

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



**ANÁLISIS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS PARA LOS PERIODOS
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**

PRESENTADO POR:

T.S.U CHIRINOS EDISANDY4

T.S.U FERRER MELISSA

BR MOLINA MARIANA

BR RINCON LUIS

ASESORADO POR:

Dra. ZORAYA DIAZ

MSc. LEYDENZ ADEGNY





MARACAIBO, NOVIEMBRE 2014


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

VEREDICTO

Nosotros, los profesores, **BELKIS RODRÍGUEZ, ZORAYA DÍAZ y ADEGNY LEYDENZ**, designados como jurado examinador del Proyecto de Investigación titulado: "**ANÁLISIS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS PARA LOS PERIODOS 2011, 2012 Y 2013 EN LA EMPRESA INMOBILIARIA DENU 2004, C.A.**" que presenta el TSU: **CHIRINOS QUINTERO EDISANDY GABRIEL**, titular de la Cédula de Identidad número C.I.: **V-18.920.662**, nos hemos reunido para revisar dicho trabajo y después del interrogatorio correspondiente lo hemos **APROBADO** con la calificación de Dieciocho (18) puntos, de acuerdo con las normas vigentes establecidas por el Consejo Académico de la **UNIVERSIDAD PRIVADA DR. RAFAEL BELLOSO CHACÍN**, para la evaluación de los Trabajos Especiales de Grado, para obtener el Título de: Licenciado en **CONTADURÍA PÚBLICA**.

En fe de lo cual firmamos, en Maracaibo, 04 de diciembre de 2014.

 Lcda. BELKIS RODRÍGUEZ MSc. C.I.: V-12.695.993 JURADO	 Dra. ZORAYA DÍAZ C.I.: V-05.821.887 TUTOR ACADEMICO	 Lcdo. ADEGNY LEYDENZ MSc. C.I.: V-07.832.352 TUTOR METODOLÓGICO
 Dra. JANETH HERNÁNDEZ Decana de la Facultad de Ciencias Administrativas		



C-23.01.14

VEREDICTO

Nosotros, los profesores, **BELKIS RODRÍGUEZ**, **ZORAYA DÍAZ** y **ADEGNY LEYDENZ**, designados como jurado examinador del Proyecto de Investigación titulado: "ANÁLISIS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS PARA LOS PERIODOS 2011, 2012 Y 2013 EN LA EMPRESA INMOBILIARIA DENU 2004, C.A." que presenta la TSU: **FERRER RODRIGUEZ MELISSA AUXILIADORA**, titular de la Cédula de Identidad número C.I.: V-19.907.232, nos hemos reunido para revisar dicho trabajo y después del interrogatorio correspondiente, lo hemos **APROBADO** con la calificación de Diecinueve (19) puntos, de acuerdo con las normas vigentes establecidas por el Consejo Académico de la **UNIVERSIDAD PRIVADA Dr. RAFAEL BELLOSO CHACÍN**, para la evaluación de los Trabajos Especiales de Grado, para obtener el Título de: Licenciada en **CONTADURÍA PÚBLICA**.


En fe de lo cual firmamos, en Maracaibo, 04 de diciembre de 2014.



Lcda. **BELKIS RODRÍGUEZ** MSc.
C.I.: V-12.898.983
JURADO



Dra. **ZORAYA DÍAZ**
C.I.: Y-05.821.887
TUTOR ACADÉMICO



Lcda. **ADEGNY LEYDENZ** MSc.
C.I.: V-07.852.562
TUTOR METODOLÓGICO



Dra. **JANETH HERNÁNDEZ**
Decana de la Facultad de Ciencias Administrativas

VEREDICTO

Nosotros, los profesores, **BELKIS RODRÍGUEZ, ZORAYA DÍAZ y ADEGNY LEYDENZ**, designados como jurado examinador del Proyecto de Investigación titulado: "**ANÁLISIS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS PARA LOS PERIODOS 2011, 2012 Y 2013 EN LA EMPRESA INMOBILIARIA DENU 2004, C.A.**" que presenta la Bachiller: **MOLINA GUTIERREZ MARIANA BEATRIZ**, titular de la Cédula de Identidad número C.I.: **V-24.713.728**, nos hemos reunido para revisar dicho trabajo y después del interrogatorio correspondiente, lo hemos **APROBADO** con la calificación de Dieciocho (18) puntos, de acuerdo con las normas vigentes establecidas por el Consejo Académico de la **UNIVERSIDAD PRIVADA Dr. RAFAEL BELLOSO CHACÍN**, para la evaluación de los Trabajos Especiales de Grado, para obtener el Título de: Licenciada en **CONTADURÍA PÚBLICA**.

En fe de lo cual firmamos, en Maracaibo, 04 de diciembre de 2014.




Lcda. **BELKIS RODRÍGUEZ MSc.**
C.I.: V-12.895.983
JURADO



Dra. **ZORAYA DÍAZ**
C.I.: V-05.821.887
TUTOR ACADÉMICO



Lcda. **ADEGNY LEYDENZ MSc.**
C.I.: V-07.832.352
TUTOR METODOLÓGICO



Dra. **JANETH HERNÁNDEZ**
Decana de la Facultad de Ciencias Administrativas

0-2828194

VEREDICTO

Nosotros, los profesores, **BELKIS RODRÍGUEZ, ZORAYA DÍAZ** y **ADEGNY LEYDENZ**, designados como jurado examinador del Proyecto de Investigación titulado: "**ANÁLISIS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS PARA LOS PERIODOS 2011, 2012 Y 2013 EN LA EMPRESA INMOBILIARIA DENU 2004, C.A.**" que presenta el Bachiller: **RINCON MUÑOZ LUIS HUMBERTO**, titular de la Cédula de Identidad número C.I.: **V-24.263.082**, nos hemos reunido para revisar dicho trabajo y después del interrogatorio correspondiente, lo hemos **APROBADO** con la calificación de *Dieciocho (18)* puntos, de acuerdo con las normas vigentes establecidas por el Consejo Académico de la **UNIVERSIDAD PRIVADA Dr. RAFAEL BELLOSO CHACÍN**, para la evaluación de los Trabajos Especiales de Grado, para obtener el Título de: Licenciado en **CONTADURÍA PÚBLICA**.

En fe de lo cual firmamos, en Maracaibo, 04 de diciembre de 2014.

 Lcda. BELKIS RODRÍGUEZ MSc. C.I.: V-12.695.983 JURADO	 Dra. ZORAYA DÍAZ C.I.: V-05.821.687 TUTOR ACADEMICO	 Lcdo. ADEGNY LEYDENZ MSc. C.I.: V-07.832.352 TUTOR METODOLOGICO
---	---	--




Dra. **JANETH HERNÁNDEZ**
Decana de la Facultad de Ciencias Administrativas

C-02.01.14

DEDICATORIA

El presente trabajo está dedicado especialmente a Dios, que me mostro el camino a seguir, a mis padres que me acompañaron en este duro camino demostrando su apoyo, a mis compañeros que me demostraron su apoyo, a mis profesores y a todas aquellas personas que de alguna u otra forma colaboraron para alcanzar esta meta.

Edisandy Chirinos

La presente investigación se la dedico primordialmente a Dios, por abrirme tantas puertas en mi camino, A mis padres (Vicente Ferrer y Elisa Rodríguez). A mi hermano y hermanas, quienes me han acompañado y han estado conmigo y ha demostrado ser mi mejor apoyo en los momentos necesarios.

Melissa Ferrer

Le agradezco a todas aquellas personas que con su ayuda han colaborado en la realización de la presente investigación en especial a mi familia por ayudarme en todo momento y a Dios por darme la fe para culminar este trabajo.

Mariana Molina

Agradezco a Dios ser maravilloso que medio fuerza y fe para creer lo que me pareció imposible terminar. A mi familia por apoyarme en todo momento con la realización del presente trabajo.

Luis Rincón

AGRADECIMIENTO

Primordialmente a Dios por darnos los conocimientos necesarios para cumplir las obligaciones y metas propuesta; además de darnos la fortaleza y paciencia en los momentos que los perdíamos. A nuestros tutores Zoraya Díaz y Adegny Leindenz, quienes nos guiaron paso a paso dedicando su tiempo y esfuerzo con la finalidad de lograr el éxito de esta investigación y reforzar nuestros conocimientos como futuros profesionales y todas aquellas personas que de alguna u otra forma colaboraron al cumplimiento exitoso de nuestra carrera, a todas ellas gracias.

Chirinos Edisandy, Ferrer Melissa, Molina Mariana y Rincón Luis. Análisis de los Estados Financieros para los periodos 2011, 2012 y 2013 en la empresa Inmobiliaria Denu 2004, C.A. Universidad Privada Dr., Rafael Beloso Chacín. Facultad de Ciencias Administrativas. Escuela de Contaduría. Maracaibo, Noviembre 2014.

RESUMEN

La presente investigación tuvo como propósito analizar los estados financieros para los periodos 2011, 2012 y 2013 en la empresa Inmobiliaria Denu2004, C.A. Para cumplir con este propósito se utilizaron los enfoques teóricos de: Elizondo (2003), Guajardo (2004), Guadalupe (2004), Kennedy (2004), Marín (2004), Guzmán y Romero (2005), Corona (2005) Gómez (2005), Romero (2006), Montesinos (2007), Morales (2008), Carvalho (2009). La metodología utilizada fue de tipo descriptiva documental, bajo un diseño de tipo no experimental y longitudinal, con una población constituida con 12 documentos: Estado de situación financiera, Estado de resultado, Estado de flujo de efectivo y Estado de movimiento de patrimonio. Se utilizó como técnica la observación documental, se elaboro un instrumento de recolección de datos siendo este una guía de observación documental conformado por los saldos de las cuentas que constituyen las unidades de análisis, el mismo fue validado por tres expertos en el área. De acuerdo a los resultados obtenidos, se tiene que el activo total de mayor porcentaje de participación es la partida de cuentas por cobrar, propiedad, planta y equipos junto con mobiliario reversándose en los siguientes dos (2) años. En total pasivo y capital, conformado por pasivo a largo plazo, depósito en garantía, otros pasivos y capital, donde la cuenta capital social es la de mayor participación, seguida por superávit o déficit en los períodos analizados. Los indicadores de liquidez no se midieron por cuanto no manejan registran inventarios y pasivo circulante, los de endeudamiento son favorables, en rentabilidad presentan debilidades en el manejo de ingresos, costos y gastos. Por tal motivo se recomienda crear la partida de inventarios para la propiedad, planta y equipo para lograr el manejo eficaz de la información financiera.

Palabras claves: estados, financieros, análisis, métodos, indicadores.

**Chirinos Edisandy, Ferrer Melissa, Molina Mariana y Rincón Luis
Analysis Financial Statements for the periods 2011, 2012 y 2013 in the
company Inmobiliaria Denu 2004, C. A. Private University Dr. Rafael
Belloso Chacín. Faculty of Administrative Science. School of
Accounting. November Maracaibo, 2014.**

ABSTRACT

The present investigation had like intention to analyze the financial statements for periods 2011, 2012 and 2013 in the company Inmobiliaria Denu2004, C.A. In order to fulfill this intention the theoretical approaches were used of: Elizondo (2003), Guajardo (2004), Guadalupe (2004), Kennedy (2004), Marín (2004), Guzmán and Romero (2005), Crowns (2005) Go'mez (2005), Romero (2006), Montesinos (2007), Morals (2008), Carvalho (2009). The used methodology was of documentary descriptive type, under a design of nonexperimental and longitudinal type, with a population constituted with 12 documents: State of financial situation, Earnings statement, State of cash flow and State of movement of of patrimony. The documentary observation was used like technique, I am elaborated an instrument of data collection being a this guide of documentary observation conformed by the balances of the accounts that constitute the analysis units, he himself was validated by three experts in the area. According to the obtained results, the total assets of greater percentage of participation are had are the game of accounts to receive, property, plant and equipment along with moving reversando itself in following the two (2) years. Passive and altogether capital, conformed by long term liabilities, deposit in guarantee, other liabilities and capital, where the account share capital is the one of greater participation, followed by surplus or deficit in the analyzed periods. The liquidity indicators were not moderate inasmuch as they do not handle register inventories and circulating liabilities, those of indebtedness are favorable, in yield present/display weaknesses in the handling of income, costs and expenses. By such reason it is recommended to create the game of inventories for the property, plants and equipment to obtain the effective handling of the financial information.

Keywords: statements, financial, analysis, methods, indicators.

INDICE GENERAL

	Pag
VEREDICTO	iii
DEDICATORIA	vii
AGRADECIMIENTO	viii
RESUMEN	ix
ABSTRACT	x
ÍNDICE GENERAL.....	xi
ÍNDICE DE CUADROS	xvi
ÍNDICE DE TABLAS	xvii
INTRODUCCIÓN	1
 CAPÍTULO I.EL PROBLEMA	
1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	4
1.1. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA	7
2. OBJETIVOS DEL TRABAJO	8
2.1. OBJETIVO GENERAL.....	8
2.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....	8
3. JUSTIFICACIÓN.....	9
4. DELIMITACIÓN	10
 CAPÍTULO II. FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA	
1. ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN.....	12
2. BASES TEÓRICAS.....	20
2.1. ESTADOS FINANCIEROS	20
2.1.1. OBJETIVOS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.....	21
2.1.2. IMPORTANCIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS	23
2.1.3. LIMITACIONES DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.....	24
2.1.4. CLASIFICACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS	26
2.1.4.1. ESTADO DE LA SITUACIÓN FINANCIERA.....	26
2.1.4.2. ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL.....	28

2.1.4.3. ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO	30
2.1.6.4. ESTADO DEL MOVIMIENTO DEL PATRIMONIO.....	31
2.1.5. COMPOSICION DEL ESTADO DE SITUACION FINANCIERA.....	33
2.1.5.1. ACTIVO.....	33
(A) BANCOS	34
(B) PRÉSTAMOS A CORTO PLAZO	36
(C) PRÉSTAMOS A LARGO PLAZO	37
(D) TERRENOS	38
(E) INMUEBLES.....	39
(F) MOBILIARIO Y EQUIPO	41
(G) VEHÍCULO.....	42
(H) DEPRECIACIÓN ACUMULADA INMUEBLES.....	43
(I) DEPRECIACIÓN ACUMULADA DE MOBILIRARIO.	44
(J) DEPRECIACIÓN ACUMULADA DE VEHÍCULO ...	45
(K) PAGOS ANTICIPADOS (I.S.L.R.)	47
(L) IVA CRÉDITO FISCAL	48
2.1.5.2. PASIVO.....	49
(A) PRÉSTAMOS BANCARIOS.....	50
(B) OTRAS CUENTAS POR PAGAR.....	51
(C) DEPÓSITOS EN GARANTÍA	52
(D) DÉBITO FISCAL	53
2.1.5.3. PATRIMONIO	54
(A) CAPITAL SOCIAL	55
(B) SUPERÁVIT O DÉFICIT	56
2.1.5.4. INGRESOS	58
(A) INGRESO POR ALQUILER.....	59
(B) OTROS INGRESOS.....	60
(C) INGRESOS POR INTERESES	61
2.1.5.5. EGRESOS	62
(A) HONORARIOS PROFESIONALES	63

(B) SUELDOS.....	64
(C) ANTIGÜEDAD	66
(D) VIÁTICOS.....	66
(E) VACACIONES.....	68
(F) UTILIDADES	69
(G) S.S.O.	70
(H) INTERESES SOBRE PRESTACIONES SOCIALES...	71
(I) COMISIONES	72
(J) MANTENIMIENTO Y SERVICIOS	73
(K) MISCELANEOS.....	74
(L) DEPRECIACIÓN INMUEBLE	75
(M) DEPRECIACIÓN MOBILIARIO	76
(N) DEPRECIACIÓN VEHÍCULO.....	77
(Ñ) IMPUESTO MUNICIPAL	78
2.2. ANÁLISIS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS	79
2.2.1. MÉTODO DE ANÁLISIS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS	80
2.2.1.1 MÉTODO DE ANÁLISIS VERTICAL.....	82
2.2.1.2 MÉTODO DE ANÁLISIS HORIZONTAL	83
2.2.2. INDICADORES FINANCIEROS	84
2.2.2.1. INDICADORES FINANCIEROS DE LIQUIDEZ	86
(A) RAZÓN CORRIENTE.....	87
(B) CAPITAL NETO DE TRABAJO	89
(C) PRUEBA ÁCIDA	91
2.2.2.2. INDICADORES FINANCIEROS DE ACTIVIDAD.....	93
(A) ROTACIÓN DE CARTERA.....	93
(B) ROTACIÓN DE INVENTARIO.....	95
(C) ROTACIÓN DE PROVEEDORES.....	96
(D) ROTACIÓN DE ACTIVO FIJO	97
(E) ROTACIÓN DEL ACTIVO TOTAL.....	98
2.2.2.3. INDICADORES FINANCIEROS DE ENDEUDAMIENTO.....	99

(A) NIVEL DE ENDEUDAMIENTO.....	100
(B) RAZÓN PASIVO LARGO PLAZO-CAPITAL	101
(C) RAZÓN PASIVOA LARGO PLAZO/ACTIVOS	
TOTALES	102
(D) RAZÓN COBERTURA	103
2.2.2.4. INDICADORES FINANCIEROS DE RENTABILIDAD	104
(A) MARGEN BRUTO DE UTILIDAD	105
(B) MARGEN OPERACIONAL DE UTILIDAD	106
(C) RENDIMIENTO DEL PATRIMONIO.....	107
3. SISTEMA DE VARIABLES	109
3.1. DEFINICIÓN NOMINAL.....	109
3.2. DEFINICIÓN CONCEPTUAL.....	109
3.3. DEFINICIÓN OPERACIONAL	110

CAPÍTULO III. METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

1. TIPO DE INVESTIGACIÓN.....	114
2. DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN.....	115
3. POBLACIÓN	116
4. TÉCNICAS DE OBSERVACIÓN.....	117
4.1. INSTRUMENTO(S).....	117
4.2. VALIDEZ.....	118
5. TÉCNICA DE ANÁLISIS DE DATO	119

CAPÍTULO IV. RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN

1. ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS	121
2. DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS	153
CONCLUSIONES	163
RECOMENDACIONES	165
BIBLIOGRAFIA.....	167

ANEXOS

A. Instrumento de validación.....	171
B. Guía de observación.....	191
C. Matriz de resultados.....	198

INDICE DE CUADROS

CUADRO	Pag
1. Cuadro de operacionalización de la variable.....	110
2. Cuadro de Distribución de la Población.....	116

INDICE DE TABLAS

TABLA	Pág
1. Estado de Situación Financiera Método Vertical año 2011, 2012 y 2013....	122
2. Estado de Resultado. Método Vertical años 2011,2012 y 2013.....	126
3. Estado de flujo de efectivo. Método Vertical años 2011, 2012 y 2013.....	129
4. Método vertical. Estado de movimiento de patrimonio ejercicio finalizado el 31 de diciembre del 2011, 2012 y 2013.....	133
5. Método horizontal. Situación financiera Año 2011- 2012.....	135
6. Método vertical Situación financiera Año 2012- 2013.....	137
7. Método Horizontal. Estado de resultados años 2011 y 2012.....	139
8. Método Horizontal. Estado de resultados años 2012 y 2013.....	141
9. Método Horizontal Estado de flujo de efectivo años 2011 y 2012.....	142
10. Método horizontal estado de resultado año 2012 y 2013.....	143
11. Análisis horizontal estado de estado de movimiento de patrimonio año 2011, 2012 y 2013.....	145
12. Razón de liquidez:.....	146
13. Capital neto de trabajo año.....	147
14. Prueba de ácida.....	147
15. Rotación de cartera	148
16. Rotación de inventario.....	148
17. Rotación de proveedores.....	148
18. Rotación de activo fijo.....	149
19. Rotación del activo total	149
20. Nivel de endeudamiento.....	150
21. Razón pasivo a largo plazo/Capital	150
22. Razón pasivo a largo plazo/Activos totales.....	150
23. Cobertura.....	151
24. Margen bruto de utilidad.....	151
25. Margen operacional de utilidades.....	151
26. Rendimiento sobre el patrimonio.....	152

INTRODUCCIÓN

En la actualidad es necesario realizar en las organizaciones un análisis de los estados financieros para presentar la realidad económica y financiera de la empresa, con la finalidad de proporcionar las herramientas necesarias que faciliten a la gerencia una tomar una decisión eficaz, acertada y oportuna, para así poder solucionar los problemas que ocurran de manera inmediata.

Aunado a la situación, surge el estudio de los procesos económicos que permiten evaluar objetivamente el trabajo de la organización, mediante métodos e indicadores financieros que permiten mostrar el comportamiento, las variaciones y detectar las desviaciones para lograr una mayor calidad de los estados financieros.

Atendiendo estas consideraciones, se presenta la siguiente investigación titulada Análisis de los estados financieros para los periodos 2011, 2012 y 2013 de la empresa Inmobiliaria Denu 2004, C.A, la misma se estructuro en cuatro capítulos cuyo contenido se describe a continuación.

El primer capítulo, titulado el problema, está conformado por el planteamiento y la formulación del problema, el objetivo general y los objetivos específicos, la justificación y delimitación.

En cuanto al capítulo II, comprende la fundamentación teórica, integrado por los antecedentes, las bases teóricas y el sistema de variable.

En el capítulo III, titulado metodología de la investigación, se presenta el tipo y diseño de la investigación, la población, la técnica de observación, el instrumento, la validez del mismo y la técnica de análisis de datos.

Finalmente, en el capítulo IV, resultados de la investigación, se dan a conocer los resultados obtenidos de la aplicación del instrumento por medio del análisis, y discusión de los métodos e indicadores que permiten determinar la situación económica – financiera de la organización.

La etapa final del trabajo de investigación está conformada por las conclusiones y sobre ellas se plantean las recomendaciones, exponiendo las referencias bibliográficas utilizada; así como los correspondientes anexos del mismo.