

## CONCLUSIONES

Con base al análisis y discusión de los resultados correspondiente a cada uno de los objetivos formulados en la presente investigación, la cual estuvo dirigida al análisis de los estados financieros para los periodos 2011, 2012 y 2013 en la empresa Inmobiliaria Denu, 2004, C.A., se concluyo lo siguiente:

Con respecto a la aplicación del método vertical, en el estado de situación financiera se detectó que la empresa no maneja el rubro inventario para los inmuebles destinados al alquiler y asume los movimientos de esta materia en la partida propiedad, planta y equipos, siendo la representación de mayor porcentaje de participación en el total de activos, seguida por el total cuentas por cobrar, sin embargo, la participación se reversa en los siguientes dos (2) años. En las partidas de pasivo y capital se determino que no se maneja registros de pasivos circulantes.

En referencia al análisis horizontal, se obtuvo que al comparar un periodo con otro, las variaciones más significativas se reflejaron en la disminución del efectivo, disminución de la propiedad, planta y equipo, y el incremento de los gastos operativos, todo esto causaron que el margen de utilidad disminuya en relación con los años anteriores. En relación al movimiento del patrimonio, se mantienen constantes para estos tres (3) años las partidas de capital social, y la inexistencia de movimiento en reserva legal, observándose tendencia creciente en 2011 – 2012 y disminución para el 2013, ejercicio en el cual el resultados arrojó pérdidas.

En relación con el objetivo de analizar los indicadores de liquidez para los períodos 2011, 2012 y 2013 en la empresa Inmobiliaria Denu 2004, C.A, no se logra verificar la disponibilidad de la empresa a corto plazo para afrontar sus compromisos, por cuanto la empresa no registra movimientos en el rubro pasivo circulante e impide el cálculo de la razón de liquidez y la prueba ácida.

Seguidamente se presenta el objetivo relacionado al análisis de los indicadores de actividad para los períodos 2011, 2012 y 2013 en la empresa Inmobiliaria Denu 2004, C.A; donde se establece una situación desfavorable, dado que el cálculo de la rotación del activo total refleja ineficiencia por parte de la empresa en el manejo de sus recursos durante los ejercicios contables.

Siguiendo con el orden de los objetivos planteados, al analizar los indicadores de rentabilidad; en primer lugar se examinó el margen de utilidad, lo cual presentó pérdida. Se afirma que este índice señala el monto de la utilidad neta obtenida con respecto a la inversión que las origina, visualizándose un margen de utilidad negativo en la empresa.

Al analizar los indicadores de endeudamiento, se observó que el rendimiento del patrimonio mostró valores menores a 1,00, significando situación a favor del manejo de las deudas por parte de la inmobiliaria, evidenciando escasa participación de tercero.

En cuanto al objetivo general correspondiente al análisis de los estados financieros para el período 2011, 2012 y 2013 en la empresa Inmobiliaria Denu 2004, C.A, se determinó que la empresa refleja financieramente manejo acorde de las actividades del ramo inmobiliario.

## RECOMENDACIONES

Expuestas las conclusiones correspondientes al proceso investigativo del presente estudio, el cual tuvo como objetivo general analizar los estados financieros para los periodos 2011, 2012 y 2013 de la empresa Inmobiliaria Denu 2004, C.A. se formulan las siguientes recomendaciones dirigidas a la administración y encargados del manejo contable de la citada organización; entre las cuales esta:

Crear la cuenta de inventarios para registrar los inmuebles que son usados para la venta y alquiler, ya que se encuentran en la partida propiedad, planta y equipos y estos solo debería ser, en caso de ser usados en el desarrollo de las actividades de la empresa; del mismo modo, se recomienda crear la partida pasivo circulante para conocer el manejo de liquidez, y de esta manera lograr la elaboración y presentación de unos estados financieros de conformidad con las normas legales a fin de expresar razonablemente la situación económica y financiera de la empresa.

Adicionalmente, realizar análisis de los estados financieros cada año, a través del método vertical, esto permitirá conocer la participación anual de cada partida, y las variaciones mas significativas que se presenten en las cuentas, y de esta forma aplicar los correctivos necesarios para la obtención de rentabilidad de cada uno de los ejercicios.

Además, preservar en el personal de la empresa los conocimientos, habilidades en el manejo administrativo, contable y financiero, en la gestión

operativa y funcional de la misma, que permitan registrar la información oportuna y certera de las transacciones de los estados financiero, a través de reuniones de trabajo periódicas, a los fines de aclarar y profundizar puntos en el manejo de las partidas y transacciones derivadas de la operatividad de la empresa Inmobiliaria Denu 2004, C.A.

Realizar análisis por medio del método horizontal cada, para comparar sí los dos últimos períodos, han sufridos cambios relevantes que vayan en contra de presupuesto de la empresa. Este análisis es de relevancia, porque mediante él se informa de existencia de cambios en las actividades y si los resultados han sido positivos o negativos; también permite definir cuáles merecen mayor atención por ser cambios significativos en la marcha.

Asimismo, para los objetivos referidos al análisis de los indicadores de liquidez, y actividad, elaborar estados de flujo de efectivo y el estado de movimiento de patrimonio cada seis meses; esto con el propósito de afianzar las bases para la toma de decisiones oportunas, por cuanto, facilitaría una visión completa y global sobre la situación financiera de la empresa.

Acerca del los objetivos endeudamiento y rentabilidad, realizar un estudio cada tres meses, con un personal interno o una empresa consultora especializada a propósito de preservar la información financiera oportuna, clara y objetiva para el momento de ser solicitada, en función de propiciar toma de decisiones financieras en materia de endeudamiento y rentabilidad, acordes a los requerimientos y necesidades de inversión en empresa Inmobiliaria Denu, C.A.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

### (A) TEXTO

- Accounting Standards Board (2009) **Applicability of FASB Statement**. Norwalk Editor. USA.
- Álvarez, R; Gutiérrez, R; Marín, F. y Rodríguez, M. (2004) **Contabilidad I**. Maracaibo, Venezuela. Fondo Editorial URBE.
- Ávila, H. (2001). **Introducción a la Metodología de la Investigación**. México: Editorial Leticia Ganoa Figueroa.
- Ávila, J. (2007). **Introducción a la Contabilidad**. México: Umbral.
- Brito, J. (2010). **Estados Financieros Básicos**. Caracas. Ediciones Centro de Contadores.
- Gómez, M. (2006). **Introducción a la Metodología de la Investigación Científica**. Argentina: Editorial Brujas.
- García, G. (2005). **Organización de las obras**. España: Editorial Ceac.
- Guajardo, G. (2004). **Contabilidad Financiera**. México: Editorial Mc Graw Hill.
- Guajardo, G. (2005). **Contabilidad Para No Contadores**. México: Editorial Mc Graw Hill.
- Guajardo, G. (2005). **Fundamentos de Contabilidad**. México: Editorial Mc Graw Hill.
- Guzmán A. **Contabilidad Financiera**. Argentina. Editorial Universidad del Rosario.
- Greco, O (2007) **Diccionario Contable**. Argentina. Valletta Ediciones.
- Hernández, R; Fernández, C. y Baptista, P. (2011). **Metodología de la Investigación**. México: Editorial Leticia Ganoa Figueroa.
- Kennedy, R. (2007). **Estados Financieros. Formas, Análisis e Interpretación**. México. Editorial Limusa.
- Montesinos, V. (2007). **Introducción a la contabilidad financiera**. México: Editorial Ariel.

- Omeñaca, J. (2008). **Plan General de contabilidad**. España: Ediciones Deusto.
- Ortiz, H. (2003). **Finanzas Básicas**. México. Editorial Thomson.
- Redondo, A. (2004) **Curso Práctico de Contabilidad**. Maracaibo. Editorial América Libros Técnicos.
- Romero, J. (2006). **Principios de Contabilidad**. México Tercera Edición.. Editorial Mc Graw Hill.
- Santillana, J. (2004). **Como hacer y rehacer una contabilidad**. México: Thompson Learning.
- Suárez, M. (2007). **Fundamentos Contabilidad N°1** Caracas: La Autora.
- Tamayo y Tamayo, M. (2009). **El Proceso de la Investigación Científica**. 2009, México: Editorial Limusa-Noriega.
- Wild, J.; Subramanyam, K. y Halsey, R. **Análisis de Estados Financieros**. México: Editorial Mc Graw Hill.

#### **(B) TESIS DE GRADO**

- Arria, D; Casanova, P; Silena, X y González, H. (2011) **Análisis de los Estados Financieros para los periodos 2007, 2008 y 2009 en la empresa U.E Emilia Pardo Bazán, C.A.** Trabajo Especial de grado no publicado (Contaduría Pública) Universidad Privada Dr. Rafael Beloso Chacín. Maracaibo.
- Azuaje, T; Vera, M. y García. R. (2011) **Análisis de los Estados Financieros reexpresados para los periodos 2008, 2009 y 2010 en la empresa El Galpón del Caucho** Trabajo Especial de grado no publicado (Contaduría Pública) Universidad Privada Dr. Rafael Beloso Chacín. Maracaibo.
- Cáceres, C; Morales,L; Herrera, L; y Gallardo, P. (2011) **Análisis de los Estados Financieros para los periodos 2007, 2008 y 2009 de la empresa Suministros Especiales, C.A.** Trabajo Especial de grado no publicado (Contaduría Pública) Universidad Privada Dr. Rafael Beloso Chacín. Maracaibo.
- Jimeno, C. y Moreno, M. (2011) **Análisis de Estados Financieros para los periodos 2007, 2008 y 2009 en la empresa Consultores y Programas Integrales de Salud, C.A,** Trabajo Especial de grado no

publicado (Contaduría Pública) Universidad Privada Dr. Rafael Beloso Chacín. Maracaibo.

Ochoa, G; y Prieto, L. (2011) **Análisis de los Estados Financieros para los periodos 2007, 2008 y 2009 de la empresa Ferretería Duaca, C.A** Trabajo Especial de grado no publicado (Contaduría Pública) Universidad Privada Dr. Rafael Beloso Chacín. Maracaibo.

**ANEXOS**

**ANEXO A**  
**INSTRUMENTO DE VALIDACIÓN**

REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA  
UNIVERSIDAD DR. RAFAEL BELLOSO CHACÍN  
FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS  
ESCUELA DE CONTADURÍA PÚBLICA



**INSTRUMENTO DE VALIDEZ DE CONTENIDO PARA ESTADOS  
FINANCIEROS**

**ANÁLISIS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS PARA LOS PERÍODOS 2011, 2012  
Y 2013 EN LA EMPRESA INMOBILIARIA DENU 2004, C.A**

TRABAJO ESPECIAL DE GRADO PARA OPTAR AL TÍTULO  
DE LICENCIADO EN CONTADURÍA PÚBLICA

EXPEDIENTE N° C- 23.01.14

MARACAIBO, JULIO 2014

## **I.- IDENTIFICACIÓN DEL EXPERTO:**

Nombre: \_\_\_\_\_

Título de Pregrado: \_\_\_\_\_

Título de Postgrado: \_\_\_\_\_

Título de Doctorado: \_\_\_\_\_

## **II.- IDENTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN**

### **1. TÍTULO**

Análisis de los estados financieros para los períodos 2011, 2012 y 2013 de la empresa Inmobiliaria Denu 2004, C.A

### **2. INFORMACIÓN ADICIONAL**

#### **2.1. TIPO DE INVESTIGACIÓN**

Descriptiva y documental.

#### **2.2. DISEÑO DE INVESTIGACIÓN**

No experimental, longitudinal y transeccional.

#### **2.3. POBLACIÓN**

Esta investigación está basada en una población documental debido a que la información que se analizará en la organización estará conformada por el estado de situación financiera, el estado de resultado, el estado de movimiento de las cuentas patrimoniales y el estado de flujo de efectivo correspondiente a los periodos 2011, 2012 y 2013, con un total de 12 documentos. (Visualizar cuadro 2).

**Cuadro 2**  
**Distribución de la Población**

| <b>Estados Financieros</b>     | <b>2011</b> | <b>2012</b> | <b>2013</b> | <b>Total</b> |
|--------------------------------|-------------|-------------|-------------|--------------|
| Estado de Situación Financiera | 1           | 1           | 1           | 3            |
| Estado de Resultado            | 1           | 1           | 1           | 3            |
| Estado de Flujo de Efectivo    | 1           | 1           | 1           | 3            |
| Estado de Patrimonio           | 1           | 1           | 1           | 3            |
| <b>Total</b>                   | <b>4</b>    | <b>4</b>    | <b>4</b>    | <b>12</b>    |

Fuente: INMOBILIARIA DENU 2004, C.A (2014).

## **2.4. TÉCNICA DE OBSERVACIÓN**

Observación documental.

### **2.4.1. INSTRUMENTO**

Instrumento de recolección de datos documental, número de parámetros de observación 36 unidades de análisis.

## JUICIO DEL EXPERTO

1. ¿Las unidades de análisis son pertinentes con los objetivos?  
Suficiente \_\_\_\_\_ Medianamente suficiente \_\_\_\_\_ Insuficiente \_\_\_\_\_

Observaciones: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

2. ¿Las unidades de análisis son pertinentes con la variable?  
Suficiente \_\_\_\_\_ Medianamente suficiente \_\_\_\_\_ Insuficiente \_\_\_\_\_

Observaciones: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

3. ¿Las unidades de análisis son pertinentes con las categorías?  
Suficiente \_\_\_\_\_ Medianamente suficiente \_\_\_\_\_ Insuficiente \_\_\_\_\_

Observaciones: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

4. ¿Las unidades de análisis son pertinentes con el universo?  
Suficiente \_\_\_\_\_ Medianamente suficiente \_\_\_\_\_ Insuficiente \_\_\_\_\_

Observaciones: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

5. ¿Las unidades de análisis son pertinentes con la unidad de observación?  
Suficiente \_\_\_\_\_ Medianamente suficiente \_\_\_\_\_ Insuficiente \_\_\_\_\_

Observaciones: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

6. ¿Considera válido este instrumento?  
Suficiente \_\_\_\_\_ Medianamente suficiente \_\_\_\_\_ Insuficiente \_\_\_\_\_

Observaciones: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
**NOMBRE Y FIRMA DEL EXPERTO**

**FECHA DE VALIDACIÓN:** \_\_\_\_\_ **EXPEDIENTE Nº C-23.01.14**















**MODELO EN SU VERSION APLICACIÓN**  
**Instrumento de Observación de Estados Financieros**

| Partidas o rubros<br>(Estado de situación<br>financiera) | Año 2011<br>Bsf | Año 2012<br>Bsf | Año 2013<br>Bsf |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|
| Bancos   |                 |                 |                 |
| Préstamos a Corto Plazo                                  |                 |                 |                 |
| Préstamos a Largo Plazo                                  |                 |                 |                 |
| Terrenos   |                 |                 |                 |
| Inmuebles  |                 |                 |                 |
| Mobiliario y Equipos                                     |                 |                 |                 |
| Vehículo   |                 |                 |                 |
| Depreciación Acumulada<br>Inmuebles                      |                 |                 |                 |
| Depreciación Acumulada<br>Mobiliario                     |                 |                 |                 |
| Depreciación Acumulada<br>Vehículo                       |                 |                 |                 |
| Pagos Anticipados (ISLR)                                 |                 |                 |                 |
| IVA-Crédito Fiscal                                       |                 |                 |                 |
| Préstamos Bancarios                                      |                 |                 |                 |
| Otras Cuentas por Pagar                                  |                 |                 |                 |
| Depósito en Garantía                                     |                 |                 |                 |
| Débito Fiscal  |                 |                 |                 |
| Capital Social   |                 |                 |                 |
| Superávit o déficit                                      |                 |                 |                 |
| Ingresos por Alquiler                                    |                 |                 |                 |
| Otros Ingresos   |                 |                 |                 |
| Ingresos por Intereses                                   |                 |                 |                 |
| Honorarios Profesionales                                 |                 |                 |                 |
| Sueldos  |                 |                 |                 |
| Antigüedad   |                 |                 |                 |
| Viáticos   |                 |                 |                 |
| Vacaciones   |                 |                 |                 |
| Utilidades   |                 |                 |                 |
| SSO  |                 |                 |                 |
| Intereses sobre<br>Prestaciones Sociales                 |                 |                 |                 |
| Comisiones   |                 |                 |                 |
| Mantenimientos y<br>Servicios                            |                 |                 |                 |
| Misceláneos  |                 |                 |                 |
| Depreciación Inmueble                                    |                 |                 |                 |
| Depreciación Mobiliario                                  |                 |                 |                 |
| Depreciación Vehículo                                    |                 |                 |                 |
| Impuesto Municipal                                       |                 |                 |                 |

## GLOSARIO

**BANCOS:** La cuenta de bancos se utiliza para controlar el movimiento de las diferentes cuentas corrientes bancarias, en esta partida contable se registran diversas operaciones no siempre en dinero, y cuando se dé este caso deberá agregarse una denominación a esta cuenta, el autor finaliza mencionando que el banco es el que controla el efectivo manejado en las cuentas. (Redondo 2004, p. 26)

**PRÉSTAMOS A CORTO PLAZO:** Los préstamos a corto plazo proceden generalmente de los bancos y otras instituciones financieras, bajo diversas formas, como sobregiros, pagarés, descuentos. Al prestamista que otorga un crédito a corto plazo le interesan aspectos concretos que le den cierta certeza de que el préstamo le será devuelto en las condiciones pactadas. (Tanaka 2005, p. 312)

**PRESTAMOS 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). (Faca01/08/2014)

**TERRENOS:** En esta cuenta se registran los aumentos y disminuciones de los importes del costo de adquisición de los terrenos propiedad de la empresa. Se cargan al principio del ejercicio, por el importe del costo de adquisición de los terrenos propiedad de la empresa. Se carga durante el ejercicio, por el importe del costo de los terrenos que se adquieran. Se abona durante el ejercicio, por el importe del costo de adquisición de los terrenos que se vendan. (Ávila 2007, P. 42)

**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. (Gonzalez 2006, p. 172)

**MOBILIARIO Y EQUIPOS:** En esta cuenta se registran los aumentos y disminuciones de los importes del costo de adquisición del mobiliario y equipo de la empresa. Se carga al principio del ejercicio, por el importe del costo de adquisición del mobiliario y equipo propiedad de la empresa. Se carga durante el ejercicio, por el importe del costo del mobiliario y equipo que se adquiera. Se abona durante el ejercicio, por el importe del costo de adquisición del mobiliario y equipo que se venga o se dé de baja por inservible. (Ávila 2007, p. 44)

**VEHÍCULO:** Es una cuenta real de activo no circulante, son los vehículos que tiene la empresa para usos diferentes al reparto de mercancía y traslados varios. (Hernández (2011, p. 188)

**DEPRECIACIÓN ACUMULADA INMUEBLES:** se define como la compensación contable de un inmueble, que viene dado de su uso o del tiempo de uso después de su adquisición, esta partida en un plazo determinado se amortiza con la disminución de su valor. (Alvarado 2004, p. 523)

**DEPRECIACIÓN ACUMULADA MOBILIARIO:** la depreciación acumulada de mobiliario registra los aumentos y disminuciones que se realizan a la depreciación de la misma, la cual representa la parte recuperada del costo de adquisición, a través de su vida útil de uso o servicio y considerando un valor o no de desecho. (Ramos 2003, p.159)

**DEPRECIACIÓN ACUMULADA VEHÍCULO:** en la depreciación acumulada de vehículo se registran los aumentos y las disminuciones que se realizan en el valor en los vehículos propiedad de la empresa, los cuales son usados para el transporte de sus empleados o ejecutivos, valuados a precio de costo. (Romero 2006, p. 389)

**PAGOS ANTICIPADOS (I.S.L.R.):** los pagos anticipados efectuados por gastos que se van a realizar en el uso exclusivo del negocio y cuyo propósito no es el de venderlos ni utilizarlos en el proceso productivos, se registran en el rubro de pagos anticipados. (Corral 2005, p. 157)

**IVA CRÉDITO FISCAL:** El crédito fiscal es el impuesto al valor agregado (IVA) que la empresa a pagado por las compras de bienes y servicios, el cual debe ser rebajado o compensado al impuesto que ella debe pagar al Seniat por las ventas de bienes o servicios realizados en un mes. (Álvarez y Otros 2004, p. 58)

**PRÉSTAMOS BANCARIOS:** Créditos bancarios en la cual una empresa puede tomar dinero prestado de un banco, mediante la emisión o firma de un pagaré, prometiendo a pagar el principal más una cantidad específica de intereses en una fecha determinada. (Guajardo 2005, p. 317)

**OTRAS CUENTAS POR PAGAR:** Por lo general, todas las compras que realiza una empresa son a crédito. Al efectuarse la compra, el negocio adquiere una responsabilidad por pagar, la cual debe liquidarse en alguna fecha futura. Estas partidas por pagar en la que se ha incurrido como consecuencia de la compra de materiales o mercancías a crédito se convierten en pasivos que deben pagarse con dinero, mercancías o servicios. (Guajardo 2004, p. 488)

**DEPÓSITOS EN GARANTÍA:** 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. (Fondo Monetario Internacional 2004, p. 14)

**DÉBITO FISCAL:** El débito fiscal lo constituye la suma de los impuestos devengados en las operaciones gravadas del mes. De allí se deduce el impuesto correspondiente a las devoluciones, bonificaciones y descuentos, así como el

impuesto correspondiente a actos gravados, pero considerados incobrables. Generalmente, el débito se constituye por el 12% del monto de la facturación bruta mensual de la empresa. (Instituto Interamericano de Cooperación para la Agricultura IICA 2003, p. 52)

**CAPITAL SOCIAL:** Aquella fracción del patrimonio representada por el conjunto de acciones suscritas de una empresa pagadas y no pagadas por parte de sus accionistas, es decir, es la suma de las aportaciones a que se obligan los socios las cuales deben estar consignadas en la escritura constitutiva. (Álvarez y otros 2004, p. 38)

**SUPERÁVIT O DÉFICIT:** Es 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. Hernández (2006, p. 105)

**INGRESOS POR ALQUILER:** Estos se obtienen en efectivo o en especie por otorgar el uso o goce temporal de inmuebles, 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. (Domínguez 2005, p. 171 )

**OTROS INGRESOS:** Son la versión en ingresos de los gastos por servicios exteriores. Ellos, se compone de todos aquellos ingresos por prestaciones de servicios que la empresa realice, siempre que no sean el objeto habitual de la explotación. (Martínez 2009, p. 66)

**INGRESO POR INTERESES:** Se refiere al interés acumulado por el tiempo a través

de inversiones de negocios en instrumentos financieros. Por ejemplo, el interés ganado en bonos corporativos es contado como ingresos por intereses. Ciertos pasivos que le deben al negocio también producen intereses y son contados como ingresos por intereses. Bajo las bases de efectivo, el ingreso por interés se reconoce cuando se paga; bajo una base de devengo, el ingreso por interés se reconoce cuando se gana. (Alan 01/08/2014)

**HONORARIOS PROFESIONALES:** son las obligaciones que una empresa debe pagar a aquellas personas que ejercen profesiones liberales para retribuir su servicio. (Diccionario de Contabilidad y Finanzas 2002,p. 33)

**SUELDOS:** Los 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 vigentes, de acuerdo al reglamento interno de la entidad económica. (Domínguez y Muñoz 2010, p. 50)

**ANTIGÜEDAD:** es un beneficio social a favor del trabajador equivalente en dinero que se genera en función del tiempo que tiene laborando para el mismo empleador, y que se presenta en forma de bono al salario del trabajador. Este bono es calculado en escala a la cantidad de años laborados. (Claire 2007, p. 75)

**VIÁTICOS:** Es el nombre que se da a los pagos o sumas que recibe el trabajador para cubrir gastos u obligaciones adicionales, que surgen por tener que desplazarse o viajar a prestar transitoriamente sus servicios en un lugar diferente al habitual. (Fournier 2011, p. 91)

**VACACIONES:** El pago de vacaciones por tiempo no trabajado cumple con metas de compensación importantes. Estas proporcionan una oportunidad a los trabajadores de

descansar, sentirse rejuvenecidos y más productivo. También motiva a los empleados a permanecer en la empresa. El tiempo de vacaciones aumenta comúnmente por la antigüedad. (Mondy y Noe 2005, p. 328)

**UTILIDADES:** es un conjunto de gastos que tiene la empresa producto del aumento de su capital que son susceptibles de valoración en dinero es un conjunto neto de la riqueza capital. (Escoto 2007, p. 96)

**SSO:** El seguro social obligatorio es un beneficio de protección para las contingencias de maternidad, vejez, sobrevivencia, enfermedad, accidentes, invalidez, muerte, retiro y cesantía o paro forzoso. en el cual, las trabajadoras y los trabajadores permanentes bajo la dependencia de una empleadora o empleador, sea que presten sus servicios en el medio urbano o en el rural y sea cual fuere el monto de su salario. (UNET 01/08/2014)

**INTERESES SOBRE PRESTACIONES SOCIALES:** Son beneficios legales que el empleador debe pagar a sus trabajadores adicionalmente al salario ordinario, para atender necesidades o cubrir riesgos originados durante el desarrollo de su actividad laboral. (Ramos 2003, p.123)

**COMISIONES:** Las comisiones por lo general constituyen un porcentaje directamente relacionado con la venta o con la cobranza de esa venta. (Hidalgo 2011, p. 220)

**MANTENIMIENTO Y SERVICIOS:** Son aquellos gastos en los cuales incurre la entidad, con la finalidad de mantener las actividades destinadas a la planeación, organización, dirección y control del negocio. Como por ejemplo lo sueldos y salarios, los gastos de alquiler, servicios públicos, gastos de depreciación de activos, entre otros. (Álvarez y otros 2004, p. 42)

**MISCELANEOS:** 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. (Welsh, Hilton, Gordon y Rivera 2005, p. 227)

**DEPRECIACIÓN INMUEBLE:** 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.

(Turmo, Villaronga 2006, p. 102)

**DEPRECIACIÓN MOBILIARIO:** la depreciación de mobiliario es una cuenta que se registran las disminuciones de los importes del costo de adquisición del mobiliario de la empresa. Se carga al principio del ejercicio, por el importe del costo de adquisición del mobiliario propiedad de la empresa. Se carga durante el ejercicio, por el importe del costo del mobiliario y equipo que se adquiera.

. (Ávila 2007, p. 44)

**DEPRECIACIÓN VEHÍCULO:** Desde el momento que se compra un vehículo, entra en juego la depreciación, puesto que el vehículo empieza a perder valor, por causas físicas, funcionales, tecnológicas y comerciales. (Ruiz 2011, p. 210)

**IMPUESTO MUNICIPAL:** Estos impuestos son exigidos por los ayuntamientos respectivos. En las ordenanzas fiscales se pueden introducir beneficios fiscales. Estos son: impuesto sobre actividades económicas, sobre bienes inmuebles e impuesto sobre vehículo de acción mecánica. (Tamayo 2013, p. 344)

## **ANEXO B**

### **Guía de observación**

REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA  
UNIVERSIDAD DR. RAFAEL BELLOSO CHACÍN  
FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS  
ESCUELA DE CONTADURÍA PÚBLICA



**GUÍA DE OBSERVACIÓN PARA ESTADOS FINANCIEROS PARA LOS  
PERIODOS 2011, 2012 Y 2013 DE LA EMPRESA INMOBILIARIA DENU  
2004, C.A**

MARACAIBO, JULIO DEL 2014

Para el análisis de los estados financieros en la empresa Inmobiliaria Denu 2004, C.A. Se elabora la guía de observación, considerando como parámetros para los periodos 2011, 2012 y 2013 con base al estudio

A través de los métodos verticales y horizontales de los Balances General, Estados de Resultado, Flujo de efectivo y cuentas patrimoniales, para lo cual se tomaron como unidad de Análisis (UA)

A tal efecto, en primera instancia para la categoría Estados Financieros por medio los métodos verticales y horizontales de la situación financiera y estados de resultados de tomaron como unidad de análisis los montos reflejados en cada una de las cuentas de los respectivos estados representadas por efectivo en caja y banco, cuentas por cobrar, inventarios, gastos pagado por anticipados y otros activos, inversiones permanentes, propiedades, mobiliario y equipo-neto, impuesto sobre la renta diferido, efectos por pagar corrientes, cuentas por pagar, acumulaciones por pagar y otros pasivos, impuesto por pagar, efectos por pagar no corriente, indemnizaciones laborales, capital social actualizado, reserva legal, superávit, ingresos por ventas y servicios, otros ingresos,

Asimismo, costo de ventas y servicios, gastos de ventas y servicios, gastos generales y de administración, depreciación de activos fijos, ganancias en ventas de activos fijos, ingresos (egresos) financieros-netos, resultados monetarios causados sobre la renta fiscal, utilidad del ejercicio.

Posteriormente, se procede el análisis del flujo de efectivo, por los métodos referidos, para lo cual se evalúa los siguientes movimientos, 1er, para las actividades operativas. 2do, de inversión; 3ro, de financiamiento para cada año del período en la empresa Inmobiliaria Denu 2004, C.A. establecido en la presente investigación

Luego, se lleva a cabo el análisis del estado de movimiento de cuentas del patrimonio, para el período evaluado, considerando los montos de saldos al 31 de diciembre de cada uno de los años 2011, 2012 y 2013. Además, se tomó en consideración si hubo o no decreto por dividendos y resultados del respectivo año.

| Partidas o rubros<br>(Estado de situación<br>financiera) | Año 2011<br>Bsf | Año 2012<br>Bsf | Año 2013<br>Bsf |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|
| Bancos   |                 |                 |                 |
| Préstamos a Corto Plazo                                  |                 |                 |                 |
| Préstamos a Largo Plazo                                  |                 |                 |                 |
| Terrenos   |                 |                 |                 |
| Inmuebles  |                 |                 |                 |
| Mobiliario y Equipos                                     |                 |                 |                 |
| Vehículo   |                 |                 |                 |
| Depreciación Acumulada<br>Inmuebles                      |                 |                 |                 |
| Depreciación Acumulada<br>Mobiliario                     |                 |                 |                 |
| Depreciación Acumulada<br>Vehículo                       |                 |                 |                 |
| Pagos Anticipados (ISLR)                                 |                 |                 |                 |
| IVA-Crédito Fiscal                                       |                 |                 |                 |
| Préstamos Bancarios                                      |                 |                 |                 |
| Otras Cuentas por Pagar                                  |                 |                 |                 |
| Depósito en Garantía                                     |                 |                 |                 |
| Débito Fiscal  |                 |                 |                 |
| Capital Social   |                 |                 |                 |
| Superávit o déficit                                      |                 |                 |                 |
| Ingresos por Alquiler                                    |                 |                 |                 |
| Otros Ingresos   |                 |                 |                 |
| Ingresos por Intereses                                   |                 |                 |                 |
| Honorarios Profesionales                                 |                 |                 |                 |
| Sueldos  |                 |                 |                 |
| Antigüedad   |                 |                 |                 |
| Viáticos   |                 |                 |                 |
| Vacaciones   |                 |                 |                 |
| Utilidades   |                 |                 |                 |
| SSO  |                 |                 |                 |
| Intereses sobre<br>Prestaciones Sociales                 |                 |                 |                 |
| Comisiones   |                 |                 |                 |
| Mantenimientos y<br>Servicios                            |                 |                 |                 |
| Misceláneos  |                 |                 |                 |
| Depreciación Inmueble                                    |                 |                 |                 |
| Depreciación Mobiliario                                  |                 |                 |                 |
| Depreciación Vehículo                                    |                 |                 |                 |
| Impuesto Municipal                                       |                 |                 |                 |

En tanto, respecto a los índices indicadores de liquidez, actividad, endeudamiento y rentabilidad para los periodos 2011, 2012 y 2013 de la empresa Inmobiliaria Denu 2004 C.A.

## Indicador Financiero de Liquidez

### Razón Liquidez

$\frac{\text{Activo circulante}}{\text{Pasivo circulante}}$

### Capital neto de trabajo

Activo circulante - Pasivo circulante

### Prueba ácida

$\frac{\text{Activo circulante} - \text{inventario}}{\text{Pasivo circulante}}$

## Indicador de actividad

### Rotación de cartera

$\frac{\text{Cuentas por cobrar promedio} \times 365}{\text{Ventas a crédito}}$

### Rotación de inventarios

$\frac{\text{Costo de ventas}}{\text{Inventario}}$

### Rotación de proveedores

$\frac{\text{Compras}}{\text{Cuentas por pagar}}$

### Rotación de activo fijo

$\frac{\text{Ventas}}{\text{Activos fijos}}$

### Rotación de activos totales

$\frac{\text{Ventas}}{\text{Activos totales}}$

## Indicador de endeudamiento

### Nivel de Endeudamiento

$\frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Activo Total}}$

### Razón pasivo a largo plazo/Capital

$\frac{\text{Pasivo a largo plazo}}{\text{Capital contable}}$

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

Pasivo a largo plazo  
Activo totales

**Cobertura**

Utilidad neta de interés e impuesto  
Intereses totales

**Indicador de rentabilidad**

**Margen bruto de utilidad**

Utilidad neta  
Ventas

**Margen operacional de utilidad**

Utilidad operacional  
Ventas netas

**Rendimiento del patrimonio**

Utilidad neta  
Patrimonio

## **ANEXO C**

### **Matriz de resultados**

| Partidas o rubros<br>(Estado de situación<br>financiera) | Año 2011<br>Bsf | Año 2012<br>Bsf | Año 2013<br>Bsf |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|
| Bancos   | 1.787,53        | 23.731,96       | 3.474,26        |
| Préstamos a Corto Plazo                                  | 8.061,02        | 8.061,02        | -               |
| Préstamos a Largo Plazo                                  | 125.000,00      | -               | -               |
| Terrenos   | 80.000,00       | 80.000,00       | 80.000,00       |
| Inmuebles  | 1.400.000,00    | 939.166,66      | 869.166,66      |
| Mobiliario y Equipos                                     | 281.979,55      | 113.428,95      | 43.776,13       |
| Vehículo   | 171.295,12      | 171.295,12      | -               |
| Depreciación Acumulada<br>Inmuebles                      | -               | 460.833,34      | 530.833,34      |
| Depreciación Acumulada<br>Mobiliario                     | -               | 77829,10)       | 90.776,17       |
| Depreciación Acumulada<br>Vehículo                       |                 | 100.871,50      | -               |
| Pagos Anticipados (ISLR)                                 | 321.518,59      | 455.312,44      | 639.650,58      |
| IVA-Crédito Fiscal                                       | 1.500,24        | 1.211,11        | 2.370,11        |
| Préstamos Bancarios                                      | 125.000,00      | -               | -               |
| Otras Cuentas por Pagar                                  | 338.714,70      | 28.500,00       | 124.001,01      |
| Depósito en Garantía                                     | 211.780,00      | 427.500,00      | 505.400,00      |
| Débito Fiscal  | 10.236,00       | 21.772,14       | 19.836,43       |
| Capital Social   | 1.500.000,00    | 1.500.000,00    | 1.500.000,00    |
| Superávit o déficit                                      | 1.191.015,21    | 2.350.614,27    | 2.265.857,89    |
| Ingresos por Alquiler                                    | 1.876.600,00    | 2.674.600,00    | 3.723.000,00    |
| Otros Ingresos   | 30.141,68       | 58.027,45       | 133.097,91      |
| Ingresos por Intereses                                   | 6.072,26        | 1.403,29        | 1.112,35        |
| Honorarios Profesionales                                 | 13.070,00       | 4.590,00        | 1.200,00        |
| Sueldos  | 394.411,50      | 447.584,16      | 585.463,08      |
| Antigüedad   | 119.860,02      | 105.468,64      | 166.039,12      |
| Viáticos   | 102.045,85      | 1.058,21        | 71.143,56       |
| Vacaciones   | 27.352,94       | 26.869,48       | 44.136,66       |
| Utilidades   | 69.720,00       | 63.000,00       | 92.650,00       |
| SSO  | 26.023,76       | 42.036,44       | 48.567,31       |
| Intereses sobre<br>Prestaciones Sociales                 | -               | 1.377,64        | 1.692,00        |
| Comisiones   | 25.090,00       | 26.000,00       | -               |
| Mantenimientos y<br>Servicios                            | 221.031,37      | 253.903,66      | 251.257,91      |
| Misceláneos  | 398.419,62      | 500.695,50      | 2.574.316,52    |
| Depreciación Inmueble                                    | -               | 70.000,00       | 70.000,00       |
| Depreciación Mobiliario                                  | -               | 11.418,44       | 12.947,07       |
| Depreciación Vehículo                                    |                 | 17.129,51       | 17.129,51       |
| Impuesto Municipal                                       | -               | -               | 2.924,00        |