman dicha cuenta.

Continuando con el análisis por el método vertical del estado de flujo de efectivo, la tabla 3 da a conocer las cuentas relevantes para el año 2013, presentando la cuenta efectivo neto proveniente (utilizado) de las actividades operacionales con un monto en Bs (310.273) representativo del 100%, cuenta que está constituida por: movimiento del efectivo proveniente (utilizado) en las actividades operacionales, con la partida utilidad o (pérdida) neta del ejercicio mostrando un monto en Bs.(84.756) representando (27,32)%.

Por su parte, la partida ajustes para conciliar la pérdida neta del período con el efectivo neto proveniente (utilizado) en las actividades operacionales, la cual no presenta saldo, y la cuenta cambios netos en activos y pasivos reflejando un saldo en Bs (225.517) representativo del (72.68). Es conveniente aclarar que en base al monto Bs (310.273), se realizaron los cálculos de los valores porcentuales del análisis vertical.

En cuanto, a la cuenta movimiento del efectivo proveniente (utilizado)

en las actividades de inversión, revela un efectivo neto en Bs. 629.384 representando 100%, monto base para realizar los cálculos porcentuales de la referida cuenta. Asimismo, la cuenta movimiento del efectivo proveniente de actividades de financiamiento, la misma está integrada por aumento de capital, la cual no presenta saldo en bolívares evidenciando totalmente los montos descritos.

De igual forma, se observa que la cuenta aumento (disminución) neta del efectivo y sus equivalentes, con un aumento (disminución) del efectivo en bancos muestra un saldo en Bs. (170.620) representativo del 100%, la cual está conformada por las partidas efectivo al inicio del período, presentando un monto en Bs. 209.745 representando el (122,93%), en cuanto a la partida efectivo al final del período, presenta un monto en Bs. 39.125 con un porcentaje representativo del (22,93%). Sobre el monto en Bs (170.620), se llevó a cabo el cálculo porcentual de las partidas que conforman dicha cuenta.

**Tabla 4**  
**Método vertical. Estado de movimiento de patrimonio ejercicio finalizados el 31 de diciembre del 2011, 2012 y 2013**

Detalle	Capital Social histórico	Reserva Legal	Superávit (Déficit) Acumulado	%	Total Patrimonio
Saldo al 31 de diciembre 2011	1.500.0000	0,00	1.191.015	50,67	2.691.015
Utilidad del ejercicio	0,00	0,00	1.159.599	49,33	1.159.599
Total Saldo				100	
Saldo al 31 de diciembre 2012	1.500.000	0,00	2.350.614	103,74	3.850.614
Utilidad del ejercicio	0,00	0,00	(84.756)	(3,74)	(84.756)
Total Saldo				100	
Saldo al 31 de diciembre 2013	1.500.000	0,00	2.265.858	100	3.765.858

**Fuente: Chirinos, Ferrer, Molina, Rincón (2014)**

Del análisis de la tabla 4 referente al método vertical de estado de movimientos de cuentas patrimoniales para los años 2011, 2012 y 2013 de la empresa Inmobiliaria Denu 2004, C.A, la misma muestra para el período 2011, los siguientes aspectos, detalla capital social histórico, el cual no presenta variación en bolívares, reserva legal no se contabilizó para ese período, en tanto, superávit (déficit) acumulado mostrando un saldo en Bs. 1.191.015 representativo del 50,67%, de igual forma el resultado del ejercicio presenta un monto en Bs. 1.159.599 correspondiendo al 49,33%. Los valores porcentuales fueron calculados en base al monto en Bs. 2.691.015 representativo del 100%.

Continuando con el análisis de la tabla 4, la cual refiere el método vertical de estado de movimientos de cuentas patrimoniales para el período 2012, la referida tabla presenta los detalles capital social histórico no presenta variación en bolívares, reserva legal no se contabilizó para ese período, en tanto, superávit (déficit) acumulado mostró un saldo en Bs. 2.350.614 representativo del 103,74%, por otra parte, resultado del ejercicio presenta un monto en Bs. (84.756) con un porcentaje que equivale al (3,74%).

Asimismo, del análisis de la tabla 4 referente al método vertical de estado de movimientos de cuentas patrimoniales para el período 2013, la tabla 4 expone los detalles correspondientes a capital social histórico no presenta variación de su saldo en bolívares, reserva legal no se

contabilizó para ese período, en tanto superávit (déficit) acumulado mostraron un saldo en Bs. 2.265.858 representativo del 100%.

Seguidamente, se presentan la tablas correspondientes al análisis de los estados financieros por medio del método horizontal para los períodos 2011, 2012 y 2013 en la empresa Inmobiliaria Denu 2004, C.A,

**Tabla 5**  
**Método horizontal. Situación financiera Año 2011- 2012**

Cuentas	Año 2011	Año 2012	Absoluta	%
<b>ACTIVO</b>				
<b>Disponibilidades bancos</b>				
<b>Banco cuenta corriente</b>				
<b>B.O.D</b>	1.787,53	23.731,96	21.944,43	12,28
Fondo Común	267,49	267,49	-	-
Bolívar Banco	474,52	474,52	-	-
Banesco	82.156,24	12.156,24	(70.000)	(85,2)
<b>100% Banco</b>	31.084,95	173.115,25	142.030,29	456,91
Total Bancos	115.770,73	209.745,46	93.974,73	81,17
<b>CUENTAS POR COBRAR</b>				
Préstamos a corto plazo				
Alberto Ceballos	8.061,02	8.061,02	--	-
Total préstamos a corto plazo	8.061,02	8.061,02	-	-
Préstamos a largo plazo				
Pasquale Sorrentino	32.265,24	1.385.310,23	1.353.044,99	4.193,51
<b>Obra La Castellana</b>	635.850,54	635.850,54	-	-
<b>Villa del Este Maracaibo</b>	500.000,00	500.000,00	-	-
<b>Ambassador 24 C.A</b>	-	-	-	-
<b>IUNE</b>	-	-	-	-
Total préstamos a largo plazo	1.168.115,78	2.521.460,77	1.353.344,99	115,86
Total cuentas por cobrar	1.176.176,80	2.529.521,79	1.353.344,99	115,06
<b>INVERSIONES</b>				
En terrenos	80.000,00	80.000,00	-	-
<b>Total inversiones</b>	80.000,00	80.000,00	-	-
<b>PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO</b>				
Inmuebles				
Local 42-A y 42-B	540.000,00	540.000,00	-	-
Local 53	175.000,00	175.000,00	-	-
Casa calle 78	585.000,00	585.000,00	-	-
Local 46	100.000,00	100.000,00	-	-
Depreciación acumulada inmuebles	-	(460.833,34)	(460.833,34)	100
Total inmuebles	1.400.000,00	939.166,66	(460.833,34)	(0,33)
<b>MOBILIARIO Y EQUIPOS</b>				
<b>Mobiliario y equipos</b>	110.684,63	120.834,43	10.149,80	9,17
<b>Vehículo</b>	171.295,12	171.295,12	-	-
<b>Depreciación acumulada mobiliario</b>	-	(77.829,10)	(77.829,10)	100
<b>Depreciación acumulada vehículo</b>	-	(100.871,50)	(100.871,50)	100
<b>Total mobiliario y equipos</b>	281.979,55	113.428,95	(168.550,60)	(59,77)
<b>TOTAL PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPOS</b>	1.681.979,55	1.052.595,61	(629.383,94)	(59,79)
<b>CARGOS DIFERIDOS</b>				
<b>Pagos anticipados</b>				

**Tabla 5  
(Cont...)**

Cuentas	Año 2011	Año 2012	Absoluta	%
<b>I.S.L.R</b>	321.518,59	455.312,44	133.796,85	41,61
<b>Total pagos anticipados</b>	321.518,59	455.312,44	133.796,85	41,61
<b>CRÉDITOS FISCALES</b>				
<b>IVA</b>	1.500,24	1.211,11	(289,13)	(19,27)
<b>Total IVA</b>	1.500,24	1.211,11	(289,13)	(19,27)
<b>TOTAL ACTIVO</b>	3.376.945,91	4.328.386,41	851.439,50	28,17
<b>PASIVO</b>				
<b>Largo plazo</b>				
<b>Préstamos bancarios</b>				
<b>B.O.D</b>	125.000,00	-	(125.000,00)	100
<b>Total préstamos bancarios</b>	125.000,00	-	(125.000,00)	100
<b>Otras cuentas por pagar</b>				
<b>Pasquale Sorrentino</b>	338.914,70	28.500,00	(310.214,70)	(91,59)
<b>Total otras cuentas por pagar</b>	338.914,70	28.500,00	(310.214,70)	(91,59)
<b>Total cuentas por pagar</b>	463.914,70	28.500,00	(310.214,70)	(91,59)
<b>DEPÓSITO EN GARANTÍA</b>				
<b>Daniela Diamantini de Zacarias</b>	74.280,00	150.000,00	75.720,00	101,94
<b>Inversiones Costimar C.A</b>	60.000,00	200.000,00	140.000,00	233,33
<b>Endotécnica C.A</b>	7.500,00	7.500,00	-	-
<b>Distribuidora Cubix C.A</b>	20.000,00	20.000,00	-	-
<b>Music &amp; Sport C.A</b>	50.000,00	50.000,00	-	-
<b>Total depósito en garantía</b>	211.780,00	427.500,00	215.720,00	101,86
<b>OTROS PASIVOS</b>				
<b>Débitos fiscales</b>	10.236,00	21.772,14	11.536,14	112,70
<b>Total otros pasivos</b>	10.236,00	21.772,14	11.536,14	112,70
<b>Total Pasivos</b>	685.930,70	477.772,14	(208.158,56)	(30,35)
<b>CAPITAL</b>				
<b>Capital social</b>	1.500.000,00	1.500.000,00	-	-
<b>Superávit o déficit</b>	1.191.015,21	2.350.614,27	1.159.599,06	97,36
<b>Total capital</b>	2.691.015,21	3.850.614,27	1.159.599,06	43,09
<b>TOTAL PASIVO Y CAPITAL</b>	3.376.945,91	4.328.386,41	951.440,50	21,98

**Fuente: Chirinos, Ferrer, Molina, Rincón (2014)**

Al analizar el método horizontal de la situación financiera, en la tabla 5 del año 2012 con respecto al año 2011, la cuenta activo (disponibilidades en bancos) presenta la partida total banco con un incremento en Bs 93.974,73 representando un 81,17%. Por otra parte, las cuentas por cobrar presentan un incremento de Bs. 1.353.344,99, equivalente a 115,06%, la cual está conformada por: préstamos a corto y largo plazo.

De igual forma, la cuenta total propiedad, planta y equipos muestra una disminución en Bs. 629.373,94 con un porcentaje representativo del

(59,79), conformada por los rubros inversiones, inmuebles y mobiliario y equipos, asimismo, pagos anticipados presenta un incremento de Bs. 133.796,85, representando el 41,61%, en tanto, la cuenta total IVA refleja una disminución en Bs. 289,13 representativo del (19,27%). La cuenta total activos, presentan un incremento de Bs. 851.439,50 equivalente al 28,17%.

Por otra parte la cuenta total pasivos, presenta una disminución en Bs 208.158,56 representativo del equivalente a (30,35%), está integrada por: préstamos bancarios, cuentas por pagar, depósito en garantía y otros pasivos.

De igual forma, se observa la cuenta capital, mostrando un incremento en Bs. 1.159.599,06 representando el 43,09%. Asimismo, la tabla 5 muestra la cuenta total pasivo y capital, presentando un incremento en Bs. 951.440,50 con un porcentaje representativo del 41,98%.

**Tabla 6**  
**Método horizontal. Situación financiera Año 2012- 2013**

Cuentas	Año 2012	Año 2013	Absoluta	%
<b>ACTIVO</b>				
<b>Disponibilidades bancos</b>				
<b>Banco cuenta corriente</b>				
<b>B.O.D</b>	23.731,96	3.474,26	(20.257,70)	(85,36)
Fondo Común	267,49	267,49	-	-
Bolívar Banco	474,52	474,52	-	-
Banesco	12.156,24	12.156,24	-	-
<b>100% Banco</b>	173.115,25	22.752,51	(150.362,74)	(86,86)
Total Bancos	209.745,46	39.125,02	(170.620,44)	(81,35)
<b>CUENTAS POR COBRAR</b>				
Préstamos a corto plazo				
Alberto Ceballos	8.061,02	-	-	-
Total préstamos a corto plazo	8.061,02	-	-	-
Préstamos a largo plazo				
Pasquale Sorrentino	1.385.310,23	1.209.295,06	(176.015,18)	(12,71)
<b>Obra La Castellana</b>	635.850,54	635.850,54	-	-
<b>Villa del Este Maracaibo</b>	500.000,00	500.000,00	-	-
<b>Ambassador 24 C.A</b>	-	82.678,91	82.678,91	100
<b>IUNE</b>	-	313.182,32	313.182,32	100
Total préstamos a largo plazo	2.521.460,77	2.741.006,83	219.545,06	8,71
Total cuentas por cobrar	2.529.521,79	2.741.006,83	219.545,05	8,71

**Tabla 6**  
**(Cont...)**

Cuentas	Año 2012	Año 2013	Absoluta	%
<b>INVERSIONES</b>				
En terrenos	80.000,00	80.000,00	-	-
<b>Total inversiones</b>	80.000,00	80.000,00	-	-
<b>PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO</b>				
Inmuebles				
Local 42-A y 42-B	540.000,00	540.000,00	-	-
Local 53	175.000,00	175.000,00	-	-
Casa calle 78	585.000,00	585.000,00	-	-
Local 46	100.000,00	100.000,00	-	-
Depreciación acumulada inmuebles	(460.833,34)	(530.833,34)	(70.000)	(15,19)
Total inmuebles	939.166,66	869.166,66	(70.000)	(7,45)
<b>MOBILIARIO Y EQUIPOS</b>				
<b>Mobiliario y equipos</b>	120.834,43	134.552,30	13.717,87	11,35
<b>Vehículo</b>	171.295,12	-	-	-
Depreciación acumulada mobiliario	(77.829,10)	(90.776,17)	12.947,07	(16,64)
Depreciación acumulada vehículo	(100.871,50)	-	-	-
<b>Total mobiliario y equipos</b>	113.428,95	43.776,13	(69.652,82)	(61,41)
<b>TOTAL PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPOS</b>	1.052.595,61	912.924,79	(139.670,82)	(13,27)
<b>CARGOS DIFERIDOS</b>				
<b>Pagos anticipados</b>				
I.S.L.R	455.312,44	639.650,58	184.248,14	40,47
<b>Total pagos anticipados</b>	455.312,44	639.650,58	184.248,14	40,47
<b>CRÉDITOS FISCALES</b>				
<b>IVA</b>	1.211,11	2.370,11	1.159	95,70
<b>Total IVA</b>	1.211,11	2.370,11	1.159	95,70
<b>TOTAL ACTIVO</b>	4.328.386,41	4.415.095,33	86.708,92	2,00
<b>PASIVO</b>				
<b>Largo plazo</b>				
<b>Préstamos bancarios</b>				
<b>B.O.D</b>	-	-	-	-
<b>Total préstamos bancarios</b>	-	-	-	-
<b>Otras cuentas por pagar</b>				
<b>Pasquale Sorrentino</b>	28.500,00	124.001,01	95.001,01	
<b>Total otras cuentas por pagar</b>	28.500,00	124.001,01	95.001,01	3,35
<b>Total cuentas por pagar</b>	28.500,00	124.001,01	95.501,01	3,35
<b>DEPÓSITO EN GARANTÍA</b>				
<b>Daniela Diamantini de Zacarias</b>	150.000,00	187.500,00	37.500	25,00
<b>Inversiones Costimar C.A</b>	200.000,00	200.000,00	-	-
<b>Endotécnica C.A</b>	7.500,00	7.500,00	-	-
<b>Distribuidora Cubix C.A</b>	20.000,00	36.400,00	16.500	82,50
<b>Music &amp; Sport C.A</b>	50.000,00	74.000,00	(24.000)	(48,00)
<b>Total depósito en garantía</b>	427.500,00	505.400,00	77.900,00	18,22
<b>OTROS PASIVOS</b>				
Débitos fiscales	21.772,14	19.836,43	(1.935,71)	(8,89)
Total otros pasivos	21.772,14	19.836,43	(1.935,71)	(8,89)
Total Pasivos	477.772,14	649.237,44	171.465,30	35,89
<b>CAPITAL</b>				
Capital social	1.500.000,00	1.500.000,00	-	-
<b>Superávit o déficit</b>	2.350.614,27	2.265.857,89	(84.756,38)	(3,61)
<b>Total capital</b>	3.850.614,27	3.765.857,89	(84.756,38)	(2,20)
<b>TOTAL PASIVO Y CAPITAL</b>	4.328.386,41	4.415.095,33	86.708,92	2,00

**FUENTE: Chirinos, Ferrer, Molina, Rincón (2014)**

Continuando con el análisis del método horizontal, del año 2013 respecto al año 2012, la cuenta activo (disponibilidades en bancos) muestra

la partida total banco una disminución en Bs 170.620, representa el 81,35%, asimismo, cuentas por cobrar, presenta un incremento en Bs. 219.545,05, equivalente al 8,71%, integrada por préstamos a corto y largo plazo.

En tanto, la cuenta propiedad, planta y equipos, evidencia una disminución en Bs 139.670,82, representativo del (13,27%), conformada por inversiones, inmuebles, mobiliario y equipos. La tabla 5 presenta la partida pagos anticipados con un incremento en Bs. 184.248,14 con un porcentaje representativo del 40,47%. Igualmente se observa, la cuenta total IVA, refleja un incremento en Bs. 1.159 correspondiente al 95,70%. La cuenta total activos presentan un incremento en Bs. 86.708,92 el cual constituye el 2,00%.

Por otra parte la cuenta total pasivos, presenta un incremento en Bs 171.465,30 representativo del (35,89%), está integrada por préstamos bancarios, cuentas por pagar, depósito en garantía y otros pasivos. De igual forma la tabla 5 refleja la cuenta capital, mostrando una disminución en Bs. 84.756,83 representando este monto el (2,20%).

**Tabla 7**  
**Método Horizontal. Estado de resultados años 2011 y 2012**

Cuentas	Año 2011	Año 2012	Absoluta	%
<b>CUENTAS DE RESULTADOS ACREEDORES</b>				
<b>INGRESOS</b>				
Alquileres	1.876.600,00	2.674.600,00	798.000,00	42,52
Otros	30.141,68	58.027,45	27.885,77	92,52
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>1.906.741,68</b>	<b>2.732.627,45</b>	<b>825.885,77</b>	<b>43,31</b>
<b>INGRESOS EXTRAORDINARIOS</b>				
Intereses	6.072,26	1.403,29	(4.668,97)	(76,89)
<b>Total intereses</b>	<b>6.072,26</b>	<b>1.403,29</b>	<b>(4.668,97)</b>	<b>(76,89)</b>
<b>Total ingresos extraordinarios</b>	<b>1.912.813,94</b>	<b>2.734.030,74</b>	<b>821.216,80</b>	<b>42,93</b>
<b>TOTAL CUENTAS DE RESULTADOS ACREEDORES</b>	<b>1.912.813,94</b>	<b>2.734.030,74</b>	<b>821.216,80</b>	<b>42,93</b>
<b>CUENTAS DE RESULTADOS DEUDORES</b>				
Egresos por servicios profesionales				
Honorarios profesionales	13.070,00	4.590,00	(8.480,00)	(64,88)
<b>Total por egresos profesionales</b>	<b>13.070,00</b>	<b>4.590,00</b>	<b>(8.480,00)</b>	<b>(64,88)</b>

**Tabla 7  
(Cont...)**

Cuentas	Año 2011	Año 2012	Absoluta	%
<b>GASTOS DEL PERSONAL</b>				
Honorarios profesionales	-	3.300,00	3.300,00	100
Antigüedad	119.860,02	105.468,64	(14.391,38)	(12,01)
Viáticos	102.045,85	1.058,21	(100.987,64)	(98,96)
Vacaciones	27.352,94	26.869,48	(483,46)	(1,77)
Utilidades	69.720,00	63.000,00	(6.720)	(9,64)
SSO	26.023,76	42.036,44	16.012,68	61,53
Intereses sobre prestaciones sociales	-	1.377,64	1.377,64	100
<b>Total gastos del personal</b>	<b>740.414,07</b>	<b>690.694,57</b>	<b>(49.719,50)</b>	<b>(6,72)</b>
<b>GASTOS OPERATIVOS</b>				
Comisiones	25.090,00	26.000,00	910,00	3,50
Impuesto municipal	-	-	-	-
<b>Total gastos operativos</b>	<b>25.090,00</b>	<b>26.000,00</b>	<b>910,00</b>	<b>3,50</b>
<b>MANTENIMIENTOS Y SERVICIOS</b>				
Mantenimientos y servicios	221.031,37	253.903,66	32.872,29	14,87
<b>Total mantenimientos y servicios</b>	<b>221.031,37</b>	<b>253.903,66</b>	<b>32.872,29</b>	<b>14,87</b>
<b>MISCELANEOS</b>				
Misceláneos	398.419,62	500.695,50	102.275,88	25,67
Total misceláneos	398.419,62	500.695,50	102.275,88	25,67
<b>Total gastos operativos</b>	<b>644.540,99</b>	<b>780.599,16</b>	<b>136.154,51</b>	<b>17,44</b>
<b>DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES</b>				
Depreciación inmueble	-	70.000,00	70.000,00	100
Depreciación inmobiliario	-	11.418,44	11.418,44	100
Depreciación vehículo	-	17.129,51	17.129,51	100
<b>Total depreciaciones y amortizaciones</b>	<b>-</b>	<b>98.547,95</b>	<b>98.547,95</b>	<b>100</b>
<b>TOTAL CUENTAS DE RESULTADOS DEUDORAS</b>	<b>1.398.025,06</b>	<b>1.574.431,68</b>	<b>176.406,62</b>	<b>12,6</b>
<b>TOTAL RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>514.788,88</b>	<b>1.159.599,06</b>	<b>644.810,18</b>	<b>125,</b>

**Fuente: Chirinos, Ferrer, Molina, Rincón (2014)**

Continuando con el análisis del método horizontal, la tabla 7 presenta el estado de resultado del año 2012, respecto al 2011, la cuenta resultados de acreedores evidencia un incremento en Bs. 821.216,80 con un porcentaje representativo del 42,93%, la cual está integrada por ingresos e ingresos extraordinarios.

Asimismo, la cuenta resultados de deudores muestra un saldo en incremento de Bs. 176.406,62, representando 12,62%, constituida por: gastos del personal, operativos, mantenimientos y servicios, misceláneos, depreciaciones y amortizaciones. Por otra parte, total resultado del ejercicio presenta un monto en incremento de Bs. 644.810,18, representativo del 125,26%, conformada por cuenta de resultados acreedores y deudores.

**Tabla 8**  
**Método Horizontal. Estado de resultados años 2012 y 2013**

Cuentas	Año 2012	Año 2013	Absoluta	%
<b>CUENTAS DE RESULTADOS ACREEDORES</b>				
<b>INGRESOS</b>				
Alquileres	2.674.600,00	3.723.000,00	1.048.400,00	39,05
Otros	58.027,45	133.097,91	75.070,46	129,37
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>2.732.627,45</b>	<b>3.856.097,91</b>	<b>1.123.470,46</b>	<b>41,11</b>
<b>INGRESOS EXTRAORDINARIOS</b>				
Intereses	1.403,29	1.112,35	(290,79)	(20,72)
<b>Total intereses</b>	<b>1.403,29</b>	<b>1.112,35</b>	<b>(290,79)</b>	<b>(20,72)</b>
<b>Total ingresos extraordinarios</b>	<b>2.734.030,74</b>	<b>3.857.210,26</b>	<b>1.123.179,52</b>	<b>41,08</b>
<b>TOTAL CUENTAS DE RESULTADOS ACREEDORES</b>	<b>2.734.030,74</b>	<b>3.857.210,26</b>	<b>1.123.179,52</b>	<b>41,08</b>
<b>CUENTAS DE RESULTADOS DEUDORES</b>				
Egresos por servicios profesionales				
Honorarios profesionales	4.590,00	1.200,00	(3.390,00)	(73,86)
<b>Total por egresos profesionales</b>	<b>4.590,00</b>	<b>1.200,00</b>	<b>(3.390,00)</b>	<b>(73,86)</b>
<b>GASTOS DEL PERSONAL</b>				
<b>Sueldos</b>	<b>447.584,16</b>	<b>585.463,08</b>	<b>137.878,92</b>	<b>30,81</b>
<b>Honorarios profesionales</b>	<b>3.300,00</b>	<b>2.500,00</b>	<b>(800,00)</b>	<b>24,24</b>
Antigüedad	105.468,64	166.039,12	60.580,48	57,44
<b>Viáticos</b>	<b>1.058,21</b>	<b>71.143,56</b>	<b>70085,35</b>	<b>6.623,</b>
Vacaciones	26.869,48	44.136,66	17.267,18	64,26
<b>Utilidades</b>	<b>63.000,00</b>	<b>92.650,00</b>	<b>29.650,00</b>	<b>47,06</b>
<b>SSO</b>	<b>42.036,44</b>	<b>48.567,31</b>	<b>6.530,87</b>	<b>15,54</b>
<b>Intereses sobre prestaciones sociales</b>	<b>1.377,64</b>	<b>1.692,00</b>	<b>314,36</b>	<b>7,26</b>
<b>Total gastos del personal</b>	<b>690.694,57</b>	<b>1.012.191,73</b>		
<b>GASTOS OPERATIVOS</b>				
Comisiones	26.000,00			
Impuesto municipal	-	2.924,00	2.924,00	100
<b>Total gastos operativos</b>	<b>26.000,00</b>	<b>2.924,00</b>	<b>(23.076)</b>	<b>(88,75)</b>
<b>MANTENIMIENTOS Y SERVICIOS</b>				
Mantenimientos y servicios	253.903,66	251.257,91	(2.645,75)	(1,04)
<b>Total mantenimientos y servicios</b>	<b>253.903,66</b>	<b>251.257,91</b>	<b>(2.645,75)</b>	<b>(1,04)</b>
<b>MISCELANEOS</b>				
Misceláneos	500.695,50	2.574.316,52	2.073.321,02	414,15
<b>Total misceláneos</b>	<b>500.695,50</b>	<b>2.574.316,52</b>	<b>2.073.321,02</b>	<b>414,15</b>
<b>Total gastos operativos</b>	<b>780.599,16</b>	<b>2.828.498,33</b>	<b>2.047.939,17</b>	<b>262,35</b>
<b>DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES</b>				
Depreciación inmueble	70.000,00	70.000,00	-	-
Depreciación inmobiliario	11.418,44	12.947,07	1.528,63	13,39
Depreciación vehículo	17.129,51	17.129,51	-	-
<b>Total depreciaciones y amortizaciones</b>	<b>98.547,95</b>	<b>100.076,58</b>	<b>1.528,63</b>	<b>1,55</b>
<b>TOTAL CUENTAS DE RESULTADOS DEUDORAS</b>	<b>1.574.431,68</b>	<b>3.941.966,64</b>	<b>2.367.523,96</b>	<b>150,37</b>
<b>TOTAL RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>1.159.599,06</b>	<b>(84.756,38)</b>	<b>(1.244.355,4)</b>	<b>(92,69)</b>

**Fuente: Chirinos, Ferrer, Molina, Rincón (2014)**

La tabla 8, muestra el análisis del estado de resultado del año 2013 con respecto al 2012, la misma evidencia la cuenta resultados de acreedores con un saldo en incremento de Bs. 1.123.179,52 representativo del 41,08%,

conformada por las partidas ingresos e ingresos extraordinarios,

Por otra parte, la tabla 8 muestra la cuenta resultados de deudores, mostrando un monto en incremento de Bs. 2.367.523,56, con un porcentaje representativo del 150,37%, está integrada por gastos personales, gastos operativos, mantenimientos y servicios, misceláneos, depreciaciones y amortizaciones. Asimismo, la tabla presenta la cuenta total resultado del ejercicio, evidenciando un saldo en disminución de Bs. 1.244.355,44, con un porcentaje representativo del (107,31%).

**Tabla 9**  
**Método Horizontal Estado de flujo de efectivo años 2011 y 2012**

Cuentas	2011	2012	Absoluta	%
<b>Movimiento del efectivo proveniente (utilizado) en las actividades operacionales</b>				
Utilidad o (pérdida) neta del ejercicio	514.789	1.159.599	644.810	125,26
Ajustes para conciliar la pérdida neta del período con el efectivo neto proveniente (utilizado) en las actividades operacionales				
<b>Cambios netos en activos y pasivos:</b>				
<b>(Aumento) disminución en:</b>				
Cuentas por cobrar	(32.265)	(1.353.345)	(1.321.080)	4,094
IVA crédito fiscal	1.187	289	(898)	(75,65)
I.S.L.R retenido	(89.051)	(133.794)	(44.743)	50,24
<b>(Disminución) Aumento en:</b>				
Cuentas por pagar varias	(247.648)	(219.695)	27.953	(11,29)
Débitos fiscales	(1.476)	11.536	13.012	112,79
Obligaciones sociales	(7.803)	-	7.803	100
Cuentas por pagar accionistas				
Total ajustes	(377.057)	(1.695.008)	(1.317.951)	349,54
<b>Efectivo neto proveniente (utilizado) de las actividades operacionales</b>	<b>(535.409)</b>	<b>(310.273)</b>	<b>225.136</b>	<b>(42,05)</b>
<b>Movimiento del efectivo proveniente (utilizado) en las actividades de inversión:</b>				
Adición de activos fijos	629.384	139.653	(489.731)	(77,81)
Efectivo neto (utilizado) en las actividades de inversión	629.384	139.653	(489.731)	(77,81)
<b>Movimiento del efectivo provenientes de las actividades de financiamiento:</b>				
Aumento de capital		-		
Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento				
<b>Aumento (disminución) neta del efectivo y sus equivalentes</b>				
Efectivo al inicio del período	115.771	209.745	93.974	81,17
Efectivo al final del período	209.745	39.125	(170.620)	(81,35)
<b>Aumento (disminución) del efectivo en bancos</b>	<b>93.975</b>	<b>(170.620)</b>	<b>(264.595)</b>	<b>(281,56)</b>

**Fuente: Chirinos, Ferrer, Molina, Rincón (2014)**

La tabla 9, presenta el análisis por el método horizontal del estado de flujo de efectivo del año 2012 respecto al 2011. Por otra parte, el movimiento del efectivo proveniente (utilizado) en las actividades operacionales, integrada por utilidad o (pérdida) neta del ejercicio, ajustes para conciliar la pérdida neta del periodo y cambios netos en activos y pasivos (cuentas por cobrar y pagar), obteniendo como resultado efectivo neto proveniente (utilizado) de las actividades operacionales, evidenciando ésta un monto en disminución de Bs. 673.141 representativo del (488,73%).

Asimismo, la tabla 9 da a conocer el movimiento del efectivo neto proveniente (utilizado) en las actividades de inversión, constituida por adición de activos fijos, con un saldo en incremento de Bs. 730.616 porcentaje de 722%. Asimismo, el movimiento del efectivo neto provenientes de actividades de financiamiento, conformada por: aumento de capital, no muestra saldo en ambos períodos, aumento (disminución) neta del efectivo y sus equivalentes, presenta aumento (disminución) del efectivo en bancos, con un saldo en incremento de Bs. 57.475, con porcentaje del 44,81%.

**Tabla 10**  
**Método Horizontal Estado de flujo de efectivo años 2012 y 2013**

Cuentas	2012	2013	Absoluta	%
<b>Movimiento del efectivo proveniente (utilizado) en las actividades operacionales</b>				
Utilidad o (pérdida) neta del ejercicio	1.159.599	(84.756)	1.244.355	107,31
Ajustes para conciliar la pérdida neta del período con el efectivo neto proveniente (utilizado) en las actividades operacionales				
Cambios netos en activos y pasivos:				
(Aumento) disminución en:				
Cuentas por cobrar	(1.353.345)	(211.485)	1.141.860	84,73
IVA crédito fiscal	289	(1.159)	(1.448)	(501,04)
I.S.L.R retenido	(133.794)	(184.338)	(50.544)	37,78

**Tabla 10  
(Cont...)**

Cuentas	2012	2013	Absoluta	%
<b>(Disminución) Aumento en:</b>				
Cuentas por pagar varias	(219.695)	173.401	393.096	178,93
Débitos fiscales	11.536	(1.936)	(13.472)	(116,78)
Obligaciones sociales	-	-	-	-
Cuentas por pagar accionistas				
Total ajustes	(1.695.008)	(225.517)	1.469.491	(86,70)
<b>Efectivo neto proveniente (utilizado) de las actividades operacionales</b>	(535.409)	(310.273)	225.136	(42,05)
<b>Movimiento del efectivo proveniente (utilizado) en las actividades de inversión:</b>				
Adición de activos fijos	629.384	139.653	(489.731)	(77,81)
Efectivo neto (utilizado) en las actividades de inversión	629.384	139.653	(489.731)	(77,81)
<b>Movimiento del efectivo provenientes de las actividades de financiamiento:</b>				
Aumento de capital	-			
Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento				
<b>Aumento (disminución) neta del efectivo y sus equivalentes</b>				
Efectivo al inicio del período	115.771	209.745	93.974	81,17
Efectivo al final del período	209.745	39.125	(170.620)	(81,35)
<b>Aumento (disminución) del efectivo en bancos</b>	93.975	(170.620)	(264.595)	(281,56)

**Fuente: Chirinos, Ferrer, Molina, Rincón (2014)**

Continuando con el análisis del método horizontal, tabla 10, presenta el estado de flujo de efectivo del año 2013 respecto al 2012. En ese sentido, el movimiento del efectivo proveniente (utilizado) en las actividades operacionales, integrada por utilidad o (pérdida) neta del ejercicio, ajustes para conciliar la pérdida neta del periodo y cambios netos en activos y pasivos (cuentas por cobrar y pagar), obteniendo como resultado efectivo neto proveniente (utilizado) de las actividades operacionales, evidenciando ésta un monto en disminución de Bs. 225.136 representativo del (42,05%).

Asimismo, la tabla da a conocer el movimiento del efectivo neto proveniente (utilizado) en las actividades de inversión, constituida por adición de activos fijos, con un saldo en disminución de Bs. 489.731 con porcentaje

representativo del 77,81%. De igual forma, el movimiento del efectivo neto provenientes de las actividades de financiamiento, conformada por aumento de capital, no muestra saldo en ambos períodos, aumento (disminución) neta del efectivo y sus equivalentes. Asimismo, la tabla 7 presenta aumento (disminución) del efectivo en bancos, con un saldo en disminución de Bs. 264.595, con un porcentaje representativo del 281,56%.

**Tabla 11**  
**Método Horizontal. Estado de movimiento del patrimonio ejercicios finalizados el 31 de diciembre del 2011,2012 y 2013**

Detalle	Capital Social	Reserva Legal	Superávit (déficit) Acumulado	Absolutas	%	Total Patrimonio
Saldo al 31 de diciembre 2011	150.000,00	0,00	1.191.015	1.159.599	97,36	2.691.015
Resultado del ejercicio	0,00	0,00	1.159.599	644.810	125,26	1.159.599
Saldo al 31 de diciembre 2012	150.000,00		2.350.614	(84.756)	(3,61)	3.850.614
Resultado del ejercicio			(84.756)	(1.244.355)	(107,31)	(84.756)
Saldo al 31 de diciembre 2013	150.000,00		2.265.858	-	-	3.765.858

**Fuente: Chirinos, Ferrer, Molina, Rincón (2014)**

Continuando con el análisis del método horizontal de los estados de movimiento de cuentas del patrimonio, en los períodos comprendidos desde los años 2011, 2012 y 2013 de la empresa Inmobiliaria Denu 2004 C.A, los datos que se muestra en la tabla 11, refiere los ejercicios finalizados los períodos contables al 31 de diciembre de cada uno de los años correspondientes mencionados anteriormente.

A continuación se explica cómo se realizó cálculo de las variaciones absolutas, éste se realizó de la siguiente manera: se consideran el monto del rubro Superávit (déficit) acumulado del 2012 menos la del 2011, el monto

Obtenido se multiplica por 100 y se divide por el monto del año 2011, de ésta forma se calcula el valor porcentual correspondiente, asimismo, se realiza con el detalle resultado del ejercicio. En ese sentido, se observa que al final del período del año 2011, el rubro de superávit muestra un incremento en Bs 1.159.599 representando el 97,36%, por otra parte, resultado del ejercicio presenta un incremento en Bs. 644.810 representando el 125,26%.

Asimismo, al final del período del año 2012, el rubro superávit (déficit) acumulado presentó una disminución en termino absoluto de Bs. 84.75694, porcentaje representativo equivalente a(3,61%), asimismo, el resultados del ejercicio, muestra una disminución en Bs. 1.244.355, con un porcentaje representativo del (107,31%).Con relación al objetivo de analizar los indicadores de liquidez para los años 2011, 2012 y 2013 en la empresa en la empresa Inmobiliaria Denu 2004, C.A. se realizó el cálculo de la razón corriente por medio de la fórmula presentada en la tabla 9.

**Tabla 12**  
**Razón liquidez**

	2011	2012	2013
<u>Activo circulante</u>	<u>115.770,73</u> = --	<u>209.745,46</u> = --	<u>39.125,02</u> = --
<u>Pasivo circulante</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

**Fuente: Chirinos, Ferrer, Molina, Rincón (2014)**

La tabla 12, el comportamiento de la razón de liquidez, no evidencia valores para el año 2011, ni para los siguientes dos años 2012 y 2013, los estados financieros de la situación financiera no revela valores en el rubro pasivo circulante, por lo cual no se logra determinar algún valor de liquidez.

**Tabla 13**  
**Capital neto de trabajo**

	2011	2012	2013
Activo circulante – pasivo circulante	115.770,73 – 0	209.745,46 – 0	39.125,02 – 0
	=	=	=
	<b>115.770,73</b>	<b>209.745,46</b>	<b>39.125,02</b>

**Fuente: Chirinos, Ferrer, Molina, Rincón (2014)**

La tabla 13, hace referencia de la razón capital neto de trabajo, se observa que para el período analizado 2011 - 2012 y para el año 2013, se observan registros en el rubro de activos circulantes, en tanto, pasivo circulante no contabilizan montos, por tanto se reflejan la cantidad de activo circulante, siendo Bs. 115.770,73, así como 209.745,46 y 39.125,02 respectivamente.

**Tabla 14**  
**Prueba ácida**

	2011	2012	2013
$\frac{\text{Activo circulante} - \text{inventario}}{\text{Pasivo circulante}}$	$\frac{115.770,73 - 0}{0} = \infty$	$\frac{209.745,46 - 0}{0} = \infty$	$\frac{2.741.006,83 - 0}{0} = \infty$

**Fuente: Chirinos, Ferrer, Molina, Rincón (2014)**

Con respecto a la razón financiera prueba ácida, al no existir registros de pasivos circulante para los años analizados el cálculo de la prueba no procede, por cuanto no hay denominador en la ecuación.

Acerca del objetivo dirigido a analizar los indicadores de actividad para los periodos 2011, 2012 y 2013 en la empresa Inmobiliaria Denu 2004, C.A. se ejecutó el cálculo de las respectivas razones presentadas en las tablas que se muestran a continuación.

**Tabla 15**  
**Rotación de cartera**

	2011	2012	2013
<u>Cuentas por cobrar promedio x 365</u>	<u>1.176.176,80x365</u>	<u>2.529.521,79x365</u>	<u>2.741.006,83x365</u>
Ventas a crédito	=	=	=
=	---	---	---

**Fuente: Chirinos, Ferrer, Molina, Rincón (2014)**

Los datos de la tabla 15, reseñan el comportamiento de la rotación de cartera de crédito, donde destaca que la empresa no registra ventas a crédito, es decir, no muestra cantidad; por tanto, el resultado en los años analizados no muestra valor.

**Tabla 16**  
**Rotación de inventario**

	2011	2012	2013
<u>Costo de venta</u>	<u>1.398.025,06</u>	<u>1.574.413,18</u>	<u>3.941.966,64</u>
.....Inventario	0	0	0

**Fuente: Chirinos, Ferrer, Molina, Rincón (2014)**

Respecto a la razón de inventario manejado por la empresa, la tabla 16 reseña para los años 2011, 2012 y 2013 valor alguno, por cuanto en la empresa no manejan el rubro inventario.

**Tabla 17**  
**Rotación de proveedores**

	2011	2012	2013
<u>Compra</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Cuentas por pagar	463.914,70	28.500	124.001,01

**Fuente: Chirinos, Ferrer, Molina, Rincón (2014)**

En cuanto a la razón rotación de proveedores, los datos de la tabla 17, reflejan que para el 2011 no se obtiene valor, asimismo en el ejercicio 2012 y

en el año 2013 producto que la empresa no maneja el rubro compras.

**Tabla 18**  
**Rotación de activos fijos**

	2011	2012	2013
$\frac{\text{Venta}}{\text{Activos fijos}}$	$\frac{1.912.813,94}{1.681.979,55} = 1,14$	$\frac{2.732.627,45}{1.052.595,61} = 2,60$	$\frac{3.856.097,91}{912.924,79} = 4,22$

**Fuente: Chirinos, Ferrer, Molina, Rincón (2014)**

La tabla 18, revela los datos concernientes a la rotación de activos fijos, donde 1,14 fue el valor para el año 2011, en tanto, el año 2012 evidenció 2,60 y el ejercicio del año 2013 refiere el monto 4,22.

**Tabla 19**  
**Rotación de activos totales**

	2011	2012	2013
$\frac{\text{Venta}}{\text{Activos totales}}$	$\frac{1.912.813,94}{3.376.945,51} = 0,57$	$\frac{2.732.627,45}{4.328.386,41} = 0,63$	$\frac{3.856.097,91}{4.415.095,33} = 0,87$

**Fuente: Chirinos, Ferrer, Molina, Rincón (2014)**

En cuanto a los datos de la tabla 19, relacionados con la rotación de activos totales, reveló los valores para el período analizado, siendo 0,57 para el año 2011, por su parte, 0,63 fue el del año 2012 y, 0,87 el correspondiente al 2013.

Seguidamente, con referencia al objetivo de analizar los indicadores de endeudamiento para los años 2011, 2012 y 2013 en la empresa Inmobiliaria Denu 2004, C.A. se llevó a cabo el cálculo de la razón de endeudamiento por medio de la formula expuesta en la tabla 19.

**Tabla 20**  
**Nivel de endeudamiento**

	2011	2012	2013
Pasivo	$\frac{685.930,70}{3.376.945,91} = 0,20$	$\frac{477.772,14}{4.4328.386,41} = 0,01$	$\frac{649.237,44}{4.415.095,33} = 0,15$
Activo			

**Fuente: Chirinos, Ferrer, Molina, Rincón (2014)**

En la tabla 20, los resultados muestra el nivel de endeudamiento de la empresa inmobiliaria para el año 2011 fue 0,20, mientras, 0,01 fue para el siguiente año, en tanto, 0,15 para el año 2013.

**Tabla 21**  
**Razón pasivo a largo plazo/Capital**

	2011	2012	2013
Pasivo a largo plazo	$\frac{125.000}{1.500.000} = 0,08$	$\frac{0}{1.500.000} = 0$	$\frac{0}{1.500.000} = -0$
Capital contable			

**Fuente: Chirinos, Ferrer, Molina, Rincón (2014)**

Con referencia a los datos de la tabla 21, vinculados a la razón pasivo a largo plazo/capital en la empresa, para el año 2011 se obtuvo 0,08, en tanto, para los siguientes años, esto es 2012 y 2013 es cero.

**Tabla 22**  
**Razón pasivo a largo plazo/Activos totales**

	2011	2012	2013
Pasivo a largo plazo	$\frac{685.930,70}{3.376.945,51} = 0,20$	$\frac{477.772,14}{4.328.386,41} = 0,11$	$\frac{649.237,44}{4.415.095,33} = 0,15$
Activos totales			

**Fuente: Chirinos, Ferrer, Molina, Rincón (2014)**

La tabla 22, revela que la razón pasivo a largo plazo/activos totales para el año 2011 fue de 0,20; para el año 2011 fue 0,11 y el 2013 estuvo en 0,15.

**Tabla 23**  
**Cobertura**

	2011	2012	2013
<u>Utilidad neta de interés e impuesto</u>	$\frac{329.091,25}{6072,26} = 54,20$	$\frac{457.926,84}{1.211,11} = 378,11$	$\frac{643.133,04}{1.112,35} = 578,18$
Intereses totales	6072,26	1.211,11	1.112,35

**Fuente: Chirinos, Ferrer, Molina, Rincón (2014)**

En cuanto a la razón cobertura, la tabla 23, muestra en el año 2011 el valor 54,20, para el siguiente ejercicio 2012 estuvo en el orden 378,11, en cambio, para el 2013 el valor es 578,18.

A continuación se presentan las correspondientes del objetivo de analizar los indicadores de rentabilidad para los periodos 2011, 2012 y 2013 en la empresa Inmobiliaria Denu 2004, C.A.

**Tabla 24**  
**Margen bruto de utilidad**

	2011	2012	2013
<u>Utilidad neta</u>	$\frac{514.789}{1.912.813,94} = 0,27$	$\frac{1.159.599,06}{2.732.627,45} = 0,42$	$\frac{(84.756)}{3.856.097,91} = (0,02)$
Ventas	1.912.813,94	2.732.627,45	3.856.097,91

**Fuente: Chirinos, Ferrer, Molina, Rincón (2014)**

Respecto al margen bruto de utilidad, los datos de la tabla 24, revelan para el año 2011 un 0,27; mientras para el 2012 este margen alcanzó 0,42 mientras para el 2013 se ubicó en -0,02.

**Tabla 25**  
**Margen operacional de utilidad**

	2011	2012	2013
<u>Utilidad operacional</u>	$\frac{137.732}{1.912.813,94} = 0,07$	$\frac{(535.409)}{2.732.627,45} = (0,20)$	$\frac{(310.273)}{3.856.097,91} = (0,08)$
Ventas	1.912.813,94	2.732.627,45	3.856.097,91

**Fuente: Chirinos, Ferrer, Molina, Rincón (2014)**

Con relación al margen operacional de utilidad, los resultados de la tabla 25, reseñan para el año 2011 el valor 0,07; para el siguiente ejercicio 2012 este margen obtuvo el valor -0,20 para el 2013 se ubicó en -0,08.

**Tabla 26**  
**Rendimiento del patrimonio**

	2011	2012	2013
<u>Utilidad neta</u>	<u>514.789</u>	<u>1.159.599,06</u>	<u>(84.756)</u>
Patrimonio	2.691.015	3.850.614	3.856.097,91
	= 0,19	= 0,30	=(0,02)

**Fuente: Chirinos, Ferrer, Molina, Rincón (2014)**

La tabla 26, refleja los montos respecto al rendimiento del patrimonio, los datos de revelan para el año 2011 un 0,19; mientras para el 2012 el rendimiento estuvo 0,30; mientras en el 2013 se ubicó en -0,02.

## 2. DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS

Finalizado el proceso de análisis de la información concerniente a los estados financieros, seguidamente se procede a la discusión de los mismos confrontando los resultados con la fundamentación teórica desarrollada en la presente investigación, la cual estuvo dirigida a analizar los estados financieros para los períodos 2011, 2012, 2013 en la empresa Inmobiliaria Denu 2004, C.A.

Con relación al primer objetivo dirigido a analizar los estados financieros por el método vertical para los periodos 2011, 2012 y 2013, lo de mayor relevancia evidenciada en el primer año de los analizados, esto es, 2011, en relación al activo total es la partida propiedad, planta y equipos con mobiliario

representan el mayor porcentaje de participación con el equivalente a 49,81% siendo característica esencial al tipo de negocio inmobiliario al cual se dedica la empresa, estando constituidos mayoritariamente por bienes inmuebles.

La situación descrita concuerda con los enunciados de González (2006, p. 172) al explicar que los inmuebles son activos susceptibles de valoración para los estados financieros de sociedades mercantiles o para la evaluación de negocios de sociedades mobiliarias, los cuales pueden ser de diversa índole: ocupados para la finalidad del negocio, de inversión, existencia comerciales, entre otros.

Igualmente, es secundado por el total de cuentas por cobrar en la conformación del activo total con el equivalente a 34,83%, en este sentido, el rubro préstamos a largo plazo representa 34,59% siendo ésta la base de las cuentas por cobrar en la empresa Inmobiliaria Denu 2004, C.A; la cual, considerando la naturaleza inmobiliaria de la entidad constituye circunstancia que al ser manejadas de manera eficiente proporciona el regreso de capital más interés favorable financieramente.

Lo referenciado converge con Faca01/08/2014 para quien los préstamos a largo plazo son todas las obligaciones contraídas por la empresa con terceros y que vencen en un plazo mayor a 05 años, pagadero en cuotas periódicas. El efecto en el Balance General es el desdoblamiento de esta deuda en dos partes: corriente (cuotas que vencen dentro de un año) y no corriente (cuotas que vencen luego de un año).

Con relación al análisis de las partidas pasivo y capital, es pertinente acotar que en la empresa Inmobiliaria Denu 2004, C.A; lo notorio en este método vertical para el año 2011, es que no registra pasivo circulante/corriente, dentro del total pasivo, en tal sentido, se observa la existencia del pasivo a largo plazo, el cual es de los rubros integrantes del total de cuentas por pagar, constituido además por préstamos bancarios y otras cuentas por pagar, representando el 13,74% en participación de pasivo más capital. Se hace mención, como en la cuenta capital social es la de mayor significancia con 44,42% de participación, seguida por el rubro superávit o déficit con el equivalente a 35, 27%.

En tanto para los años 2012 y 2013 la participación continuó siendo superior y notoria en la partida total pasivo y capital representados por los rubros superávit o déficit con el capital social respectivamente. Situación coincidente con Hernández (2006, p. 105), cuando refiere que superávit o déficit constituye el saldo económico de la balanza de pagos, identificado con la diferencia entre créditos y débitos por operaciones autónomas, es decir, es el resultado negativo o positivo que se produce al comparar los egresos con los ingresos de un ente económico.

En este orden del método vertical, analizado para el año 2011, evidencio en la partida pasivo más capital, que el correspondiente al total cuentas por pagar constituye el tercer rubro en participación, destacando, otras cuentas por pagar, cerrando con menor intervención el rubro representado por deposito en garantía. Sin embargo, se acota que estos

rubros mantiene su baja participación en total pasivo más capital para los siguientes años, es decir, 2012 y 2013, con la variante que se revierten los lugares pasando a liderizar total depósitos en garantías sobre el total cuentas a pagar.

Al respecto, es pertinente indicar como la empresa inmobiliaria maneja volúmenes en el rubro depósito en garantía, siendo una situación regular en el contexto del negocio inmobiliario, circunstancias concordante con lo expuesto en el Fondo Monetario Internacional 2004, p. 14), cuando explica que los depósitos en garantía son pagos en efectivo o garantías que cubren las obligaciones reales o potenciales provenientes de derivados financieros, en especial de futuro o de opciones negociadas en bolsa en las cuentas nacionales.

En el método vertical del estado de resultado, para los años 2011,2012 y 2013, se observó en la cuenta de resultados acreedoras que la participación en el año2011; así como, en el 2012 mantiene tendencia normal en la gestión financiera de la inmobiliaria, es decir, los ingresos prevaleciendo los de alquileres en los registros para estos dos años,

El resultado demuestra clara coincidencia lo dicho por Domínguez (2005 p. 171) cuando expresa que este tipo de ingresos considerándose como tal los provenientes de arrendamiento y subarrendamiento, en general, por otorgar a título oneroso, el uso o goce temporal de inmuebles, en cualquier otra forma, así como los rendimientos certificados de participación inmobiliaria no amortizables.

De igual modo, se evidenció en la cuenta de resultados deudoras que la participación en los dos primeros ejercicios, vale decir, 2011 y 2012 mantiene tendencia regular en los rubros, es decir, el total de gastos del personal es el rubro de alta participación entre las cuentas deudoras, ajustándose estos resultados a los planteamientos de Domínguez y Muñoz (2010, p. 50) cuando señala que gastos de personal son retribuciones efectuadas al personal, como sueldos y salarios, comisiones e incentivos, es decir en esta partida se registran los gastos ocasionados por concepto de la relación laboral existente de conformidad con las disposiciones legales, de acuerdo al reglamento interno de la entidad económica.

Es de interés acotar que el año 2011, en las cuentas de resultado deudoras no se observaron registros de depreciaciones y amortizaciones, por consiguiente, en el método vertical ninguna participación entre los componentes de estas cuenta de resultados, revela inexistencia de inmuebles o mobiliario nuevo, el cual se aplicaría tal depreciación o amortización; Resultado concuerda con la teoría deTurmo Villaronga(2006, p. 102) cuando refiere que la depreciación es la pérdida de valor que experimenta un edificio en su situación actual respecto a la que tendría si se construyese de nuevo en la actualidad. Incluyen todos aquellos factores que ocasionan pérdida de valor o atracción y por tanto disminución de su valor.

En tanto que para el 2013, el resultado del ejercicio arrojó pérdidas, destacando como participación mayoritaria entre las cuenta de resultado deudoras el rubro misceláneos, esto producto de reparaciones, impuestos,

seguros; entre, otros, en los cuales tuvo que incurrir la empresa en la habilitación de inmuebles, dicho resultado coincide con lo expresado por Welsh, Hilton, Gordon y Rivera (2005, p. 227) quienes afirman que los gastos misceláneos incluyen gastos de impuestos, los seguros, la depreciación, los suministros generales, los servicios públicos (energía, gas, agua, teléfono, etc.) y las reparaciones.

Respecto al método vertical del estado de flujo de efectivo, se evidenció en el año 2011, que a partir de la utilidad neta del ejercicio observada en el movimiento del efectivo proveniente (utilizado) en las actividades operacionales, estos son aplicados prevalentemente en las cuentas por pagar, así como, la cuenta total ajustes; secundado en efectivo proveniente (utilizado) en las actividades de inversión, también, destaca las partidas de aumento (disminución) neta del efectivo y sus equivalentes, como son efectivo al inicio y final del período.

Los movimientos reflejados en este período 2011, se ajusta con lo expresado por Wild, Subramanyam y Halsey (2007, p. 374) el propósito del estado de flujos de efectivo es proporcionar información sobre las entradas y salidas de efectivo durante un periodo. También distingue entre los orígenes y los usos de los flujos de efectivo al separarlos en actividades de operación, inversión y financiamiento.

Para el año 2012, el comportamiento reveló que de las entradas provenientes de la utilidad neta del ejercicio de la inmobiliaria, fue aplicado notoriamente en cambios netos en activos y pasivos, así como, en aumento-

disminución en las actividades operacionales para ese ejercicio 2012, en primera instancia en las cuentas por cobrar, seguida por el total ajustes, como también, las partidas de aumento (disminución) neta del efectivo y sus equivalentes, como son efectivo al inicio y final del período..

En tanto, en el año 2013 producto de la pérdida en el ejercicio presentado por la empresa Inmobiliaria Denu 2004, C.A, en ese período el movimiento de efectivo observado se centró en el efectivo neto proveniente (utilizado) de las actividades operacionales, siendo pertinente acotar la participación del total ajustes, en línea general, ante la pérdida reseñada para ese año 2013, la empresa muestra operaciones de poco movimiento que destaca el efectivo en ese ejercicio fiscal, cabría comentar que la empresa ha estado desde finales del 2012 en adelante observando contracción fuerte derivado de la escases de materiales de construcción que afecta directamente al sector inmobiliario en su gestión normal de operaciones.

En cuanto al método vertical del Estado de movimiento de patrimonio los ejercicios finalizado el 31 de diciembre de los años 2011, 2012 y 2013, se observó que para el 2011 la empresa Inmobiliaria Denu 2004, C.A. preserva el capital social para ese período analizado de 1.500,00; siendo la de mayor participación, por cuanto no presenta registros en la cuenta Reserva Legal en cada uno de los años estudiados; mientras, Superávit (déficit) es la otra de participación en las cuentas de patrimonio de la inmobiliaria estudiada.

Asimismo, en el año 2012 se observó la distribución participativa es decir, en primera instancia capital social, seguida por Superávit (déficit), por cuanto, la cuenta Reserva Legal no registra movimientos.

Igual, comportamiento participativo es el demostrado en el año 2013, con una variante que ese año la empresa arrojó pérdidas, pero no presenta cambios en su capital social, ni movimiento en la Reserva Legal, demostrando de esa manera que la inmobiliaria se dedica hacer sus negocios sin la intención de fortalecer patrimonialmente a la organización; revelando convergencia con Marín (2004, p. 189) quien explica como el estado de movimiento de patrimonio, es aquel que mide los cambios originados en el patrimonio en cuanto a los aumentos y disminuciones causados por las transacciones realizadas por la empresa durante un periodo contable.

Con relación al método horizontal para el período analizado 2011, 2012, 2013, la situación financiera de la empresa Inmobiliaria Denu 2004, C.A. destaca en la parte del activo, que la cuenta total banco muestra un comportamiento irregular, esto, asciende desde el año 2011 al 2012, para disminuir significativamente en el 2013; igual el comportamiento reseñó la cuenta propiedad, planta y equipo para estos ejercicios financieros. Mientras, las cuentas por cobrar evidenciaron tendencia creciente en los tres (3) años.

Respecto al total pasivo y capital resaltan en este período las variaciones presentadas en el total cuentas por pagar, además, de manera notoria la tendencia ascendente de la cuenta total depósitos en garantías en

los tres 3 años; sin embargo, el total pasivo para los años 2011-2012 mostró un descenso, para luego incrementarse para el siguiente ejercicio, esto es, en el 2013.

Con relación al total capital, este como se mencionó anteriormente, presenta invariabilidad en los rubros capital social, pero evidenció tendencias ascendentes en el rubro superávit en el lapso 2011 – 2012; para presentar decrecimiento en el 2013, evidenciando que la entidad inmobiliaria no tiene intención de capitalizar.

Acerca del método horizontal en el estado de flujo de efectivo, para los años 2011-2012; la aplicación de los resultado del ejercicio refirió un incrementó en ese período, pero con relación al año 2013, evidenció un decremento significativo, mostrando pérdidas para el lapso 2012–2013, se observaron cómo aplicación significativas de fondos, en particular en el movimiento del efectivo por un lado, en cambios netos en activos y pasivos, esto es, variaciones en total ajustes; así como, los utilizados en las actividades de inversión, también, en aumento (disminución) del efectivo en bancos.

Sobre el método horizontal, del estado financiero de movimiento del patrimonio en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre del 2011, 2012 y 2013, se reflejaron registros, en los cuales se comentó anteriormente se mantienen constantes para estos tres (3) años las partidas de capital social, y la inexistencia de movimiento en reserva legar, observándose tendencia creciente en 2011 – 2012 y disminución para el 2013, ejercicio en el cual el resultado arrojó pérdidas.

En el objetivo de analizar los indicadores de liquidez para los períodos 2011, 2012 y 2013 en la empresa Inmobiliaria Denu 2004, C.A, los resultados de la aplicación de las formulas correspondientes para el cálculo de la razón liquidez, así como, la prueba acida no se obtuvieron resultados, por cuanto como se señaló la empresa no registra pasivo circulante, mientras en la razón del capital neto de trabajo se alcanza el mismo valor mostrado en activo circulante por no haber monto que restar del pasivo circulante.

Por tanto, no se logra verificar la disponibilidad de de la empresa, a corto plazo, para afrontar sus compromisos también a corto plazo, situación en desacuerdo con Ortiz (2003, p. 178), cuando explica que este indicador establece la capacidad que tiene la empresa para responder a sus obligaciones en un periodo con todos los activos circulantes

Con respecto al objetivo de analizar los indicadores de actividad para los períodos 2011, 2012 y 2013 en la empresa Inmobiliaria Denu 2004, C.A; los cálculos realizados en líneas generales revelaron cierta tendencia a favor de la empresa, pues se evidencia que muestra inclinación propicia al manejo de sus recursos, tales resultados se ajusta con Ortiz (2003, p. 198), al explicar que los indicadores de actividad, se encargan de medir la eficiencia con la cual una empresa utiliza sus recursos, específicamente los activos operacionales tomando en cuenta la velocidad de recuperación del dinero que ha invertido en cada uno de estos activos operacionales.

En tanto, en el objetivo de analizar los indicadores de rentabilidad para los períodos 2011, 2012 y 2013 en la empresa Inmobiliaria Denu 2004, C.A; los

datos financieros señalaron que la empresa presenta dificultades en el manejo de ingresos, costos y gastos, con el fin de transformar las ventas en utilidad, por cuanto los valores en margen bruto de utilidad, así como el margen operacional de utilidad y rendimiento del patrimonio están por debajo del valor 1,00.

Tal situación revela desacuerdos con Ortiz (2003, p. 242) donde determina, que después de descontar de las ventas los costos de venta y los gastos operacionales, para así poder medir el porcentaje de utilidad operacional. Puesto que este indicador refleja la situación actual del negocio, determinando si realmente es rentable o no.

En cuanto al objetivo del análisis de los indicadores de endeudamiento para los períodos 2011, 2012 y 2013 en la empresa Inmobiliaria Denu 2004, C.A. se detectó que la inmobiliaria no da cabida a terceros en el negocio, por cuanto los datos financieros reflejaron valores menores a 1,00, significando como por cada bolívar adeudado por la empresa, debe menos de un bolívar a terceras personas.

Las explicaciones de los resultados están en concordancia con Ortiz (2003, p. 256) que los indicadores de endeudamiento que establece el porcentaje de participación que tienen los acreedores dentro de la empresa.