

## REPOSITORIO ACADÉMICO DIGITAL INSTITUCIONAL

# Efecto de la crisis financiera mundial del 2008 en una empresa de bienes raíces

**Autor: Elizabeth Castro Guillén**

**Tesis presentada para obtener el título de:  
Lic. En Administración de empresas**

**Nombre del asesor:  
Arturo Torres Fernández**

Este documento está disponible para su consulta en el Repositorio Académico Digital Institucional de la Universidad Vasco de Quiroga, cuyo objetivo es integrar, organizar, almacenar, preservar y difundir en formato digital la producción intelectual resultante de la actividad académica, científica e investigadora de los diferentes campus de la universidad, para beneficio de la comunidad universitaria.

Esta iniciativa está a cargo del Centro de Información y Documentación "Dr. Silvio Zavala" que lleva adelante las tareas de gestión y coordinación para la concreción de los objetivos planteados.

Esta Tesis se publica bajo licencia Creative Commons de tipo "Reconocimiento-NoComercial-SinObraDerivada", se permite su consulta siempre y cuando se mantenga el reconocimiento de sus autores, no se haga uso comercial de las obras derivadas.





FACULTAD DE CONTABILIDAD Y ADMINISTRACIÓN

“EFECTO DE LA CRISIS FINANCIERA MUNDIAL DEL  
2008 EN UNA EMPRESA DE BIENES RAÍCES”

TESIS

QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE:  
LICENCIADO EN ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS

PRESENTA:

Elizabeth Castro Guillén

ASESOR:

Ing. Arturo Torres Fernández

CLAVE: I6PSU0009E

ACUERDO: No. LIC100407 DE FECHA 26 DE ABRIL 2010

MORELIA, MICHOACÁN

OCTUBRE 2010

## AGRADECIMIENTOS

A MIS PADRES PORQUE SIEMPRE SE PREOCUPARON DE QUE TUVIERA LO MEJOR Y AHORA ME DOY CUENTA, QUE SIEMPRE ME DIERON DE MAS. GRACIAS POR SU APOYO E INFINITO AMOR.

A MIS HERMANOS Y FAMILIARES QUE SIEMPRE HAN CONFIADO EN MÍ Y NUNCA ME DEJARON CAER.

A MIS AMIGOS QUE SIEMPRE HAN ESTADO A MI LADO EN LAS BUENAS Y MALAS. GRACIAS POR SU PACIENCIA Y ENSEÑANZAS DE LAS EXPERIENCIAS VIVIDAS.

Y A TI POR ENSEÑARME QUE LOS SUEÑOS SE TIENEN QUE ATERRIZAR Y HACERLOS CON CONVICCIÓN PARA LOGRARLOS.

GRACIAS A TODOS LOS QUE SIEMPRE ESTUVIERON AHÍ PARA MÍ.

“No pretendamos que las cosas cambien si seguimos haciendo lo mismo. La crisis es la mejor bendición que puede sucederle a personas y países porque la crisis trae progresos. La creatividad nace de la angustia como el día nace de la noche oscura. Es en la crisis que nace la inventiva, los descubrimientos y las grandes estrategias. Quien supera la crisis se supera a sí mismo sin quedar superado. Quien atribuye a la crisis sus fracasos y penurias violenta su propio talento y respeta más a los problemas que a las soluciones. La verdadera crisis es la crisis de la incompetencia. El inconveniente de las personas y los países es la pereza para encontrar las salidas y soluciones. Sin crisis no hay desafíos, sin desafíos la vida es una rutina, una lenta agonía. Sin crisis no hay méritos. Es en la crisis donde aflora lo mejor de cada uno, porque sin crisis todo viento es caricia. Hablar de crisis es promoverla, y callar en la crisis es exaltar el conformismo. En vez de esto trabajemos duro. Acabemos de una vez con la única crisis amenazadora que es la tragedia de no querer luchar por superarla.”

**ALBERT EINSTEIN**

## ÍNDICE TEMÁTICO

INTRODUCCIÓN.....	I-2
-------------------	-----

### CAPÍTULO I. MARCO TEÓRICO

1.1. Semblanza histórica .....	4
1.1.1.Principales crisis financieras en el mundo .....	4-6
1.1.2.Principales crisis financieras en México.....	7-8
1.1.3.Crisis en las empresas de bienes raíces en México .....	9
1.2. Métodos de Análisis Financiero .....	10
1.2.1.Concepto del análisis financiero.....	10
1.2.2.Clasificación .....	10-11
1.2.3.Concepto de Finanzas .....	12
1.2.4.Estados financieros básicos .....	12-14
1.2.5.Métodos de análisis.....	15-29

### CAPÍTULO 2. ESTUDIO DE CAMPO

2.1. Introducción al estudio de campo.....	31
2.2. Encuesta a las inmobiliarias de Zamora, Michoacán .....	32-34
2.2.1.Resultados gráficos .....	35-41
2.2.2.Resumen y conclusiones de las preguntas abiertas .....	42
2.2.3.Conclusiones y opiniones del estudio de campo.....	43
2.3. Análisis de los Estados Financieros de la empresa estudiada .....	44
2.3.1.Introducción a la empresa.....	44-47
2.3.2.Análisis de los Estados Financieros de los 3 fraccionamientos.....	48-78

### CAPÍTULO III. ANÁLISIS DE RESULTADOS

3.1. Fraccionamiento Prados de Zamora.....	80-83
3.2. Fraccionamiento Jacarandas .....	84-87
3.3. Fraccionamiento Vivienda Popular Panorámica de Zamora.....	88-91

## CAPÍTULO IV. CONCLUSIONES Y PROPUESTAS

4.1. Conclusiones .....	93
4.2. Propuestas .....	94
GLOSARIO DE TÉRMINOS.....	95-101
BIBLIOGRAFÍA .....	102-103
ANEXOS.....	104-105

## ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Principales crisis financieras en el mundo .....	4-6
Tabla 2. Principales crisis financieras en México .....	7-8
Tabla 3. Métodos de análisis .....	11
Tabla 4. Estado de resultados .....	12
Tabla 5. Balance general .....	13
Tabla 6. Estado de cambios en la situación financiera.....	14
Tabla 7. Estados de ingresos y egresos del fraccionamiento Prados de Zamora .....	48
Tabla 8. Balance general del fraccionamiento Prados de Zamora.....	49
Tabla 9. Costos fijos y variables de Prados de Zamora, S.A. ....	50
Tabla 10. Punto de equilibrio en pesos de Prados de Zamora.....	51
Tabla 11. Punto de equilibrio en unidades de Prados de Zamora.....	51
Tabla 12. Punto de equilibrio en % de capacidad de Prados de Zamora .....	51
Tabla 13. Resumen de puntos de equilibrio de Prados de Zamora.....	52
Tabla 14. Razones financieras de Prados de Zamora.....	52
Tabla 15. Procedimiento de porcentos integrales de Prados de Zamora.....	55
Tabla 16. Pronósticos de ventas netas de Prados de Zamora .....	55
Tabla 17. Pronósticos de costos totales de Prados de Zamora .....	56
Tabla 18. Pronósticos de utilidades netas de Prados de Zamora .....	56
Tabla 19. Datos reales y proyectados de Prados de Zamora.....	57
Tabla 20. Aumentos y disminuciones de Prados de Zamora .....	58
Tabla 21. Estados de ingresos y egresos del Fraccionamiento Jacarandas.....	59
Tabla 22. Balance general del Fraccionamiento Jacarandas.....	60
Tabla 23. Costos fijos y variables del Fraccionamiento Jacarandas .....	61
Tabla 24. Punto de equilibrio en pesos de Jacarandas.....	62
Tabla 25. Punto de equilibrio en unidades de Jacarandas.....	62
Tabla 26. Punto de equilibrio en % de capacidad de Jacarandas .....	62
Tabla 27. Resumen de puntos de equilibrio de Jacarandas.....	63
Tabla 28. Razones financieras de Jacarandas .....	63
Tabla 29. Procedimiento de porcentos integrales de Jacarandas .....	65

Tabla 30. Pronósticos de ventas netas de Jacarandas.....	66
Tabla 31. Pronósticos de costos totales de Jacarandas .....	66
Tabla 32. Pronósticos de utilidades netas de Jacarandas .....	67
Tabla 33. Datos reales y proyectados de Jacarandas.....	67
Tabla 34. Aumentos y disminuciones de Jacarandas .....	68
Tabla 35. Estado de ingresos y egresos de vivienda popular panorámica de Zamora .....	69
Tabla 36. Balance general de vivienda popular panorámica de Zamora.....	70
Tabla 37. Costos fijos y variables de vivienda popular panorámica de Zamora .....	71
Tabla 38. Punto de equilibrio en pesos de vivienda popular panorámica de Zamora.....	72
Tabla 39. Punto de equilibrio en unidades de vivienda popular panorámica de Zamora .....	72
Tabla 40. Punto de equilibrio en % de capacidad de vivienda popular panorámica de Zamora.....	72
Tabla 41. Resumen puntos de equilibrio de vivienda popular panorámica de Zamora .....	73
Tabla 42. Razones financieras de vivienda popular panorámica de Zamora.....	73
Tabla 43. Porcientos integrales de vivienda popular panorámica de Zamora .....	75
Tabla 44. Pronósticos de ventas netas de vivienda popular panorámica de Zamora .....	76
Tabla 45. Pronósticos de costos totales de vivienda popular panorámica de Zamora .....	76
Tabla 46. Pronósticos de utilidades netas de vivienda popular panorámica de Zamora .....	77
Tabla 47. Datos reales y proyectados de vivienda popular panorámica de Zamora .....	77
Tabla 48. Aumentos y disminuciones de vivienda popular panorámica de Zamora.....	78
Tabla 49. Conteo de las encuestas.....	104-105

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. “Master” del procedimiento de control financiero du-Pont.....	25
Figura 2. Resultados gráficos. Pregunta 1 y 1a .....	35
Figura 3. Resultados gráficos. Pregunta 2 y 2a .....	35
Figura 4. Resultados gráficos. Pregunta 3.....	36
Figura 5. Resultados gráficos. Pregunta 4.....	36
Figura 6. Resultados gráficos. Pregunta 5.....	37
Figura 7. Resultados gráficos. Pregunta 6.....	37
Figura 8. Resultados gráficos. Pregunta 7.....	38
Figura 9. Resultados gráficos. Pregunta 8 y 8a .....	38
Figura 10. Resultados gráficos. Pregunta 9.....	39
Figura 11. Resultados gráficos. Pregunta 10.....	39
Figura 12. Resultados gráficos. Pregunta 11.....	40
Figura 13. Resultados gráficos. Pregunta 13.....	40
Figura 14. Resultados gráficos. Pregunta 14.....	41
Figura 15. Resultados gráficos. Pregunta 15.....	41
Figura 16. Organigrama.....	47
Figura 17. Gráfica du-Pont de Prados de Zamora 2007 .....	53
Figura 18. Gráfica du-Pont de Prados de Zamora 2008 .....	53
Figura 19. Gráfica du-Pont de Prados de Zamora 2009 .....	54
Figura 20. Gráfica de tendencias de Prados de Zamora.....	57
Figura 21. Gráfica du-Pont de Jacarandas 2007 .....	64
Figura 22. Gráfica du-Pont de Jacarandas 2008 .....	64
Figura 23. Gráfica du-Pont de Jacarandas 2009 .....	65
Figura 24. Gráfica de tendencias de Jacarandas.....	68
Figura 25. Gráfica du-Pont de Vivienda Popular Panorámica de Zamora 2007 .....	74
Figura 26. Gráfica du-Pont de Vivienda Popular Panorámica de Zamora 2008 .....	74
Figura 27. Gráfica du-Pont de Vivienda Popular Panorámica de Zamora 2009 .....	75
Figura 28. Gráfica de tendencias de Vivienda Popular Panorámica de Zamora.....	78

## INTRODUCCIÓN

En octubre del 2007 estalla una Crisis Económica inicialmente en el sector inmobiliario de Estados Unidos para evolucionar rápidamente, trascender los límites de dicho sector y alcanzar la categoría de la crisis más profunda y abarcadora en los últimos 80 años; la también conocida como crisis de hipotecas sub-prime comienza a tener sus mayores manifestaciones y alcances en el 2008, contagiándose primero el sistema financiero estadounidense y después el internacional, teniendo como consecuencia una profunda crisis de liquidez, y causando, indirectamente, otros fenómenos económicos como derrumbes bursátiles.

Debido a que no sólo se está en presencia de la Crisis Financiera del siglo XXI sino también se habita en un mundo con graves problemas ambientales, alimentarios, sanitarios, escasez de agua y combustibles; los efectos negativos tienden a ser drásticos en su crecimiento.

Hablar de crisis económicas supone un sinfín de temas debido al mundo globalizado en el que se vive; sin embargo el presente trabajo de tesis abarca un solo sector de la economía: el sector terciario o de servicios de una empresa de bienes raíces en la ciudad de Zamora, Michoacán. El objetivo es poder conocer cuáles han sido los posibles problemas financieros que ha generado la crisis mundial del 2008 en dicha empresa.

Partiendo de la hipótesis siguiente “La crisis financiera mundial del 2008 tuvo repercusiones en el ámbito financiero de las empresas de bienes raíces de Zamora, Michoacán, debido a que existe una dependencia económica y financiera con Estados Unidos tanto en ingresos, como en la compra de bienes y servicios” se presenta un estudio de campo y análisis con una metodología post-facto que consiste en tomar situaciones reales de la empresa que se hayan producido espontáneamente a partir de dicha crisis financiera.

El estudio presentado comprende un análisis de los estados financieros de los años 2007, 2008 y 2009 de una empresa que cuenta con 3 fraccionamientos independientes entre sí y teniendo en común solo al socio mayoritario, su administración y el hecho de que el 40% estimado de sus clientes son personas que dependen de las remesas de Estados Unidos por lo que actualmente se puede presumir que la crisis le ha afectado financieramente debido a la dependencia que existe entre ese país y el nuestro.

El propósito de la investigación descriptiva de actividades y procesos es apoyar a la empresa a encontrar sus áreas de oportunidad en medio de esta crisis al igual de las amenazas que están afectando a sus sistemas contables.

Comprende 4 capítulos. En el primero se muestra brevemente una semblanza histórica de las crisis que han aparecido en el mundo y en México con el propósito de conocer las dimensiones de cada una y poder saber qué tan importante es la crisis actual.

En el capítulo 2 se muestra un estudio de campo que consta de una encuesta de 19 preguntas abiertas y cerradas aplicada a la mayor muestra posible de empresas de bienes raíces en Zamora, Michoacán; la cual arroja resultados mostrados en gráficas; y posteriormente se presenta un análisis financiero de la empresa en estudio abarcando sus 3 fraccionamientos con el apoyo de diferentes métodos de análisis existentes a fin de extraer generalizaciones significativas que contribuyan a la empresa para solucionar sus problemas.

En el capítulo 3 se presentan los resultados de los 6 métodos utilizados para analizar los estados financieros de cada uno de los fraccionamientos de la empresa; los cuales son punto de equilibrio, razones financieras, procedimiento de control financiero du-pont, procedimiento de porcentos integrales, procedimiento de tendencias y método de aumentos y disminuciones.

Finalmente, en el capítulo 4 se concluye el estado de la empresa en general; resolviendo la hipótesis planteada y, se muestran varias propuestas surgidas a través del análisis realizado.

# CAPÍTULO I.

## MARCO TEÓRICO

## I.1 SEMBLANZA HISTÓRICA

A través de la semblanza histórica que se muestra a continuación se pretende mencionar resumidamente las principales crisis financieras en el mundo y en México con el fin de tener una visión de las consecuencias que dejan las crisis y conocer las dimensiones de cada una para así poder saber qué tan importante es la crisis actual.

### I.1.1 PRINCIPALES CRISIS FINANCIERAS EN EL MUNDO

Durante la historia has surgido infinidad de crisis que han afectado mundialmente debido a la globalización surgida del capitalismo y su democracia.

Lo malo, es que, cuando aparecen estas crisis parecen tomar desprevenidos a la mayoría de los observadores; sin embargo, son áreas de oportunidad para quienes saben aprovecharlas, pero, debilitan al menos por un tiempo a los conformistas. A continuación se muestra una tabla con las principales crisis financieras en el mundo así como su origen, causas, consecuencias y medidas que se aplicaron para tratar de sobrellevarlas.

TABLA I. PRINCIPALES CRISIS FINANCIERAS EN EL MUNDO

AÑO	ORIGEN Y CAUSAS	CONSECUENCIAS	MEDIDAS
1929. La gran depresión	Originada por la caída de los precios agrícolas de EE.UU. Para agosto de 1929, los brokers prestaban a pequeños inversores más de 2/3 del valor de las acciones. Los precios ascendientes estimularon la inversión y se esperaba que los precios de las acciones crecieran. Entonces, la especulación provocó alzas mayores y se creó una burbuja económica. El 24 de octubre el mercado finalmente cayó y empezó el pánico.	Después de tres meses de descensos consecutivos de la producción y los precios, se vendieron de golpe 16 millones de acciones, lo que hundió la Bolsa de Nueva York. Esta crisis tuvo efectos hasta por una década en algunas naciones. Las tasas más altas de desempleo alcanzaron casi un 30 por ciento en Alemania, Australia y Canadá.	Se ayudó a los bancos con participación en su capital y hubo devaluación del dólar.  Se estimuló el descenso de la producción agrícola para que los precios aumentaran, se promovió el aumento de salarios y la disminución de las horas de trabajo. Se invirtió en obras públicas para que aumentara el consumo.
1971 El fin del sistema de patrón oro	El excesivo gasto de EE.UU. en el exterior y la guerra de Vietnam hicieron que las reservas de oro se redujeran, con lo que la moneda dejó de estar respaldada. Richard Nixon decidió devaluar la moneda, lo que acabó finalmente con el patrón. Comenzó la época de los cambios flotantes, convirtiendo al dólar en la reserva para todos los países.	El resultado fue una inestabilidad financiera en los países industrializados.	

AÑO	ORIGEN Y CAUSAS	CONSECUENCIAS	MEDIDAS
1973 Crisis del petróleo durante la guerra árabe-israelí	<p>Se da por una combinación de gasto público desmesurado y una abundante retórica populista, dirigida contra los países capitalistas desarrollados, en especial EU.</p> <p>El aumento del precio del petróleo, los avances tecnológicos que provocaron desocupación y la creencia de que los salarios habían aumentado demasiado propagaron la crisis.</p>	<p>Hubo corte de suministro de los países de la OPEC (Organization of Petroleum-Exporting Countries).</p> <p>Los países exportadores de petróleo encontraron en el préstamo un negocio, haciendo que los países como México, incrementaran su deuda externa.</p> <p>Creció la inflación, se redujeron las tasas de crecimiento y aumentó el desempleo.</p>	<p>Los países occidentales iniciaron políticas de diversificación y ahorro energéticos.</p> <p>Se crea la Agencia Internacional de la Energía (AIE) en 1974.</p> <p>Importantes industrias se vieron obligadas a reconvertirse introduciendo innovaciones tecnológicas, ahorrando energía, reduciendo sus plantas de personal, entre otros.</p>
1979 La revolución iraní	<p>El derrocamiento del Sha Mohammad Reza Pahlevi y la instauración de la República islámica en Irán provocaron la segunda crisis del petróleo, y un nuevo colapso internacional.</p> <p>Japón se ve privado de una parte considerable de sus suministros.</p> <p>El nivel de las reservas fue muy pequeño en todos los países.</p>	<p>La caída en la oferta provocó un largo período de precios extraordinariamente altos.</p> <p>La crisis afectó sobre todo a los países en vías de desarrollo que, tuvieron que hacer frente a un ciclo de crisis financiera por su elevada deuda externa.</p>	<p>Hubo restricciones al consumo y protección a la importación (Estados Unidos).</p> <p>Finalmente, a finales de 1981 la situación se empieza a normalizar con la bajada generalizada de precios por parte de los países productores.</p>
1987 El lunes negro	<p>El 19 de octubre millones de inversores vendieron sus acciones en la Bolsa de Nueva York por la creencia del manejo inapropiado de información confidencial y la adquisición de empresas con dinero procedentes de créditos.</p>	<p>El Dow Jones se desplomó 508 puntos provocando una Gran Depresión que arrastró a las bolsas europeas y japonesas.</p>	<p>Se dio una intensificación de la coordinación monetaria internacional y de los principales asuntos económicos.</p>
1990 Colapso de la burbuja de activos japonesa	<p>Los precios de los bienes raíces y el mercado de valores sufrieron un desplome catastrófico después de años de inflación.</p> <p>Japón sufrió una deflación crónica y una recesión económica debido a la devaluación de sus activos.</p>	<p>La economía nacional entró en una fase de crecimiento cero en la mitad de la década de los años noventa.</p>	
1997 Crisis del mercado asiático	<p>En julio se devaluó la moneda tailandesa, y tras ella cayeron las de Malasia, Indonesia y Filipinas, lo que repercutió también en Taiwán, Hong Kong y Corea del Sur. Su efecto arrastró al resto de economías y esta crisis, que en un primer momento parecía que era regional, acabó convirtiéndose en la primera crisis global.</p>	<p>Cuando la crisis se expandió se vio el desplome de las monedas, la devaluación del mercado bursátil y de otros activos y una caída precipitada de la deuda privada.</p>	<p>El Fondo Monetario Internacional (FMI) elaboró una serie de paquetes de "rescate" para salvar a las economías más afectadas y promovió una serie de reformas estructurales.</p>

AÑO	ORIGEN Y CAUSAS	CONSECUENCIAS	MEDIDAS
1998 Crisis del rublo	El aumento de valor del dólar estadounidense provocó que las exportaciones de varios países asiáticos, cuyas monedas se encontraban atadas al dólar, se hicieran menos competitivas.	Rusia colapsó su sistema bancario nacional, con una suspensión parcial de pagos internacionales, la devaluación de su moneda y la congelación de los depósitos en divisas.	El FMI concedió varios créditos multimillonarios para atajar la caída libre de su divisa y también instó a sus autoridades a acelerar las reformas estructurales internas para fortalecer su sistema financiero.
2000 Crisis de las punto.com	La desconfianza de los clientes y la ausencia de un plan de negocios bien definido llevaron a las empresas punto.com a una gran crisis económica.  A partir de crisis de la burbuja (caída del Nasdaq su máximo histórico), las empresas Punto.Com, comenzaron cierres, fusiones, adquisiciones y despidos, que hicieron creer que la nueva economía nunca existió, y que todo era montado por algunos oportunistas para llenarse de dinero.	La crisis borró del mapa casi 5.000 compañías y algunas de las grandes corporaciones de telecomunicaciones fueron protagonistas de los mayores escándalos contables de la historia.  El índice de la bolsa de valores de Nueva York Nasdaq, perdió 77,4% entre marzo de 2000 y septiembre de 2002, cuando llegó a su punto más bajo.	La Reserva Federal estadounidense (Fed) respondió con una reducción de las tasas de medio punto.
2001 Ataque a las torres gemelas	Los atentados del 11 de septiembre del 2001 contra las Torres Gemelas en Nueva York y el Pentágono en Washington hicieron caer las bolsas.	Los mercados que físicamente estaban cercanos al área hicieron un cierre técnico no presentado desde la primera Guerra Mundial.  La tendencia descendente del mercado internacional profundizó la recesión, creó incertidumbre y pánico ante la urgencia de obtener liquidez.	La Fed respondió con cortes de las tasas (cuatro hasta final del año) en la campaña más fuerte de su historia.
2008 Crisis sub-prime	La crisis financiera fue originada en EE.UU. a consecuencia de las hipotecas basura ("subprime") que concedieron sin garantías a miles de ciudadanos.  Ante las adversidades muchos créditos dejaron de pagarse.  La bancarota de Lehman Brothers y la adquisición de Merrill Lynch, en septiembre de 2008, marcaron el inicio de la crisis financiera global.	Cerraron muchas compañías que invirtieron en las hipotecas.  La demanda de bienes y servicios se desplomó y disminuyeron las ventas. Entonces, las empresas cortaron sus gastos y despidieron personal.  Lo que parecía ser un tema exclusivamente del sector hipotecario en E.U., hoy tiene efectos en todo el mundo.	E.U., Alemania, Francia, España y el Reino Unido, por mencionar algunos, anunciaron paquetes de ayuda que suman un total de US\$2,26 billones, más del triple de la deuda externa de toda América Latina.  Brasil, Argentina, México y Perú, han anunciado medidas de emergencia como estímulos fiscales para evitar la desaceleración económica y ser golpeadas por una recesión.

ELABORACIÓN PROPIA

## 1.1.2. PRINCIPALES CRISIS FINANCIERAS EN MÉXICO

México ha sufrido varias crisis principales que han golpeado al país de forma drástica; a continuación se presenta una tabla con el origen, causas, consecuencias y medidas de las crisis más fuertes.

TABLA 2. PRINCIPALES CRISIS FINANCIERAS EN MÉXICO

AÑO	ORIGEN Y CAUSAS	CONSECUENCIAS	MEDIDAS
1976	<p>Los efectos de la retórica populista sobre la cuenta de capital ocasionaron una pérdida tal de reservas internacionales.</p> <p>Corrieron rumores de toda clase por lo que surgieron retiros masivos de efectivo en los bancos.</p> <p>La cotización del dólar casi llegó a duplicarse en algunos momentos de las postrimerías del régimen del presidente Echeverría.</p>	<p>El abundante crédito externo recibido por el gobierno mexicano no fue suficiente para financiar el desbordado gasto público.</p> <p>Surgió el encaje legal, así como del financiamiento del banco central.</p> <p>La inflación fue ascendiendo a niveles muy superiores y se propició un creciente desnivel de la cuenta corriente.</p> <p>El gran peligro era el eventual retiro súbito de los depósitos en moneda extranjera.</p>	<p>El Banco de México enviaba cuantiosos cargamentos de billete a los bancos de la capital y del interior para que hicieran frente a los retiros y no cundiera el pánico.</p> <p>Los bancos cerraron sus departamentos de cambios, cuyas funciones fueron sustituidas por un improvisado mercado de moneda extranjera en las casas de bolsa.</p>
1982	<p>Después de lograrse un clima de armonía, de manejarse con relativa moderación de las finanzas públicas por algún tiempo, de surgir optimismo por el descubrimiento y apertura de fantásticos campos petroleros, y de recobrase el crecimiento económico, empezaron a repetirse los problemas padecidos durante el gobierno anterior al de José López Portillo.</p> <p>En E.U. el sistema de la Reserva Federal elevó la tasa de los "fondos federales" lo que ayudó a la elevación del costo de la deuda.</p> <p>Empezaron las fugas de capital y el gobierno cegado adoptó una mala actitud hacia el petróleo poniendo a los compradores en un dilema de aceptar el precio al que se les vendía o no se les surtía más.</p> <p>El desenlace fue el segundo, es decir que no se les surtió petróleo.</p>	<p>El gasto tanto público, como privado, y el déficit crecieron como nunca y México se declaró incapaz de pagar la deuda, provocando una agitación mundial.</p> <p>Hubo una pérdida importante de ingresos por exportación.</p> <p>Sobrevino la devaluación y se elevaron los salarios inoportunamente.</p> <p>El control de cambios entorpeció la actividad económica y se agregó la detención a permisos de importación, de prácticamente todas las fracciones arancelarias.</p> <p>Numerosos productos escaseaban.</p>	<p>El gobierno de Miguel de la Madrid hizo que el control de cambios se removiera por completo.</p> <p>La expropiación de los bancos produjo el temor de que otras industrias pudieran ser nacionalizadas y eso causó desconfianza.</p> <p>El sector privado se libró de quiebras gracias al fideicomiso Ficorca que coordinó esfuerzos para encontrar una solución al problema de la deuda externa privada.</p> <p>La crisis produjo años de estancamiento e inflación y todo se agravó por el desplome del precio del petróleo en 1986.</p>

AÑO	ORIGEN Y CAUSAS	CONSECUENCIAS	MEDIDAS
1994 y 1995	<p>Las cosas cambiaron a partir del asesinato del Luis Donaldo Colosio.</p> <p>Ocurrieron secuestros de empresarios prominentes, actitudes relacionadas con Chiapas, la renuncia del secretario de Gobernación, las acusaciones del subprocurador Ruiz Massieu, la renovada lucha del EZLN y el aumento en las tasas de interés estadounidenses lo que produjo una cuantiosa pérdida de reservas.</p> <p>El Banco de México, abrió cuentas de valores a residentes en el extranjero en las que se manejaran títulos de deuda pública mexicana.</p> <p>A la vez, la Comisión Nacional de Valores removió una disposición semejante en lo tocante a las casas de bolsa.</p> <p>Carlos Salinas, liberó recursos de las instituciones que pudieron entonces ser prestados al sector privado.</p>	<p>El crédito interno del banco central disminuyó enormemente. Resultó necesario aumentarlo para evitar la contracción monetaria causada por las fugas de capital.</p> <p>La liberación de recursos prestados al sector privado causó graves problemas. Muchos de los banqueros otorgaban el crédito sin la debida prudencia.</p> <p>El pago de los créditos se dificultó considerablemente ante el alza de tasas de interés resultante de la inflación, causada, a su vez, por la devaluación.</p>	<p>La crisis bancaria mexicana protegió a los acreedores de los bancos. De no haberse hecho eso, el sistema de pagos pudo haberse colapsado, causando grave daño al funcionamiento de la economía.</p> <p>México adoptó la flotación.</p> <p>Se crearon las UDIS cuyo uso generalizado pudo haber aliviado enormemente la situación de los deudores de la banca, desafortunadamente la mayor parte de los banqueros no entendieron lo anterior y se desprestigió esta solución.</p>

ELABORACIÓN PROPIA

### **I.1.3. CRISIS EN LAS EMPRESAS DE BIENES RAÍCES EN MÉXICO**

A pesar de la crisis financiera internacional recién surgida y la desaceleración económica, no se han detenido las ventas inmobiliarias en el país, por lo cual el sector prevé alcanzar un crecimiento de al menos 5.0% durante 2008.

Por el momento se destaca que las inversiones en bienes raíces son las más seguras, a diferencia de invertir en el mercado accionario que ha caído ante las volatilidades.

Existen muchos proyectos de infraestructura en el país que contribuirán al desarrollo inmobiliario. A diferencia de la situación en países como Estados Unidos y Canadá, donde los precios se dispararon, en México los inmuebles siguen siendo más baratos, lo que podría incentivar la compra de unidades por parte de extranjeros.

La AMPI realizó del 20 al 23 de noviembre del 2008 un Congreso Nacional en la Riviera Maya, donde el principal propósito fue atraer a inversionistas extranjeros, además de buscar sinergias con profesionales inmobiliarios de Estados Unidos, España, y otros países.

Arturo Aispuro, Secretario de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal, señaló que hasta el momento ninguno de los 75 proyectos inmobiliarios de gran envergadura que se pusieron en proceso en la ciudad de México y cuya inversión se estima en tres mil 250 millones de pesos ha sido cancelado como consecuencia de la crisis económica mundial. Ante ello insistió en que los inversionistas, seguramente estarán revisando de nueva cuenta sus números y con ello haciendo sus propias consideraciones.

## 1.2. MÉTODOS DE ANÁLISIS FINANCIERO

### 1.2.1. CONCEPTO

El orden que se sigue para separar y conocer los elementos descriptivos y numéricos que integran el contenido de los estados financieros.

Análisis, donde se estudia el pasado de la empresa, apoyándose en registros, estados financieros y métodos inventados por otros, que hacen entender como es la situación de la misma y que se ha logrado de lo que se esperaba cuando se creó el negocio.

### 1.2.2. CLASIFICACIÓN

Existen varios métodos para analizar el contenido de los estados financieros, sin embargo, tomando como base la técnica de la comparación, podemos clasificarlos en forma enunciativa y no limitativa, como sigue:

#### MÉTODO DE ANÁLISIS VERTICAL

- a) Procedimiento de Porcientos Integrales
- b) Procedimiento de Razones Simples
- c) Procedimiento del Balance Doble
- d) Procedimiento de Razones Estándar

#### MÉTODO DE ANÁLISIS HORIZONTAL

- a) Procedimiento de aumentos y disminuciones

#### MÉTODO DE ANÁLISIS HISTÓRICO

- a) Procedimiento de las tendencias, que para efectos de la comparación se puede presentar a base de:
  - 1. Serie de cifras o valores
  - 2. Serie de variaciones
  - 3. Serie de índices

### MÉTODO DE ANÁLISIS PROYECTADO O ESTIMADO

- a) Procedimiento de control presupuestal
- b) Procedimiento del punto de equilibrio
- c) Procedimiento del control financiero Dupont

### MÉTODO DEL ANÁLISIS BURSÁTIL

- a) Análisis fundamental
- b) Análisis técnico
- ✓ El método vertical o estático, se aplica para analizar un estado financiero a fecha fija o correspondiente a un periodo determinado.
- ✓ El método horizontal o dinámico, se aplica para analizar dos estados financieros de la misma empresa a fechas distintas o correspondientes a dos periodos o ejercicios.
- ✓ El método histórico, se aplica para analizar una serie de estados financieros de la misma empresa, a fechas o periodos distintos.
- ✓ El método proyectado o estimado, se aplica para analizar estados financieros pro-forma y presupuestos.
- ✓ El método bursátil, se aplica para analizar estados financieros de empresas que cotizan sus acciones en las bolsas de valores.

TABLA 3. MÉTODOS DE ANÁLISIS

SI SE DESEA ANALIZAR	SE DEBE APLICAR EL MÉTODO
Un estado financiero	Vertical
Dos estados financieros	Horizontal
Una serie de estados financieros de la misma empresa	Histórico
Estados financieros pro-forma	Proyectado
Estados financieros de compañías que cotizan en la bolsa de valores	Bursátil

ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS, PERDOMO MORENO, ABRAHAM, ED. THOMSON.

### 1.2.3. CONCEPTO DE FINANZAS

Es la rama de la economía que se relaciona con las actividades de inversión, tanto en activos reales (maquinaria, terreno, etc.) Como en activos financieros (títulos, valores, documentos, etc.) Y con la administración de los mismos.

En el campo de las finanzas se encuentran las inversiones que son en las que se hacen y administran los activos financieros; existen dos tipos:

- ✓ **Finanzas corporativas (administración financiera).** Es la inversión en activos reales (equipo, edificio, inventarios, etc.) Y activos financieros (cuentas por cobrar, valores, etc.). Es el financiamiento u obtención de fondos para invertir en activos y decide sobre los dividendos y reinversión de utilidades.
- ✓ **Mercados financieros.** Mercado de dinero (compra y venta de valores de corto plazo) y mercado de capitales (compra y venta de valores de largo plazo).

### 1.2.4. ESTADOS FINANCIEROS BÁSICOS

- Estado de resultados. Estado financiero que muestra la utilidad o pérdida neta, así como el camino para llegar a ella.

TABLA 4. ESTADO DE RESULTADOS

<b>ESTADO DE RESULTADOS</b>	
VENTAS	_____
(-) COSTOS VARIABLES	_____
(=) MARGEN DE CONTRIBUCION	_____
(-) COSTOS FIJOS	_____
(=) UTILIDAD DE OPERACIÓN	_____
(-) GASTOS FINANCIEROS	_____
(=) UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	_____
(-) IMPUESTOS Y PTU	_____
(=) UTILIDAD NETA	_____
(-) DIVIDENDOS PREFERENTES	_____
(-) DIVIDENDOS COMUNES	_____
(=) UTILIDAD RETENIDA	_____

- Balance general. Este documento muestra la situación financiera, es decir, la situación económica y capacidad de pago, de una empresa a una fecha fija. Una empresa vale por lo que es capaz de hacer y no por el valor total de sus activos.

TABLA 5. BALANCE GENERAL

<u>BALANCE GENERAL</u>			
<b>ACTIVO</b>			
	CIRCULANTE		
	EFFECTIVO	_____	_____
	CUENTAS POR COBRAR	_____	_____
	INVENTARIOS	_____	_____
	VALORES	_____	_____
	TOTAL ACTIVO CIRCULANTE	_____	_____
	FIJO		
	TERRENO	_____	_____
	EDIFICIO	_____	_____
	MAQ. Y EQUIPO	_____	_____
	(DEPRECIACIONES)	_____	_____
	TOTAL ACTIVO FIJO	_____	_____
	DIFERIDO		
	GASTOS DIFERIDOS	_____	_____
	(AMORTIZACIONES)	_____	_____
	TOTAL ACTIVO DIFERIDO	_____	_____
		ACTIVO TOTAL	
<b>PASIVO</b>			
	CIRCULANTE		
	FIJO	_____	_____
	PASIVO TOTAL	_____	_____
<b>CAPITAL</b>			
	SOCIAL COMUN	_____	_____
	SOCIAL POREFERENTE	_____	_____
	UTILIDADES RETENIDAS	_____	_____
	DEFICIT O SUPERAVIT	_____	_____
	TOTAL CAPITAL	_____	_____
		PASIVO + CAPITAL	

ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS, PERDOMO MORENO, ABRAHAM, ED. THOMSON.

- Estado de cambios en la situación financiera. Este estado financiero nos muestra los cambios que ha presentado la empresa en un periodo, donde se originan y aplican los recursos.

TABLA 6. ESTADO DE CAMBIOS EN LA SITUACIÓN FINANCIERA

<b>ESTADO DE CAMBIOS EN LA SITUACION FINANCIERA</b>	
<b>FUENTES DE EFECTIVO</b>	
INGRESOS POR VENTAS	_____
OTROS INGRESOS	_____
DISMINUCION DE ACTIVOS CIRCULANTES (NO EFECTIVO)	
DISM. INVENTARIOS	_____
DISM. CUENTAS POR COBRAR	_____
DISM. VALORES	_____
DISMINUCION DE ACTIVO FIJO (NO DEPRECIACIONES)	_____
DISMINUCION ACTIVO DIFERIDO (NO AMORTIZACIONES)	_____
AUMENTO EN PASIVOS	
AUMENTO EN PASIVO CIRCULANTE	_____
AUMENTO EN PASIVO FIJO	_____
AUMENTOS EN CAPITAL (NO UTILIDADES)	
AUMENTO CAPITAL COMUN	_____
AUMENTO EN CAPITAL PREFERENTE	_____
DEPRECIACIONES	_____
AMORTIZACIONES DE ACTIVO DIFERIDO	_____
TOTAL DE FUENTES	_____
<b>USOS DE EFECTIVO</b>	
COSTOS VARIABLES	_____
COSTOS FIJOS	_____
GASTOS FINANCIEROS	_____
IMPUESTOS Y PTU	_____
AUMENTO DE ACTIVO CIRCULANTE (NO EFECTIVO)	
AUMENTO DE INVENTARIOS	_____
AUMENTO DE CUENTAS POR COBRAR	_____
AUMENTO DE VALORES	_____
AUMENTO DE ACTIVO FIJO	_____
AUMENTO DE ACTIVO DIFERIDO	_____
DISMINUCION DE PASIVOS	
DISMINUCION DE PASIVO CIRCULANTE	_____
DISMINUCION DE PASIVO FIJO	_____
DISMINUCION DE CAPITAL (NO PERDIDAS)	_____
TOTAL DE USOS	_____
FUENTES MENOS USOS	_____
MÁS EFECTIVO DEL PERIODO ANTERIOR	_____
MENOS DIVIDENDOS	_____
EFECTIVO DISPONIBLE	_____

ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS, PERDOMO MORENO, ABRAHAM, ED. THOMSON.

## 1.2.5. MÉTODOS DE ANÁLISIS

### 1.2.5.1. PROCEDIMIENTO DE PORCIENTOS INTEGRALES

Consiste en la separación del contenido de los estados financieros a una misma fecha o correspondiente a un mismo periodo, en sus elementos o partes integrantes, con el fin de poder determinar la proporción que guarda cada una de ellas en relación con el todo, en donde a este se le asigna un valor igual al 100% y a las partes un porcentaje relativo.

#### APLICACIÓN

Facilita la comparación de los conceptos y las cifras de los estados financieros de una empresa, con los conceptos y las cifras de los estados financieros de una empresa similares a la misma fecha o del mismo periodo, con lo cual se podrá determinar la probable anomalía o defecto de la empresa que es objeto de nuestro trabajo.

#### FÓRMULAS

$$\text{Porcentaje Integral} = \left( \frac{\text{cifra parcial}}{\text{cifra base}} \right) * 100$$
$$\text{Factor constante} = \left( \frac{100}{\text{Cifra base}} \right) * \text{cada cifra parcial}$$

### 1.2.5.2. PROCEDIMIENTO DE RAZONES SIMPLES

Determina las diferentes relaciones de dependencia que existen al comparar geométricamente las cifras de dos o más conceptos que integran el contenido de los estados financieros de una empresa determinada. Por razón debemos entender la interdependencia geométrica que existen entre dos cifras que se comparan entre sí.

#### CLASIFICACIÓN

I.-Por la naturaleza de las cifras:

- a) Razones estáticas. Son las que el numerador y denominador proceden de estados financieros estáticos (Bce.Gral.).

- b) Razones dinámicas. Cuando el numerador y denominador proceden de estados financieros dinámicos (Edo. De Rdos.).
- c) Razones estático-dinámicas. Cuando el numerador corresponde a conceptos y cifras en un estado financiero estático, y el denominador de un dinámico.
- d) Razones dinámico-estáticas. Cuando el numerador corresponde a un estado financiero dinámico y el denominador a un estático.

2.- Por su significado de lectura:

- a) Razones financieras. Son las que se leen en dinero, en pesos, etc.(unidad monetaria)
- b) Razones de rotación. Se leen en ocasiones (número de vueltas al círculo comercial o industrial).
- c) Razones cronológicas. Son las que se leen en días (unidad de tiempo, es decir, pueden expresarse en días, horas, minutos, etc.)

3.- Por su aplicación u objetivos:

- a) Razones de rentabilidad. Son las que miden la utilidad, dividendos, rédito, etc. De una empresa.
- b) Razones de liquidez. Estudian la capacidad de pago en efectivo o dinero de una empresa, etc.
- c) Razones de actividad. Miden la eficiencia de las cuentas por cobrar y por pagar, la eficiencia del consumo de materiales producción, ventas, activos, etc.
- d) Razones de solvencia y endeudamiento. Miden la porción de activos financiados por deuda de terceros, la habilidad para cubrir intereses de la deuda y los compromisos inmediatos.
- e) Razones de producción. Miden la eficiencia del proceso productivo; la eficiencia de la contribución marginal, miden los costos y capacidad de las instalaciones, etc.
- f) Razones de mercadotecnia, etc. Miden la eficiencia del departamento de mercados y del departamento de publicidad de una empresa, etc.

### APLICACIÓN

El procedimiento es útil para indicar los puntos débiles de una empresa, probables anomalías y en ciertos casos se utilizan como base para formular un juicio personal. El número de razones que puede obtenerse de un estado financiero es ilimitado.

## RAZONES SIMPLES:

### LIQUIDEZ:

- Razón de circulante. Se aplica generalmente para determinar las capacidades de pago de la empresa a corto plazo

$$R.C.T. = \frac{\text{activo circulante}}{\text{pasivo circulante}}$$

- Razón de liquidez inmediata o prueba del ácido. Determina la suficiencia o insuficiencia de la empresa para cubrir sus obligaciones a corto plazo.

$$R.S. = \frac{\text{activo circulante} - \text{inventarios}}{\text{pasivo circulante}}$$

### ACTIVIDAD:

- Razón de rotación de inventarios. Nos indica la rapidez de la empresa en efectuar sus ventas; asimismo, la rapidez de consumo de materiales o materia prima y la rapidez de producción.

### Fórmulas para las empresas comerciales

$$R.I. = \frac{\text{costo de ventas}}{\text{promedio de inventarios}}$$

$$\text{edad promedio de inv.} = \frac{360}{R.I.}$$

### Fórmulas para las empresas industriales

$$\text{rotación de inv. de materiales (materia prima)} = \frac{\text{materiales consumidos}}{\text{promedio de inv. de materiales}}$$

$$\text{rotación de inv. de productos en proceso} = \frac{\text{costo de producción}}{\text{prom. de inv. de productos en proceso}}$$

$$r. \text{ de inv. de prod. terminados} = \frac{\text{ventas netas}}{\text{prom. de inv. de prod. terminados a precio de vta.}}$$

- Razón de rotación de cuentas y documentos por cobrar de clientes. Número de veces que se renueva el promedio de clientes de la empresa.

$$R.C.C. = \frac{\text{ventas netas}}{\text{cuentas y documentos por cobrar a clientes}}$$

$$\text{periodo promedio de cobranza} = \frac{360}{\text{rotación de cuentas y documentos por cobrar}}$$

- Razón de rotación de cuentas y documentos por pagar de proveedores. Indica el número de veces que se renueva el promedio de cuentas y documentos por pagar de proveedores, en el periodo o ejercicio a que se refieren las compras netas.

$$R.C.P. = \frac{\text{compras netas}}{\text{promedio de cuentas y documentos por pagar de proveedores}}$$

$$\text{plazo medio de pagos} = \frac{\text{número de días del ejercicio}}{\text{razón de rotación de ctas. y doctos. por pagar de prov.}}$$

- Razón de rotación de activos totales. Indica la rapidez de las ventas de la empresa en relación con la inversión en activos fijos tangibles; asimismo, mide la eficiencia con la cual la empresa está utilizando sus inversiones en activos fijos tangibles.

$$R.A.T. = \frac{\text{ventas netas}}{\text{activos totales}}$$

#### APALANCAMIENTO O RAZONES DE DEUDA:

- Razón de deuda. Mide la proporción de los activos totales financiados por los acreedores de la empresa.

$$R.D. = \frac{\text{pasivo total}}{\text{activo total}} \times 100$$

- Cobertura de intereses. Mide las veces que la utilidad de operación cubre los intereses que la empresa ha adquirido en el periodo analizado.

$$C.I. = \frac{\text{util. de op. (UAI)}}{\text{gastos financieros}}$$

- Razón de protección al pasivo total. Se aplica para determinar la garantía que ofrecen los propietarios a los acreedores; asimismo, para determinar la posición de la empresa frente a los propietarios y acreedores.

$$R.P.P.T. = \frac{\text{capital contable total}}{\text{pasivo total}}$$

#### RENTABILIDAD:

- Razón de índice de rentabilidad de socios. Nos indica el índice de rentabilidad que produce la empresa a los propietarios de la misma. A mayor riesgo, mayor índice de rentabilidad y a menor riesgo, menos índice de rentabilidad.

$$R.I.R. = \frac{\textit{utilidad neta}}{\textit{capital contable}}$$

- Razón de rentabilidad de inversión.

$$R.I. = \frac{\textit{utilidad neta}}{\textit{activo total}} \times 100$$

### OTRAS RAZONES SIMPLES

- Razón del margen de seguridad. Se aplica para determinar el límite de crédito a corto plazo por conceder o por solicitar.

$$R.M.S. = \frac{\textit{capital de trabajo}}{\textit{pasivo circulante}}$$

El capital contable tangible se determina como sigue:

$$\textit{capital social pagado} + \textit{superávit} - \textit{activos intangibles}$$

O bien:

$$\textit{capital social pagado} - \textit{déficit} - \textit{activos intangibles}$$

- Razón de protección al pasivo circulante. La garantía o protección que ofrecen los propietarios a los acreedores a corto plazo.

$$R.P.P.C. = \frac{\textit{capital contable tangible}}{\textit{pasivo circulante}}$$

- Razón del patrimonio inmovilizado: nos indica la parte relativa del patrimonio de la empresa que se encuentra inmovilizada en inversiones de activo fijo tangible.

$$R.P.I. = \frac{\textit{activo tangible}}{\textit{capital contable tangible}}$$

- Razón de protección al capital pagado. Nos indica la protección que ha logrado rodear la empresa al capital pagado de los propietarios.

$$R.P.C.P. = \frac{\textit{superavit}}{\textit{capital social pagado}}$$

### 1.2.5.3. POLITICA DE DIVIDENDOS

Para determinar los dividendos que se deben repartir en una empresa, se debe considerar el crecimiento que presenta la empresa en cuanto a ventas, en base a ese crecimiento deberá crecer el activo y para aumentar el activo se deberá incrementar el capital contable con las utilidades retenidas y en la misma proporción se podrá incrementar el pasivo para mantener el apalancamiento equilibrado. Para lo cual se aplica la siguiente fórmula:

$$b = \frac{A \cdot (IV/V)}{(UN \cdot (1 + (IV/V)) + (P/C) \cdot (IV/V) + (P/C))}$$

DONDE:

- b ES EL % DE UTILIDADES RETENIDAS
- A ES EL ACTIVO TOTAL (\$)
- IV ES EL INCREMENTO EN VENTAS (\$)
- V SON LAS VENTAS ACTUALES (\$)
- UN ES LA UTILIDAD NETA (\$)
- P ES EL PASIVO TOTAL (\$)
- C ES EL CAPITAL CONTABLE (\$)      DIVIDENDOS = I - b

### 1.2.5.4. PROCEDIMIENTO DEL BALANCE DOBLE O TANGIBLE

Documento que nos muestra el activo, pasivo y capital contable tangible de una empresa a una fecha pasada, presente o futura. Es un estado estático.

Cuando el balance doble se reduce a porcentos integrales, obtenemos la representación relativa que tienen tanto los acreedores a corto plazo como los inversionistas (acreedores a largo plazo y propietarios), dentro del activo rápido, inventarios y activos no circulantes tangibles.

El analista al determinar en el balance doble cuales son las cifras representativas de la situación financiera a corto plazo de la empresa, descubre la verdadera posición de la misma, desde el punto de vista de los terceros que contratan con la empresa.

### 1.2.5.5. PROCEDIMIENTO DE RAZONES ESTANDAR

Determina las diferentes relaciones de dependencia que existen al comparar geoméricamente el promedio de las cifras de dos o más conceptos que integran el contenido de los estados financieros.

Por razón estándar debemos entender la interdependencia geométrica del promedio de conceptos y cifras obtenidas de una serie de datos de empresas dedicadas a la misma actividad.

#### CLASIFICACIÓN

A las razones estándar podemos clasificarlas como sigue:

- Desde el punto de vista del origen de las cifras:
  - Razones estándar internas. Aquellas que se obtienen con los datos acumulados de varios estados financieros a distintas fechas o periodos de la misma empresa.
  - Razones estándar externas. Se obtienen con los datos acumulados de varios estados financieros a la misma fecha o periodo de distintas empresas dedicadas a la misma actividad.
  
- Desde el punto de vista de la naturaleza de las cifras:
  - Razones estándar estáticas. Donde las cifras medias correspondan a estados financieros estáticos.
  - Razones estáticas dinámicas. Aquellas en las cuales las cifras medias emanen de estados financieros dinámicos.
  - Razones estándar estático-dinámicas. Aquí el antecedente se obtiene con el promedio de cifras de estados financieros estáticos y, el consecuente, se obtiene con el promedio de cifras de estados financieros dinámicos.
  - Razones estándar dinámico-estáticas. Aquellas en la cual el antecedente se obtiene con el promedio de cifras de estados financieros dinámicos y, el consecuente con el promedio de cifras de estados financieros estáticos.

### APLICACIÓN

Sirven de guía para regular la actuación presente de la empresa; asimismo, sirven de base para fijar metas futuras que coadyuvan al mejor desarrollo y éxito de la misma.

Las razones estándar internas rinden mejores frutos y son de mayor aplicación ya que se supone que cualquier empresa conoce mejor sus problemas que los ajenos.

En la actualidad el analista de estados financieros aplica razones estándar externas cuando existe en determinada región situaciones o fenómenos que afectan a un ramo de empresas dedicadas a la misma actividad.

### **1.2.5.6. PROCEDIMIENTO DE TENDENCIAS**

Determina la propensión absoluta y relativa de las cifras de los distintos renglones homogéneos de los estados financieros de una empresa determinada. Las tendencias pueden ser positivas, negativas y neutras.

### APLICACIÓN

A este procedimiento también se le conoce como procedimiento de porcentos de variaciones y puede aplicarse a cualquier estado financiero.

### FÓRMULAS APLICABLES

Para obtener el relativo

$$\left(\frac{\text{cifra comparada}}{\text{cifra base}}\right)100$$

Para obtener la tendencia relativa

$$\left(\frac{\text{cifra comparada} - \text{cifra base}}{\text{cifra base}}\right)100$$

### 1.2.5.7. PROCEDIMIENTO A BASE DE SERIE DE VALORES ABSOLUTOS

Consiste en ordenar cronológicamente la serie de cifras absolutas de los distintos renglones homogéneos de los estados financieros de una empresa determinada.

#### APLICACIÓN

Se aplica a cualquier estado financiero, obteniendo una simple apreciación de los cambios absolutos de las cifras de los estados financieros. Para su presentación, generalmente se reducen las cifras a miles de pesos.

#### FÓRMULAS

$$\text{Razón de capital de trabajo} = \frac{\text{activo circulante}}{\text{pasivo circulante}}$$

$$\text{fórmula de la recta} = a + b(x)$$

Dónde:

- ✓ a = primer término de la serie
- ✓ b = promedio de las tendencias
- ✓ x = número de términos

### 1.2.5.8. PROCEDIMIENTO A BASE DE SERIE DE VARIACIONES RELATIVAS

Ordena cronológicamente las variaciones absolutas, relativas o bien, absolutas y relativas de los distintos renglones homogéneos de los estados financieros de una empresa determinada. Puede aplicarse a cualquier estado financiero.

### 1.2.5.9. PROCEDIMIENTO A BASE DE SERIE DE ÍNDICES

Determina la importancia relativa de la serie de cifras de los distintos renglones homogéneos de los estados financieros de una empresa determinada. Se aplica a cualquier estado financiero.

#### FÓRMULA

$$\text{índice} = \left( \frac{\text{cifra comparada}}{\text{cifra base}} \right) 100$$

### 1.2.5.10. PROCEDIMIENTO DE CONTROL DEL PRESUPUESTO

Consiste en confeccionar para un periodo definido, un programa de previsión y administración financiera y de operación, basado en experiencias anteriores y en deducciones razonadas de las condiciones que se prevén para el futuro. Se comparan los resultados reales con los previstos.

#### TÉCNICA

La técnica del control del presupuesto no es más que el conjunto de caminos y recursos de que se vale el analista de estados financieros para planear, coordinar y dictar medidas para controlar todas las operaciones y funciones de una empresa determinada, con el fin de obtener el máximo de rendimiento con el mínimo de esfuerzo, tiempo y dinero.

Un buen sistema de control presupuestario planea cada una de las operaciones que celebrará la empresa para el futuro dentro de un periodo establecido. La vigilancia de la ejecución de los presupuestos puede ser desarrollada por una o varias personas, según la capacidad económica de la empresa; si son varias personas, éstas constituirán el comité de vigilancia.

### 1.2.5.11. PROCEDIMIENTO DEL PUNTO DE EQUILIBRIO

Consiste en predeterminar un importe en el cual la empresa no sufre pérdidas ni tiene utilidades; es decir, el punto en donde las ventas son igual a los costos o gastos. Al igual que nos reporta datos anticipados. Es necesario clasificar los costos y gastos del estado de pérdidas y ganancias de la empresa. Los costos fijos son aquellos que están en función del tiempo y los costos variables con los que están en función de las ventas.

#### FÓRMULAS

$$P. E. (\$) = \frac{\text{costos fijos}}{1 - \frac{\text{costos variables unitarios}}{\text{precio}}}$$
$$P. E. (\text{Unidades}) = \frac{\text{costos fijos}}{\text{precio} - \text{costos variables unitarios}}$$
$$P. E. (\% \text{ de capacidad}) = \frac{\text{costos fijos}}{\text{ingresos} - \text{costos variables totales}}$$

### 1.2.5.12. PROCEDIMIENTO DE CONTROL FINANCIERO DU PONT

Sistema de control, análisis y corrección de desviaciones de los factores de inversión, resultados y objetivos integrales de una empresa comercial, industrial o financiera, pública o privada.

Dentro de los factores de inversión tenemos los activos de la empresa. Dentro de los resultados, tenemos a las ventas, costo de venta, distribución y adición. Los objetivos integrales de una empresa tenemos la prestación de servicios y la obtención de utilidades.

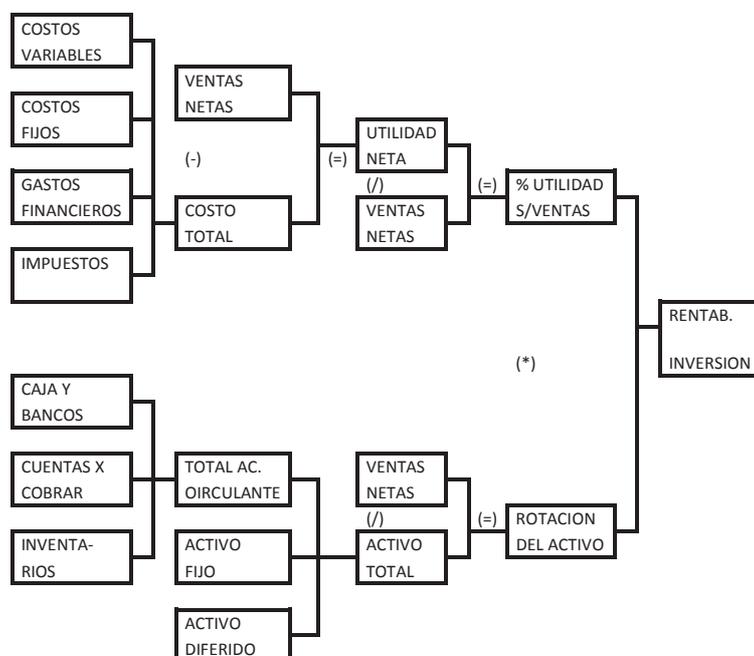
#### FÓRMULA

$$\text{rentabilidad de la inversión} = \frac{\text{utilidad neta}}{\text{ventas netas}} \times \frac{\text{ventas netas}}{\text{activo total}}$$

De ésta fórmula la utilidad neta entre las ventas netas recibe el nombre de porcentaje de la utilidad y la fórmula de ventas netas entre el activo total se denomina rotación del activo.

Se utiliza una gráfica y recibe el nombre de MASTER, la cual generalmente es anual.

FIGURA 1. "MASTER" DEL PROCEDIMIENTO DE CONTROL FINANCIERO DU-PONT



Ahora bien, los directivos de empresas públicas o privadas que tienen establecido el sistema de control financiero du-Pont, tomarán decisiones, cada vez que comparan las cifras del presupuesto con las cifras reales, al obtener las variaciones, de tal forma que los factores de inversión, resultados y objetivos integrales se controlen dentro de los márgenes de seguridad preestablecidos por la empresa.

#### I.2.5.13. PROCEDIMIENTO DE ANÁLISIS BURSÁTIL (ANÁLISIS FUNDAMENTAL)

Estudio y evaluación de conceptos y cifras del contenido de los estados financieros de empresas que cotizan sus acciones en la Bolsa Mexicana de Valores, para tomar decisiones acertadas de inversión.

##### PARÁMETROS

Los parámetros o razones más comunes que se aplican para analizar la situación financiera de las empresas bursátiles son:

- Tamaño. Se deberán presentar los principales rubros del balance y el estado de resultados, cuyos importes nos permiten dimensionar el tamaño de cada empresa dentro de su sector.
- Liquidez. Es la prueba del ácido. Activo circulante entre pasivo circulante.
- Apalancamiento. Muestra el porcentaje en que los recursos de la empresa están siendo financiados por terceros.
- Operatividad. Engloba una serie de indicadores sobre la eficiencia de operación de una empresa.
- Rentabilidad. Rendimiento sobre la inversión de los accionistas, medido en términos contables. A mayor, mejor.
- Indicadores bursátiles. UPA (utilidad de los últimos doce meses entre el número de acciones) representa la utilidad por acción operativa, neta y sin partidas extraordinarias, medida en los últimos doce meses. Valor de mercado = número de acciones x Precio de mercado.

#### 1.2.5.14. PROCEDIMIENTO DEL RIESGO ESTRUCTURAL

Procedimiento de análisis financiero que tiene por objeto medir el grado de exposición que guarda una empresa para caer en un incumplimiento financiero, suspensión de pagos o quiebra, para tomar decisiones y lograr objetivos preestablecidos de inversión.

##### DENOMINACIONES

El análisis de riesgo estructural, también se conoce con el nombre del análisis del grado de solvencia; o bien, con el nombre de análisis discriminante Z.

##### GRADOS DE RIESGO ESTRUCTURAL

Se mide relacionando ciertas razones financieras ponderadas, para extraer un resultado global cuya magnitud es calificada como alto riesgo, medio riesgo o bajo riesgo.

##### RAZONES FINANCIERAS DEL RIESGO ESTRUCTURAL

Las razones financieras que involucra el cálculo del riesgo estructural son las siguientes:

$$R.1. = \left( \frac{\text{flujo operativo anual}}{\text{activo total}} \right) \text{factor técnico } 3.30$$

$$R.2. = \left( \frac{\text{capital contable}}{\text{pasivo total}} \right) \text{factor técnico } 0.60$$

$$R.3. = \left( \frac{\text{capital de trabajo}}{\text{activo total}} \right) \text{factor técnico } 1.20$$

$$R.4. = \left( \frac{\text{ventas netas actuales}}{\text{activo total}} \right) \text{factor técnico } 1.00$$

$$R.5. = \left( \frac{\text{utilidades retenidas}}{\text{activo total}} \right) \text{factor técnico } 1.40$$

$$\text{riesgo estructural} = R1 + R2 + R3 + R4 + R5$$

#### 1.2.5.15. PROCEDIMIENTO DEL VALOR ECONÓMICO AGREGADO

Procedimiento de análisis financiero, conocer el beneficio económico agregado anual de una empresa, después de restarle el costo originado para financiar los recursos empleados para producirlo.

## FÓRMULA

$$VEA = UNO - (CCP * RNI)$$

En donde:

- ✓ VEA= Valor económico agregado
- ✓ UNO= Utilidad neta de operación = utilidad operativa menos impuestos
- ✓ CCP= Costo de capital promedio ponderado
- ✓ RNI= Recursos netos invertidos = pasivo con costo más capital contable menos activo disponible

El costo de capital promedio ponderado, es igual al costo promedio de cada peso financiado por recursos ajenos y recursos propios, provenientes del pasivo, capital social y utilidades retenidas.

### **1.2.5.16. PROCEDIMIENTO DE RENTABILIDAD DE RECURSOS NETOS INVERTIDOS**

Procedimiento de análisis financiero que tiene por objeto conocer la capacidad que tiene una empresa de utilizar eficientemente sus recursos, para tomar decisiones y lograr los objetivos preestablecidos de inversión.

La rentabilidad de recursos netos invertidos, también conocido como rentabilidad de la inversión operativa, es una tasa porcentual que resume el rendimiento que se asocia a la generación operativa, en relación con el costo de los recursos que invierte.

## FÓRMULA

$$RRNI = \left( \frac{UOA (1 - TEI)}{RNI} \right) 100$$

En donde:

- ✓ RRNI= Rentabilidad de recursos netos invertidos
- ✓ UOA= Utilidad operación anual
- ✓ TEI= Tasa efectiva de impuestos
- ✓ RNI= Recursos netos invertidos

El procedimiento de rentabilidad de los recursos netos invertidos, es paralelo al del valor económico agregado y en cierta medida ambos son complementarios, aplicable a todas las empresas.

### **1.2.5.17. PROCEDIMIENTO GRÁFICO DE PERFIL FUNDAMENTAL**

Método gráfico de análisis financiero con diseño de radar, que tiene por objeto conocer y comparar la calidad financiera de la empresa, en relación con la competencia ideal, estándar o promedio, bajo un formato esquemático donde se muestran los puntos más sobresalientes como estructura financiera, cobertura de intereses vía flujo operativo, solvencia o riesgo estructural y rentabilidad de recursos netos invertidos.

### **1.2.5.18. PROCEDIMIENTO DE ANÁLISIS TÉCNICO**

Herramienta o técnica profesional que aplica el gerente o comité de gerentes para identificar la tendencia principal de los precios de acciones para comprarlas o venderlas en la bolsa mexicana de valores.

Una vez identificada y señalada la tendencia primaria de los precios, hay que unírnos a ella. El siguiente trabajo es cuidar los movimientos de los precios para revisar continuamente que la tendencia principal siga prevaleciendo.

Para decidir que comprar o que vender, es suficiente con detectar y analizar la tendencia. El análisis técnico se auxilia de diversas herramientas para diagnosticar la velocidad, fuerza y consistencia de los precios, así como su volumen negociado en el mercado. La base de decisión es la tendencia, la optimización de la compra-venta se puede estructurar con herramientas de apoyo, en base al comportamiento de los precios.

## CAPÍTULO II.

### ESTUDIO DE CAMPO

## **2.1. INTRODUCCIÓN AL ESTUDIO DE CAMPO**

Este capítulo consta de dos partes; la primera muestra un estudio de campo realizado a través de encuestas aplicadas a empresas de bienes raíces de la ciudad de Zamora, Michoacán con el objeto de conocer la situación de dichas empresas con la crisis económica iniciada en el 2008.

Se muestran los resultados arrojados por las encuestas en forma de gráficas hechas por cada una de las preguntas realizadas.

En la segunda parte del capítulo se presenta una breve introducción a la empresa estudiada y con la ayuda de los métodos de análisis siguientes: Punto de equilibrio, razones financieras, procedimiento de control financiero du-Pont, procedimiento de porcentos integrales, procedimiento de tendencias y método de aumentos y disminuciones se estudiarán los estados financieros de 3 fraccionamientos independientes entre sí; pero pertenecientes a la misma empresa en estudio. Se eligieron esos métodos por ser los principales y comunes para analizar estados financieros.

Así pues se puede ver la forma de aplicación de cada método de análisis mencionado y cuya interpretación de resultados por fraccionamiento se muestra en el capítulo 4.

## **2.2. ENCUESTA APLICADA A LAS INMOBILIARIAS DE ZAMORA, MICHOACÁN**

Este apartado muestra los resultados que arrojó una encuesta aplicada en el mes de Junio del año 2009 con preguntas cerradas y abiertas realizadas a 12 empresas de la ciudad de Zamora, Michoacán. No se realizó un procedimiento para calcular la muestra ya que en dicho lugar de estudio no existen muchas inmobiliarias; por lo tanto se procedió a encuestar a las mayoría posible.

A continuación presento una muestra de la encuesta aplicada.



**7.- ¿Actualmente existen problemas financieros en su empresa?**

- a) Sí  ¿Cuáles? \_\_\_\_\_  
b) No

**8.- ¿En la actualidad se han incrementado los clientes morosos?**

- a) Sí  ¿En qué porcentaje? \_\_\_\_\_  
b) No

**9.- ¿Considera que hay problemas de efectivo en su empresa?**

- a) Sí  b) No

**10.- ¿La empresa cuenta con una reserva que pueda cubrir los posibles problemas de efectivo?**

- a) Sí  b) No

**11.- ¿Considera que es un buen momento para endeudarse?**

- a) Sí  b) No  c) No sé

**12.- ¿Cuáles son los factores que más le afectaron de la crisis?**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**13.- ¿Existe un plan que ayude a su empresa a disminuir los problemas de la crisis?**

- a) Sí  ¿Cuál? \_\_\_\_\_  
b) No

**14.- Si se iniciará la venta de un nuevo fraccionamiento en el 2009 ¿Funcionaría?**

- a) Sí  b) No

**15.- ¿Qué espera financieramente para el año 2009?**

- a) Estabilidad  b) Recesión  c) Crecimiento  d) Disminución

**16.- ¿Qué medidas puede implementar para disminuir a los clientes morosos?**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**17.- Siendo una empresa de bienes raíces ¿Cómo le afectaría una recesión?**

---

---

---

**19.- Opiniones y sugerencias**

---

---

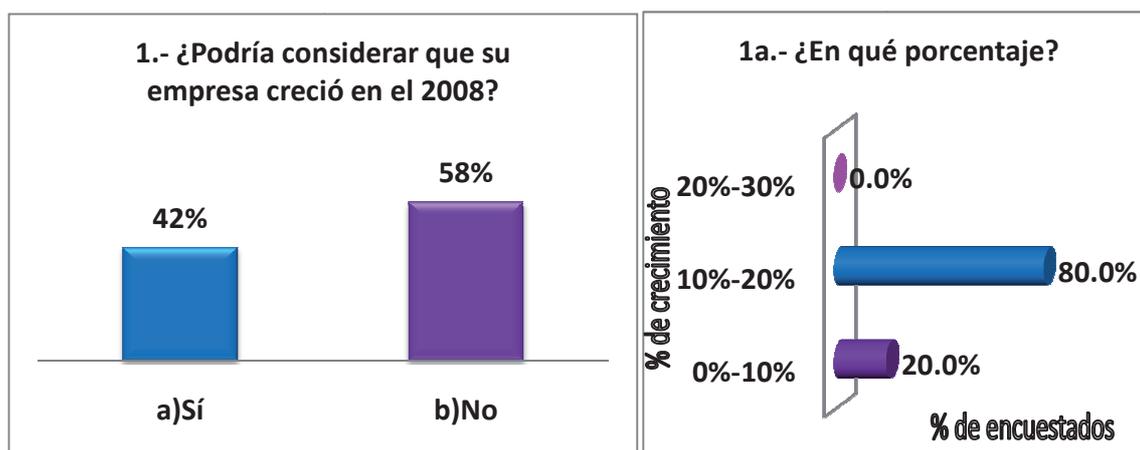
---

**GRACIAS POR SU COOPERACIÓN**

## 2.2.1. RESULTADOS GRÁFICOS Y SUS CONCLUSIONES

A partir de este modelo de encuesta se obtuvieron resultados que se muestran en las siguientes gráficas de barras y en algunas ocasiones se utilizan las gráficas de pastel debido a la poca muestra obtenida.

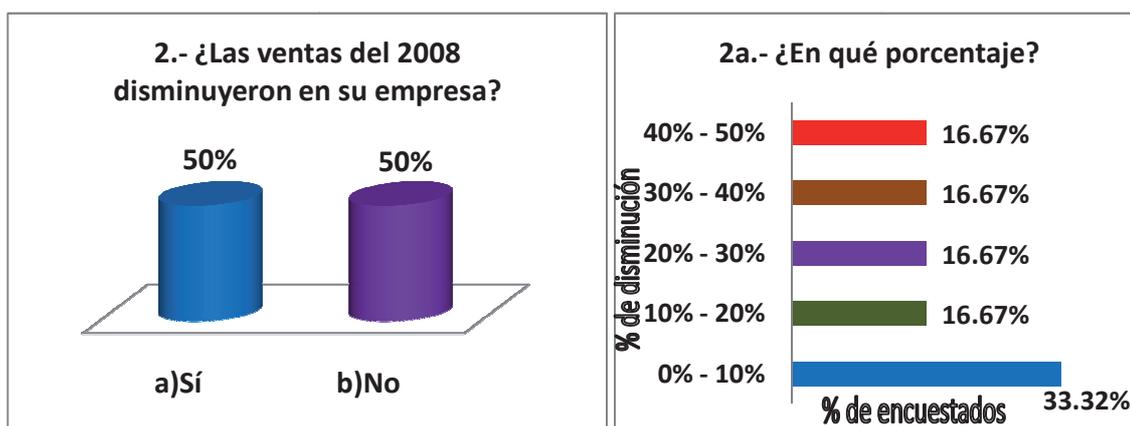
FIGURA 2. RESULTADOS GRÁFICOS.PREGUNTA 1 Y 1a



ELABORACIÓN PROPIA

Notas: Un 58% de los encuestados consideran que su empresa no creció en el 2008 y 42% cree que si creció. De este 42% el 80% opina que su crecimiento se encontró entre un 10% a 20%; y el 20% restante opina que su crecimiento alcanzó de un 0% a 10%.

FIGURA 3. RESULTADOS GRÁFICOS. PREGUNTA 2 Y 2



ELABORACIÓN PROPIA

Notas: Durante el 2008 el 50% de las empresas encuestadas no tuvieron una disminución en sus ventas y el otro 50% si lo tuvo; de las cuales el 33.32% disminuyó de un 0% a un 10%, un 16.67% disminuyó en una escala del 10 a 20%, otro 16.67% disminuyó entre 20% a 30%, el siguiente 16.67% considera disminuciones del 30% al 40% y un último 16.67% disminuyó entre un 40% y 50%.

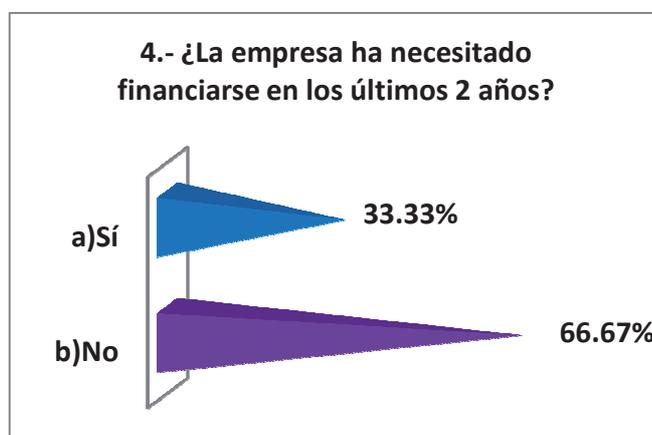
FIGURA 4. RESULTADOS GRÁFICOS. PREGUNTA 3



ELABORACIÓN PROPIA

Notas: Durante el año 2007 las empresas inmobiliarias consideraron en su totalidad no haber tenido pérdidas.

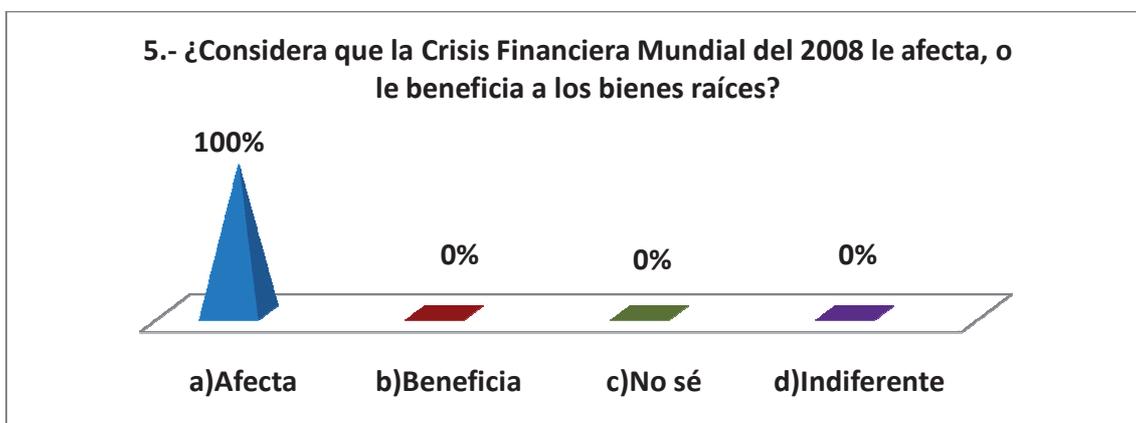
FIGURA 5. RESULTADOS GRÁFICOS. PREGUNTA 4



ELABORACIÓN PROPIA

Notas: El 66.67% de las encuestas aplicadas arrojaron el hecho de que no se ha necesitado financiarse durante los años 2008 y 2007, por otro lado el 33.33% si lo ha necesitado.

FIGURA 6. RESULTADOS GRÁFICOS. PREGUNTA 5



ELABORACIÓN PROPIA

Notas: Las empresas encuestadas coincidieron en su totalidad que la Crisis Financiera Mundial que surgió en el 2008 le afecta a sus negocios de bienes raíces.

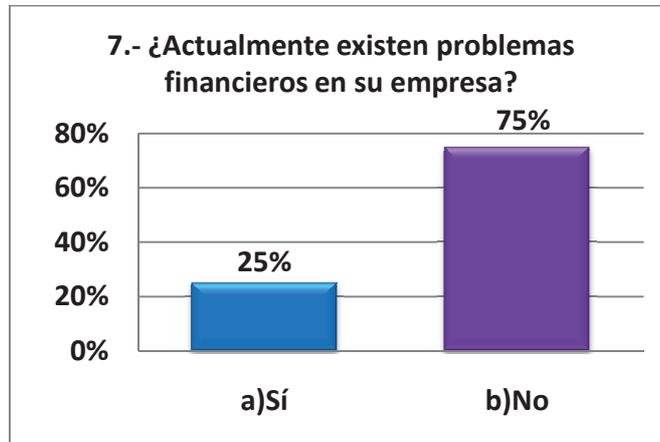
FIGURA 7. RESULTADOS GRÁFICOS. PREGUNTA 6



ELABORACIÓN PROPIA

Notas: Actualmente en el año 2009 el 100% de las empresas se han visto afectadas por la crisis financiera y dentro de los aspectos mencionados se encuentra la morosidad, el incremento de gastos y costos, el bajo poder adquisitivo de los posibles clientes, entre otros.

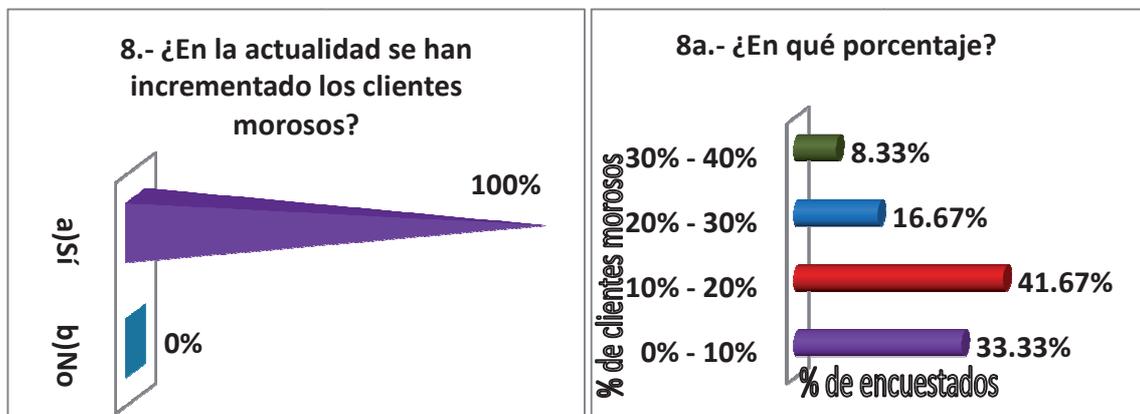
FIGURA 8. RESULTADOS GRÁFICOS. PREGUNTA 7



ELABORACIÓN PROPIA

Notas: A pesar de que todas las empresas han tenido problemas con la crisis financiera, solo un 75% no se ha visto específicamente con problemas financieros, contrario de un 25% quienes si han sufrido financieramente.

FIGURA 9. RESULTADOS GRÁFICOS. PREGUNTA 8 Y 8a



ELABORACIÓN PROPIA

Notas: El problema mayor que han considerado las empresas ante la crisis es su incremento con los clientes morosos ya que el 100% ha contestado un sí. De esa totalidad el 33.33% considera que sus clientes morosos han aumentado en un 0% a 10%, el 41.67% de los encuestados consideran una escala del 10% al 20%, el 16.67% se colocó entre un 20% a 30% y por último el 8.33% ha respondido que sus clientes morosos aumentaron de un 30% a un 40%.

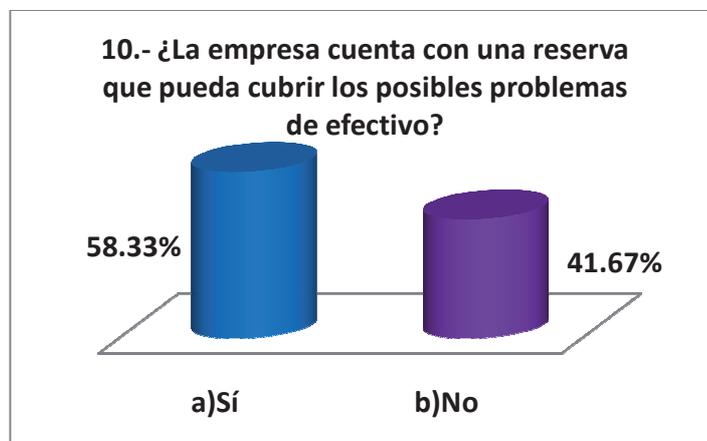
FIGURA 10. RESULTADOS GRÁFICOS. PREGUNTA 9



ELABORACIÓN PROPIA

Notas: A pesar de los problemas de la crisis financiera solo un 8% de las empresas han tenido problemas de liquidez en la actualidad y un 92% no los ha tenido.

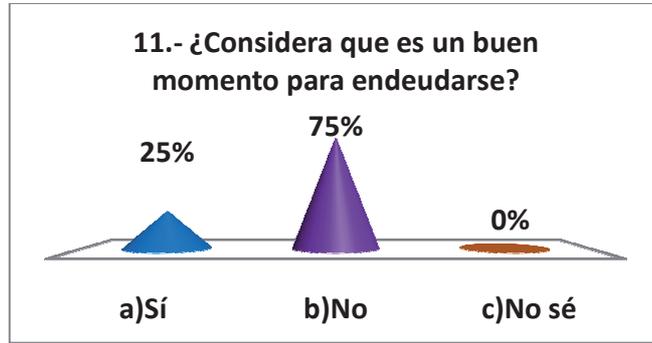
FIGURA 11. RESULTADOS GRÁFICOS. PREGUNTA 10



ELABORACIÓN PROPIA

Notas: El 58.33% de las empresas encuestadas si cuentan con una reserva que les ha permitido cubrir con sus problemas de liquidez y el 41.47% no cuenta con esa reserva, por lo que se podría considerar que se encuentran dentro de ese 8% que si cuenta con problemas de liquidez actualmente (pregunta 9).

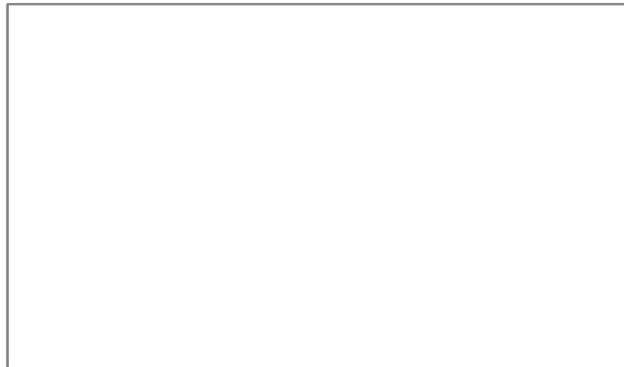
FIGURA 12. RESULTADOS GRÁFICOS. PREGUNTA 11



ELABORACIÓN PROPIA

Notas: Del total de las encuestas aplicadas el 75% considera que actualmente (2009) no es un buen momento para endeudarse debido a todos los cambios financieros y económicos que están pasando en el mundo y solo el 25% cree que si es un buen momento ya que algunas tasas de interés de los bancos han tenido que bajar, sin embargo la mayoría de ese 25% tiene muy claro que si se endeuda debe al menos contar con una reserva por cualquier contratiempo.

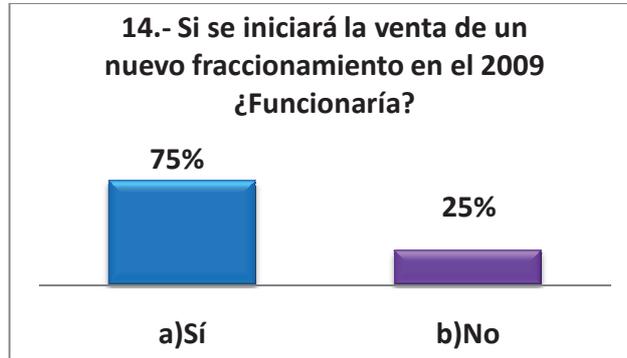
FIGURA 13. RESULTADOS GRÁFICOS. PREGUNTA 13



ELABORACIÓN PROPIA

Notas: El 17% no cuenta con un plan que les ayude a disminuir los problemas que surgen de la crisis, al contrario de un 83% quienes dentro de sus planeaciones si consideraron este tipo de contingencias y tienen planes que les han ayudado a sobrellevar la crisis financiera, dentro de los cuáles algunos mencionados son la reducción y eliminación de gastos de poca inestabilidad o necesidad, así como los gastos fijos, la aplicación de beneficios fiscales, solicitud a los proveedores de mayores aplazamientos de crédito y posiblemente la condonación de moratorios. Todas estas son acciones que fueron planeadas para posiblemente ponerse en marcha.

FIGURA 14. RESULTADOS GRÁFICOS. PREGUNTA 14



ELABORACIÓN PROPIA

Notas: El 25% de las empresas encuestadas supone que si iniciaran con la venta de un nuevo fraccionamiento en el 2009 no funcionaría; sin embargo el 75% si cree que funcione y algunos de los motivos de ese modo de pensar es debido a que consideran que en Zamora está existiendo una gran demanda de vivienda surgido de la creciente población que está existiendo ya que es el tercer municipio de Michoacán con mayor porcentaje de habitantes( Morelia es la primera con un 17.2%, seguido de Uruapan con un 7% y Zamora con un 4.3%. Fuente: INEGI, Censo de Población y Vivienda 2005), de este modo y considerando que los terrenos se encuentren en una buena ubicación y tengan facilidades de pagos el inicio de venta de un nuevo fraccionamiento si funcionaría.

FIGURA 15. RESULTADOS GRÁFICOS. PREGUNTA 15



ELABORACIÓN PROPIA

Notas: Del total de los encuestados un 8.33% se muestra con un pensamiento pesimista de disminución financiera para el año 2009, por el contrario de un 91.67% quienes creen que financieramente para el 2009 pueden esperar una estabilidad.

## 2.2.2. RESUMEN DE PREGUNTAS ABIERTAS

La encuesta aplicada contó con 3 preguntas abiertas las cuales fueron ¿Cuáles son los factores que más le afectaron de la crisis?, ¿Qué medidas puede implementar para disminuir a los clientes morosos? y, siendo una empresa de bienes raíces ¿Cómo le afectaría una recesión? A partir de estas preguntas se puede mostrar un resumen que engloba todos los comentarios.

Los encuestados opinan que los factores que más les han afectado de la crisis han sido el tipo de cambio y el creciente desempleo que disminuye el poder adquisitivo de los clientes, así pues también la inestabilidad del dólar les han ocasionado pérdidas cambiarias o incremento de créditos, al igual que la crisis sanitaria(influenza) que surgió ayudó a que la crisis financiera se intensificara debido a que provocó el cierre de varios sectores económicos y por consecuencia se incrementó el desempleo y surgió cierta especulación que frenó la inversión.

Respecto a la segunda pregunta (¿Qué medidas implementarían para disminuir a los clientes morosos?) las opiniones giraban en torno a ofrecer descuentos por pronto pago, o intereses más bajos que las propias financieras, ampliaciones de plazos, bonificaciones, condonación de moratorios y algo esencial que se mencionó fue tener comunicación constante con el cliente, de esta forma las empresas están al pendiente de la situación y sabrán qué medida pueden implementar.

Por último las empresas de bienes raíces tienen bien claro que una recesión económica les afectaría en el aspecto de sus ventas debido al desempleo y el bajo poder adquisitivo de los clientes, al igual que las financieras no les prestarían tan fácilmente dinero para invertir en la compra de los bienes raíces, la morosidad aumentaría e internamente probablemente se tendría que recurrir al recorte de personal y limitaciones.

### 2.2.3. CONCLUSIONES Y OPINIONES DEL ESTUDIO DE CAMPO

La Crisis Financiera Mundial que surgió en el 2008 ha afectado a los negocios de bienes raíces debido a que la mayoría tuvo incrementos en sus materias primas y de sus gastos; al igual que los clientes aumentaron sus niveles de morosidad; sin embargo casi todas las empresas han considerado planes o el manejo de reservas que les han ayudado a lidiar con estos problemas por lo que no se han visto afectadas drásticamente en cuanto a su liquidez o efectivo disponible.

De la misma forma no han tenido que pedir créditos que a pesar del panorama pareciera que las empresas no lo ven como un problema el endeudarse ya que consideran que las tasas de intereses son más accesibles.

Casi el 100% de las empresas encuestadas contestó que no tuvieron un crecimiento en el 2008; pero por contraste esa mayoría también comentó que a pesar del bajo crecimiento no tuvieron pérdidas.

Se considera según los resultados de las encuestas que los bienes raíces si son afectados en la crisis; pero a pesar del panorama se espera estabilidad y aumento en las ventas.

El éxito o fracaso está en manos de las planeaciones estratégicas que se tengan y de la rapidez de respuesta a las posibles contingencias surgidas por la crisis.

## 2.3. ANÁLISIS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LA EMPRESA ESTUDIADA

### 2.3.1. INTRODUCCIÓN A LA EMPRESA ESTUDIADA

#### 2.3.1.1. Historia

La empresa de bienes raíces en estudio nació en la ciudad de Zamora, Mich. En el año de 1996 como una sociedad anónima de capital variable con sólo 2 accionistas y bajo el nombre de “Unión de colonos Jacarandas” (colonos significa trabajadores) para ese entonces no se contaba con un gran capital y por lo mismo se rentaba un local que funcionaba como oficina, las instalaciones eran pequeñas y un tanto incómodas, sin embargo con el paso del tiempo el capital ha ido incrementándose lo cual se ha convertido en un negocio atractivo para otros accionistas; por lo mismo, ahora cuentan con instalaciones amplias, que ofrecen estacionamiento, seguridad y comodidad.

Dentro de su personal la empresa cuenta con el gerente general, el área de finanzas (encargada de las declaraciones fiscales, impuestos, entre otras) departamento de cobranza y promoción, departamento de proyectos (se realizan los estudios de mercado, los proyectos de urbanización, los planos, ejecución de vialidad, etc.) asesoría técnica de equipo, secretario, y cinco promotores (mismos que han sufrido rotación).

#### 2.3.1.1. Misión

Ser una empresa que trabaje con seriedad bajo los valores de compromiso y responsabilidad para lograr obtener confianza y prestigio dentro del rubro de bienes raíces satisfaciendo las necesidades de casa-habitación de las personas de nivel medio y bajo de la ciudad de Zamora.

#### 2.3.1.1. Visión

Llegar a ser una de las tres primeras empresas preferidas por el cliente de nivel medio y bajo en el área de bienes raíces dentro de la ciudad de Zamora en un periodo de 15 años.

#### 2.3.1.1. Objetivo

Satisfacer la necesidad de la demanda del mercado de urbanización (casa-habitación) del nivel social medio y bajo; así como ofrecer una mejor alternativa de vivienda y obtener utilidades.

### **2.3.1.1. Valores**

- Integridad. Vivir correctamente, no estar dividida, no ser una persona diferente en circunstancias diferentes. Una persona de integridad es la misma persona en privado que lo que es en público.
- Honestidad. Es una cualidad humana consistente en comportarse y expresarse con coherencia y sinceridad, y de acuerdo con los valores de verdad y justicia.
- Lealtad. Hacer aquello con lo que uno se ha comprometido aun entre circunstancias cambiantes. Un valor sin el cual nos quedamos solos y que debemos vivir nosotros antes que nadie.
- Transparencia. Es una organización la herramienta principal es que se divulga la información.
- Excelencia. Es el conjunto de prácticas sobresalientes en la gestión de una organización y el logro de resultados basados en conceptos fundamentales que incluyen: la orientación hacia los resultados, orientación al cliente, liderazgo y perseverancia, procesos y hechos, implicación de las personas, mejora continua e innovación, alianzas mutuamente beneficiosas y responsabilidad social.
- Profesionalismo. Es el cultivo o utilización de cierta disciplina o arte para beneficiarnos a nosotros y a los demás.
- Eficiencia. Uso racional de los medios con que se cuenta para alcanzar un objetivo predeterminado; es el requisito para evitar o cancelar dispendios y errores. Capacidad de alcanzar los objetivos y metas programadas con el mínimo de recursos disponibles y tiempo, logrando su optimización.
- Respeto. Es el reconocimiento, aprecio y valoración de las cualidades de los demás y sus derechos, ya sea por su conocimiento, experiencia o valor como personas, es el reconocimiento del valor inherente y los derechos de los individuos y de la sociedad.
- Compromiso. Acuerdo en el cual las partes asumen unas obligaciones, en lo que podría interpretarse como un contrato no escrito.

### **2.3.1.2. SEGMENTO DE MERCADO**

#### **NIVEL SOCIAL:**

- Nivel medio- bajo
- Nivel bajo

SERVICIOS:

- Bienes Raíces

**2.3.1.3. MEZCLA DE MERCADOTECNIA**

SERVICIO:

La empresa Unión de Colonos Jacarandas S.A. de C.V. cuenta con el servicio de crecimiento urbano, lo cual se logra a través de la compra de grandes hectáreas de terreno para ser fraccionados y posteriormente vendidos.

PRECIO:

Este se establece en relación a lo siguiente:

- Ubicación del terreno
- Tamaño del terreno
- Zona de ubicación del fraccionamiento

PLAZA:

Domicilio: Avenida del bosque esquina con Virrey de Mendoza interior #136 y 137 del mercado de abastos. Colonia las fuentes.

Teléfono: 013515125173

PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD:

La empresa Unión de Colonos Jacarandas S.A. de C.V. utiliza como medios publicitarios:

-Periódico, volantes, radio y los mismos promotores; sin embargo el más eficaz ha sido el volanteo.

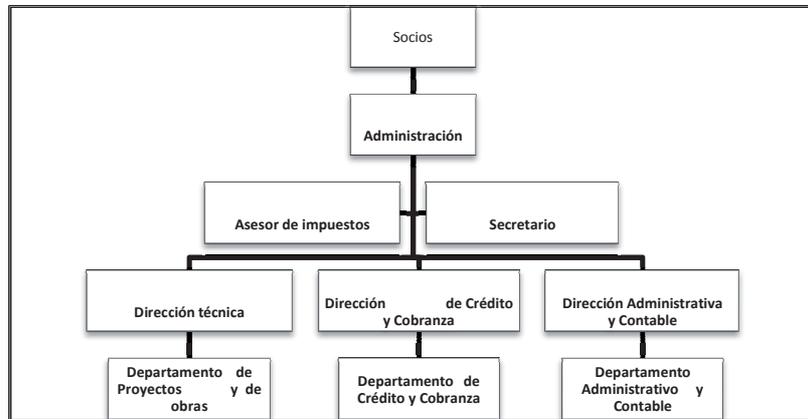
-Promociones como pagos de contado por ejemplo de \$50000 a \$10000

-El 10% de contado a 3 meses

-Facilidades de pago a 2 años con porcentaje de enganche de anticipo \$5000

#### 2.3.1.4. ORGANIGRAMA

FIGURA 16. ORGANIGRAMA



FUENTE: EMPRESA X

#### 2.3.1.5. OBSERVACIÓN

Los trabajadores de planta entran de 9:00 a 14:00hrs. y de 16:00hrs a 20:00hrs., aunque en ocasiones tiene horario corrido, ya que hay demasiada gente y por lo tanto se come ahí. Igualmente a la hora de salida, si hay aún clientes se espera ahí hasta que se vayan.

La mayoría de los clientes van a realizar pagos a su crédito, así que solo tienen trato directo con la secretaria.

Cuando los clientes acuden a obtener información de sus escrituras o de los servicios generales con los que cuenta su terreno, en este caso serán atendidos por el contador a cargo. El director general o los socios serán requeridos por el cliente cuando exista algún problema de cobranza o de localización de su terreno, para negociar un mayor aplazamiento.

En cuanto a la atención al cliente, el servicio trata de ser lo más eficiente posible, ya que las instalaciones son cómodas para el visitante y el trato por parte del personal es muy amable.

## 2.3.2. ANÁLISIS

El siguiente análisis que se presentará se realizó a tres de los fraccionamientos con los que cuenta la empresa estudiada (Jacarandas, Vivienda popular panorámica de Zamora y Prados de Zamora). Cada fraccionamiento muestra sus estados de pérdidas y ganancias, así como el estado de resultados a los años 2007, 2008 Y 2009. El 2008 es el año del inicio de la crisis financiera mundial y se comparará con el 2007 Y 2009 para analizar los posibles cambios financieros mostrados en la empresa.

### 2.3.2.1. ESTADOS FINANCIEROS DEL FRACCIONAMIENTO PRADOS DE ZAMORA

Éste es nuestro primer caso referente al fraccionamiento Prados de Zamora. A partir del análisis de los estados financieros y utilizando varios métodos se presentan las tablas con los resultados y el procedimiento utilizado para obtenerlos. Cabe resaltar que el mismo proceso de análisis se realizó para los 3 fraccionamientos. A continuación el desarrollo del mismo.

TABLA 7. ESTADOS DE INGRESOS Y EGRESOS DEL FRACCIONAMIENTO PRADOS DE ZAMORA

<b>DESARROLLO HABITACIONAL PRADOS DE ZAMORA, S.A.</b>			
<b>ESTADO DE INGRESOS Y EGRESOS</b>			
	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>
<b>INGRESOS</b>	<b>\$ 7,460,000.00</b>	<b>\$ 3,495,620.00</b>	<b>\$ 3,988,000.00</b>
LOTES	\$ 7,300,000.00	\$ 3,425,220.00	\$ 3,876,000.00
DESLINDES	\$ 160,000.00	\$ 70,400.00	\$ 112,000.00
<b>EGRESOS</b>	<b>\$ 6,551,618.00</b>	<b>\$ 2,807,732.00</b>	<b>\$ 3,060,950.00</b>
<b>GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>	<b>\$ 3,685,618.00</b>	<b>\$ 1,983,732.00</b>	<b>\$ 2,135,950.00</b>
COMISIONES	\$ 1,500,000.00	\$ 90,000.00	\$ 112,000.00
PAPELERIA	\$ 80,460.00	\$ 34,648.00	\$ 45,540.00
LUZ	\$ 30,700.00	\$ 22,000.00	\$ 35,000.00
TELEFONOS	\$ 44,859.00	\$ 29,560.00	\$ 38,420.00
PAGOS IMSS	\$ 72,430.00	\$ 44,524.00	\$ 52,890.00
PAGOS INFONAVIT	\$ 36,215.00	\$ 22,300.00	\$ 35,700.00
SUELDOS Y SALARIOS	\$ 1,120,000.00	\$ 1,060,400.00	\$ 1,072,300.00
PAGO DE CREDITOS(INTERÉSES)	\$ 240,000.00	\$ 150,000.00	\$ 170,000.00
MANTENIMIENTO	\$ 120,000.00	\$ 72,000.00	\$ 85,000.00
REPARACIONES	\$ 254,000.00	\$ 68,500.00	\$ 72,900.00
DEPRECIACIONES	\$ 186,954.00	\$ 389,800.00	\$ 416,200.00
<b>GASTOS DE URBANIZACION</b>	<b>\$ 2,866,000.00</b>	<b>\$ 824,000.00</b>	<b>\$ 925,000.00</b>
TERRENOS HORNOS	\$ 2,866,000.00	\$ 824,000.00	\$ 925,000.00
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>\$ 908,382.00</b>	<b>\$ 687,888.00</b>	<b>\$ 927,050.00</b>
IMPUESTOS	95,580.00	106,200.00	125,500.00
<b>UTILIDAD NETA DEL PERIODO</b>	<b>812,802.00</b>	<b>581,688.00</b>	<b>801,550.00</b>

FUENTE. EMPRESA "X"

TABLA 8. BALANCE GENERAL DEL FRACCIONAMIENTO PRADOS DE ZAMORA

<b>DESARROLLO HABITACIONAL PRADOS DE ZAMORA, S. A.</b>			
<b>BALANCE GENERAL</b>			
	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>
<b>ACTIVO</b>			
<b><u>CIRCULANTE</u></b>			
CAJA	\$ 12,500.00	\$ 13,600.00	\$ 35,300.00
BANCOS	\$ 2,135,000.00	\$ 1,687,000.00	\$ 1,785,000.00
DOCUMENTOS POR COBRAR	\$ 1,860,000.00	\$ 1,560,000.00	\$ 1,670,000.00
<b>TOTAL ACTIVO CIRCULANTE</b>	<b>\$ 4,007,500.00</b>	<b>\$ 3,260,600.00</b>	<b>\$ 3,490,300.00</b>
<b><u>FIJO</u></b>			
EQUIPO DE OFICINA	\$ 83,780.00	\$ 63,800.00	\$ 68,200.00
DEPRECIACIÓN	-\$ 10,954.00	-\$ 5,800.00	-\$ 6,200.00
EQUIPO DE TRANSPORTE	\$ 420,000.00	\$ 672,000.00	\$ 1,256,000.00
DEPRECIACION	-\$ 70,000.00	-\$ 112,000.00	-\$ 126,000.00
MAQUINARIA	\$ 636,000.00	\$ 1,776,145.00	\$ 2,204,000.00
DEPRECIACION	-\$ 106,000.00	-\$ 272,000.00	-\$ 284,000.00
EDIFICIOS	\$ 1,200,000.00	\$ 2,100,000.00	\$ 2,300,000.00
TERRENOS	\$ 3,800,000.00	\$ 3,840,000.00	\$ 4,040,000.00
<b>TOTAL ACTIVO FIJO</b>	<b>\$ 5,952,826.00</b>	<b>\$ 8,062,145.00</b>	<b>\$ 9,452,000.00</b>
<b>ACTIVO TOTAL</b>	<b>\$ 9,960,326.00</b>	<b>\$ 11,322,745.00</b>	<b>\$ 12,942,300.00</b>
<b>PASIVO</b>			
<b><u>CIRCULANTE</u></b>			
PROVEEDORES	\$ 26,000.00	\$ 16,000.00	\$ 23,000.00
ACREEDORES DIVERSOS	\$ 22,000.00	\$ 43,000.00	\$ 52,000.00
DOCUMENTOS POR PAGAR	\$ 42,000.00	\$ 35,600.00	\$ 48,400.00
IMPUESTOS POR PAGAR	\$ 95,580.00	\$ 106,200.00	\$ 125,500.00
<b>TOTAL PASIVO CIRCULANTE</b>	<b>\$ 185,580.00</b>	<b>\$ 200,800.00</b>	<b>\$ 248,900.00</b>
<b><u>FIJO</u></b>			
CREDITO HIPOTECARIO	\$ 104,420.00	\$ 200,000.00	\$ 296,000.00
<b>TOTAL PASIVO FIJO</b>	<b>\$ 104,420.00</b>	<b>\$ 200,000.00</b>	<b>\$ 296,000.00</b>
<b>PASIVO TOTAL</b>	<b>\$ 290,000.00</b>	<b>\$ 400,800.00</b>	<b>\$ 544,900.00</b>
<b>CAPITAL</b>			
CAPITAL CONTABLE	\$ 8,857,524.00	\$ 9,527,455.00	\$ 10,201,360.00
EJERCICIOS ANTERIORES	\$ -	\$ 812,802.00	\$ 1,394,490.00
RESULTADO DEL EJERCICIO	\$ 812,802.00	\$ 581,688.00	\$ 801,550.00
<b>CAPITAL TOTAL</b>	<b>\$ 9,670,326.00</b>	<b>\$ 10,921,945.00</b>	<b>\$ 12,397,400.00</b>
<b>PASIVO + CAPITAL</b>	<b>\$ 9,960,326.00</b>	<b>\$ 11,322,745.00</b>	<b>\$ 12,942,300.00</b>

FUENTE. EMPRESA "X"

### 2.3.2.1.1. PUNTO DE EQUILIBRIO

A continuación se presenta la división de los costos fijos y variables del fraccionamiento Prados de Zamora en los años 2007, 2008 y 2009 respectivamente; los cuáles servirán para calcular los puntos de equilibrio en pesos, unidades y porcentaje de capacidad de cada año mencionado.

TABLA 9. COSTOS FIJOS Y VARIABLES DE PRADOS DE ZAMORA, S.A.

<b>COSTOS FIJOS Y VARIABLES PRADOS DE ZAMORA, S.A.</b>		
<b>2007</b>		
EGRESOS	COSTOS FIJOS	COSTOS VARIABLES
COMISIONES		\$ 1,500,000.00
PAPELERÍA	\$ 80,460.00	
LUZ	\$ 30,700.00	
TELÉFONOS	\$ 44,859.00	
PAGO IMSS	\$ 72,430.00	
PAGOS INFONAVIT	\$ 36,215.00	
SUELDOS Y SALARIOS	\$ 490,800.00	\$ 629,200.00
PAGO DE CRÉDITOS(INTERÉSES)	\$ 240,000.00	
MANTENIMIENTO	\$ 120,000.00	
REPARACIONES	\$ 254,000.00	
DEPRECIACIONES	\$ 186,954.00	
GASTOS DE URBANIZACIÓN		\$ 2,866,000.00
<b>TOTALES</b>	<b>\$ 1,556,418.00</b>	<b>\$ 4,995,200.00</b>
<b>2008</b>		
EGRESOS	COSTOS FIJOS	COSTOS VARIABLES
COMISIONES		\$ 90,000.00
PAPELERÍA	\$ 34,648.00	
LUZ	\$ 22,000.00	
TELÉFONOS	\$ 29,560.00	
PAGO IMSS	\$ 44,524.00	
PAGOS INFONAVIT	\$ 22,300.00	
SUELDOS Y SALARIOS	\$ 490,800.00	\$ 569,600.00
PAGO DE CRÉDITOS(INTERÉSES)	\$ 150,000.00	
MANTENIMIENTO	\$ 72,000.00	
REPARACIONES	\$ 68,500.00	
DEPRECIACIONES	\$ 389,800.00	
GASTOS DE URBANIZACIÓN		\$ 824,000.00
<b>TOTALES</b>	<b>\$ 1,324,132.00</b>	<b>\$ 1,483,600.00</b>
<b>2009</b>		
EGRESOS	COSTOS FIJOS	COSTOS VARIABLES
COMISIONES		\$ 112,000.00
PAPELERÍA	\$ 45,540.00	
LUZ	\$ 35,000.00	
TELÉFONOS	\$ 38,420.00	
PAGO IMSS	\$ 52,890.00	
PAGOS INFONAVIT	\$ 35,700.00	
SUELDOS Y SALARIOS	\$ 490,800.00	\$ 581,500.00
PAGO DE CRÉDITOS(INTERÉSES)	\$ 170,000.00	
MANTENIMIENTO	\$ 85,000.00	
REPARACIONES	\$ 72,900.00	
DEPRECIACIONES	\$ 416,200.00	
GASTOS DE URBANIZACIÓN		\$ 925,000.00
<b>TOTALES</b>	<b>\$ 1,442,450.00</b>	<b>\$ 1,618,500.00</b>

ELABORACIÓN PROPIA

A partir de la división de los costos fijos y variables se muestra detalladamente el procedimiento para obtener los puntos de equilibrio en pesos, unidades y porcentaje de capacidad para cada uno de los años analizados del fraccionamiento Prados de Zamora.

TABLA 10. PUNTO DE EQUILIBRIO EN PESOS DE PRADOS DE ZAMORA

PRADOS DE ZAMORA PUNTO DE EQUILIBRIO EN PESOS					
<b>2007</b>					
<i>COSTOS FIJOS</i>	<i>COSTOS VARIABLES</i>	<i>CTO.VAR. UNIT.</i>	<i>PRECIO</i>	<i>#DE LOTES</i>	<i>P.E.\$</i>
\$1,556,418	\$4,995,200	\$6,660.27	\$12,500	750	<b>\$3,331,526.27</b>
<b>2008</b>					
<i>COSTOS FIJOS</i>	<i>COSTOS VARIABLES</i>	<i>CTO.VAR. UNIT.</i>	<i>PRECIO</i>	<i># DE LOTES</i>	<i>P.E.\$</i>
\$1,324,132	\$1,483,600	\$1,978.13	\$12,500	750	<b>\$1,573,071.63</b>
<b>2009</b>					
<i>COSTOS FIJOS</i>	<i>COSTOS VARIABLES</i>	<i>CTO.VAR. UNIT.</i>	<i>PRECIO</i>	<i># DE LOTES</i>	<i>P.E.\$</i>
\$1,442,450	\$1,618,500	\$2,158.00	\$12,500	750	<b>\$1,743,436.96</b>
<b>FÓRMULA</b>					
$P.E. (\$) = \frac{\text{costos fijos}}{1 - \frac{\text{costos variables unitarios}}{\text{precio}}}$					

ELABORACIÓN PROPIA

TABLA 11. PUNTO DE EQUILIBRIO EN UNIDADES DE PRADOS DE ZAMORA

PRADOS DE ZAMORA PUNTO DE EQUILIBRIO EN UNIDADES					
<b>2007</b>					
<i>COSTOS FIJOS</i>	<i>COSTOS VARIABLES</i>	<i>CTO.VARIABLE UNIT.</i>	<i>PRECIO</i>	<i>NO. DE LOTES</i>	<i>P.E.UNIDS.</i>
\$1,556,418	\$4,995,200	\$6,660.27	\$12,500	750	<b>267</b>
<b>2008</b>					
<i>COSTOS FIJOS</i>	<i>COSTOS VARIABLES</i>	<i>CTO.VARIABLE UNIT.</i>	<i>PRECIO</i>	<i>NO. DE LOTES</i>	<i>P.E.UNIDS.</i>
\$1,324,132	\$1,483,600	\$1,978.13	\$12,500	750	<b>126</b>
<b>2009</b>					
<i>COSTOS FIJOS</i>	<i>COSTOS VARIABLES</i>	<i>CTO.VARIABLE UNIT.</i>	<i>PRECIO</i>	<i>NO. DE LOTES</i>	<i>P.E.UNIDS.</i>
\$1,442,450	\$1,618,500	\$2,158.00	\$12,500	750	<b>139</b>
<b>FÓRMULA</b>					
$P.E. (Unidades) = \frac{\text{costos fijos}}{\text{precio} - \text{costos variables unitarios}}$					

ELABORACIÓN PROPIA

TABLA 12. PUNTO DE EQUILIBRIO EN % DE CAPACIDAD DE PRADOS DE ZAMORA

PRADOS DE ZAMORA PUNTO DE EQUILIBRIO EN % DE CAPACIDAD						
<b>2007</b>						
<i>COSTOS FIJOS</i>	<i>CTOS VARIABLES</i>	<i>CTO.VAR.UNIT.</i>	<i>INGRESOS</i>	<i>PRECIO</i>	<i>NO. DE LOTES</i>	<i>P.E.% CAPAC.</i>
\$1,556,418	\$4,995,200	\$6,660.27	\$7,460,000	\$12,500	750	<b>63.15%</b>
<b>2008</b>						
<i>COSTOS FIJOS</i>	<i>CTOS VARIABLES</i>	<i>CTO.VAR.UNIT.</i>	<i>INGRESOS</i>	<i>PRECIO</i>	<i>NO. DE LOTES</i>	<i>P.E.%CAPAC.</i>
\$1,324,132	\$1,483,600	\$1,978.13	\$3,495,620	\$12,500	750	<b>65.81%</b>
<b>2009</b>						
<i>COSTOS FIJOS</i>	<i>CTOS VARIABLES</i>	<i>CTO.VAR.UNIT.</i>	<i>INGRESOS</i>	<i>PRECIO</i>	<i>NO. DE LOTES</i>	<i>P.E.% CAPAC.</i>
\$1,442,450	\$1,618,500	\$2,158.00	\$3,988,000	\$12,500	750	<b>60.88%</b>
<b>FÓRMULA</b>						
$P.E. (\% \text{ de capacidad}) = \frac{\text{costos fijos}}{\text{ingresos} - \text{costos variables totales}}$						

ELABORACIÓN PROPIA

Con el fin de analizar mejor los resultados de las tablas anteriores se presenta este bloque donde muestra los puntos de equilibrio obtenidos en pesos, unidades y porcentaje de capacidad por cada uno de los años en estudio.

TABLA 13. RESUMEN DE PUNTOS DE EQUILIBRIO DE PRADOS DE ZAMORA

RESUMEN DE PUNTOS DE EQUILIBRIO			
PRADOS DE ZAMORA			
P.E.	2007	2008	2009
PESOS (\$)	\$3,331,526.27	\$1,573,071.63	\$1,743,436.96
UNIDADES	267	126	139
% CAPACIDAD	63.15%	65.81%	60.88%

ELABORACIÓN PROPIA

### 2.3.2.1.2. RAZONES FINANCIERAS

La vida de una empresa está sujeta a la habilidad con que se administren sus finanzas. Es por esto que se utilizan los indicadores de liquidez, actividad, apalancamiento y rentabilidad para juzgar la administración financiera de la empresa. En la siguiente tabla se muestran los resultados obtenidos de la aplicación de cada una de las fórmulas de las razones utilizadas.

TABLA 14. RAZONES FINANCIERAS DE PRADOS DE ZAMORA

PRADOS DE ZAMORA					
	RAZÓN	2007	2008	2009	
Liquidez	Razón del circulante	21.59	16.24	14.02	
Actividad	Periodo promedio de cobranza en días	90	161	151	
Apalancamiento	Razón de deuda(endeudamiento)	2.91%	3.54%	4.21%	
Apalancamiento	Razón de cobertura de intereses	4.78	5.59	6.45	
Apalancamiento	Protección al pasivo	34.35	28.25	23.75	
Rentabilidad	Razón de rentabilidad de inversión	8.16%	5.14%	6.19%	
Rentabilidad	Razón de rentabilidad de socios	9.18%	6.11%	7.86%	

ELABORACIÓN PROPIA

### FÓRMULAS

Razón de circulante  $R.C.T. = \frac{\text{activo circulante}}{\text{pasivo circulante}}$

Periodo promedio de cobranza en días  $R.C.C. = \frac{\text{ventas netas}}{\text{cuentas y documentos por cobrar a clientes}} \times \frac{\text{periodo promedio de cobranza}}{\text{rotación de cuentas y documentos por cobrar}} \times 360$

Razón de deuda  $R.D. = \frac{\text{pasivo total}}{\text{activo total}} \times 100$

Razón de cobertura de intereses  $C.I. = \frac{\text{util. de op. (UAI)}}{\text{gastos financieros}}$

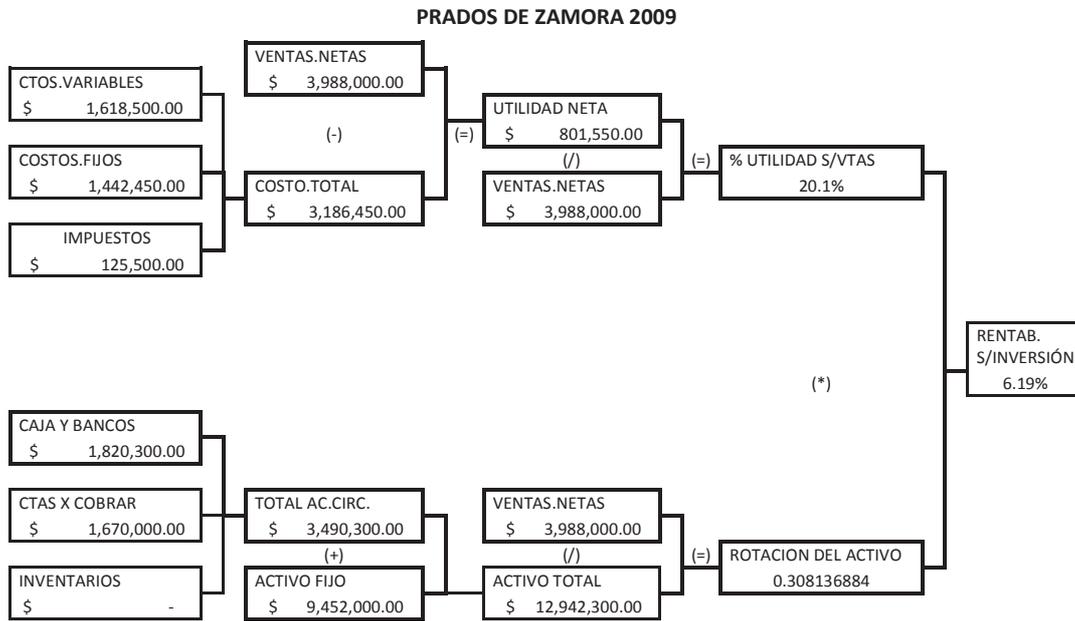
Protección al pasivo  $P.P. = \frac{\text{activo total}}{\text{pasivo total}}$

Razón de rentabilidad de inversión  $R.I. = \frac{\text{utilidad neta}}{\text{activo total}} \times 100$

Razón de rentabilidad de socios  $R.I.R. = \frac{\text{utilidad neta}}{\text{capital contable}} \times 100$



FIGURA 19. GRÁFICA DU-PONT DE PRADOS DE ZAMORA 2009



ELABORACIÓN PROPIA

#### 2.3.2.1.4. PROCEDIMIENTO DE PORCIENTOS INTEGRALES

En este procedimiento se muestra la separación del contenido del Estado de Resultados a un mismo periodo; en este caso por años, con el fin de poder determinar la proporción que guarda cada una de ellas en relación con el todo.

Se tomaron los 3 años en estudio para compararlos y determinar la probable anomalía ó defecto de la empresa que es objeto de nuestro trabajo.

Toma como base el axioma matemático que dice: “el todo es igual a la suma de sus partes”, de donde al todo se le asigna un valor igual al 100% y a las partes un porcentaje relativo.

TABLA 15. PROCEDIMIENTO DE PORCIENTOS INTEGRALES DE PRADOS DE ZAMORA

PORCIENTOS INTEGRALES.PRADOS DE ZAMORA						
	2007		2008		2009	
	ABSOLUTOS	% INTEGRALES	ABSOLUTOS	% INTEGRALES	ABSOLUTOS	% INTEGRALES
VENTAS NETAS	\$7,460,000	100%	\$3,495,620	100%	\$3,988,000	100%
(-)CTOS.VARIABLES	\$4,995,200	67%	\$1,483,600	42%	\$1,618,500	41%
(-)CTOS. FIJOS	\$1,556,418	21%	\$1,324,132	38%	\$1,442,450	36%
(-)IMPUESTOS	\$95,580	1%	\$106,200	3%	\$125,500	3%
(=)UTILIDAD NETA	\$812,802	11%	\$581,688	17%	\$801,550	20%

ELABORACIÓN PROPIA

### 2.3.2.1.5. PROCEDIMIENTO DE TENDENCIAS

A través de éste procedimiento y utilizando sus fórmulas podremos pronosticar las ventas netas para el año 2010; al igual que los costos totales y la utilidad neta.

TABLA 16. PRONÓSTICOS DE VENTAS NETAS DE PRADOS DE ZAMORA

$y = a + bx$	<b>AÑO</b>	<b>VENTAS NETAS</b>
$\Sigma y = a(n) + b(\Sigma x)$	2007	\$ 7,460,000.00
$\Sigma xy = a(\Sigma x) + b(\Sigma x^2)$	2008	\$ 3,495,620.00
	2009	\$ 3,988,000.00

N	x	y	xy	x <sup>2</sup>
2007	1	\$ 7,460,000.00	\$ 7,460,000.00	1
2008	2	\$ 3,495,620.00	\$ 6,991,240.00	4
2009	3	\$ 3,988,000.00	\$ 11,964,000.00	9
$\Sigma$	6	\$ 14,943,620.00	\$ 26,415,240.00	14

ELABORACIÓN PROPIA

Sustituyendo las fórmulas nos quedan las siguientes ecuaciones que se resuelven con cualquier método algebraico.

$$\begin{aligned} \$14,943,620 &= a(3) + b(6) \\ \$26,415,240 &= a(6) + b(14) \\ a &= \$8,453,206.67 \quad b = \$ - 1,736,000 \end{aligned}$$

Al obtener los valores de a y b se sustituyen en la fórmula principal para conocer el valor de las ventas netas del año 4 que corresponde al 2010

$$\begin{aligned} y &= \$8,453,206.67 + (-\$1,736,000)(4) \\ y &= \$1,509,206.67 \text{ en el 2010} \end{aligned}$$

TABLA 17. PRONÓSTICOS DE COSTOS TOTALES DE PRADOS DE ZAMORA

AÑO	CTO.TOTAL	
2007	\$	6,647,198.00
2008	\$	2,913,932.00
2009	\$	3,186,450.00

n	x	y	Xy	x2
2007	1	\$ 6,647,198.00	\$ 6,647,198.00	1
2008	2	\$ 2,913,932.00	\$ 5,827,864.00	4
2009	3	\$ 3,186,450.00	\$ 9,559,350.00	9
$\Sigma$	6	\$ 12,747,580.00	\$ 22,034,412.00	14

ELABORACIÓN PROPIA

$$\begin{aligned}
 \$12,747,580 &= a(3) + b(6) \\
 \$22,034,412 &= a(6) + b(14) \\
 a &= \$7,709,941.33 \quad b = \$ - 1,730,374 \\
 y &= \$788,445.33 \text{ en el 2010}
 \end{aligned}$$

TABLA 18. PRONÓSTICOS DE UTILIDADES NETAS DE PRADOS DE ZAMORA

AÑO	UTIL.NETAS	
2007	\$	812,802.00
2008	\$	581,688.00
2009	\$	801,550.00

n	x	y	Xy	x2
2007	1	\$ 812,802.00	\$ 812,802.00	1
2008	2	\$ 581,688.00	\$ 1,163,376.00	4
2009	3	\$ 801,550.00	\$ 2,404,650.00	9
$\Sigma$	6	\$ 2,196,040.00	\$ 4,380,828.00	14

ELABORACIÓN PROPIA

$$\begin{aligned}
 \$2,196,040 &= a(3) + b(6) \\
 \$4,380,828 &= a(6) + b(14) \\
 a &= \$743,273.33 \quad b = \$ - 5,630 \\
 y &= \$720,753.33 \text{ en el 2010}
 \end{aligned}$$

Como se pudo observar; éste método ayudó a proyectar las ventas, costos totales y utilidades netas para el año 2010; pero también puede ser utilizado para cualquier año en estudio; es por esto que a continuación se presentará una gráfica que compara los datos reales en ventas, costos totales y utilidades netas con los proyectados en los años 2007, 2008 y 2009.

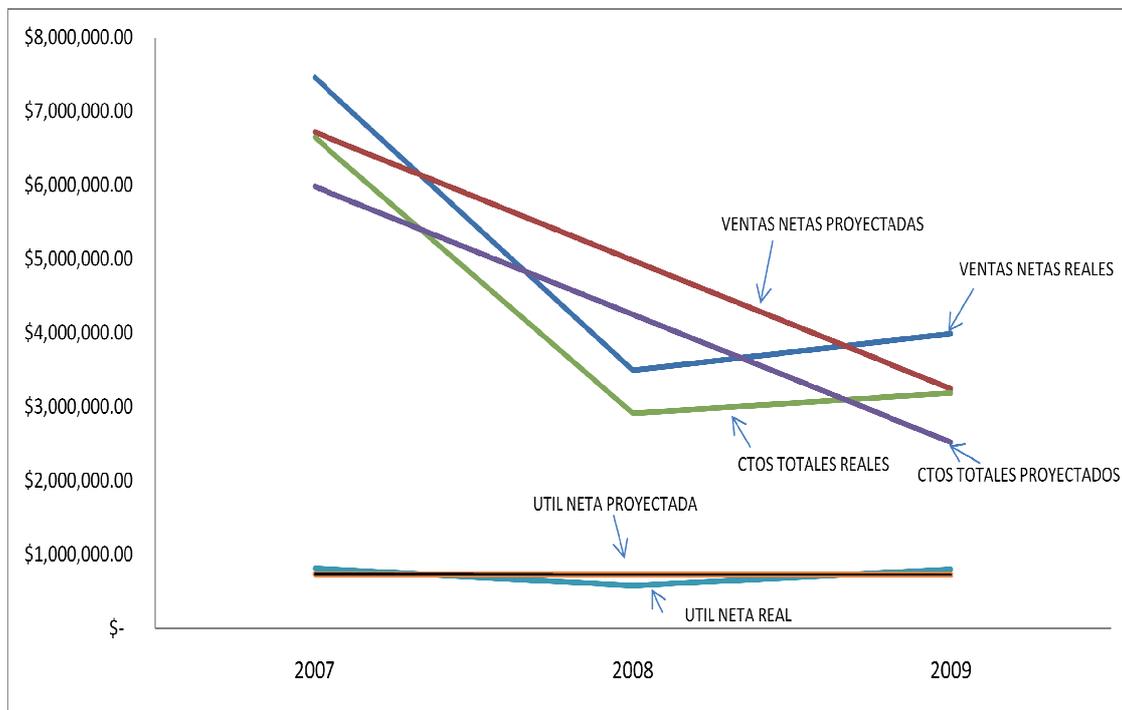
Para calcular los datos proyectados se utilizan las mismas fórmulas, la única diferencia radica en la fórmula general  $y = a + b x$ . Donde x representará el año deseado. (2007=1, 2008=2 y 2009=3)

TABLA 19. DATOS REALES Y PROYECTADOS DE PRADOS DE ZAMORA

PRADOS DE ZAMORA						
AÑO	VTAS NETAS REALES	VTAS NETAS PROYECTADAS	CTOS.TOTALES REALES	CTOS.TOTALES PROYECTADOS	UTILIDAD NETA REAL	UTILIDAD NETA PROYECTADA
2007	\$7,460,000	\$6,717,206.67	\$6,647,198	\$5,979,567.33	\$812,802	\$737,643.33
2008	\$3,495,620	\$4,981,206.67	\$2,913,932	\$4,249,193.33	\$581,688	\$732,013.33
2009	\$988,000	\$3,245,206.67	\$3,186,450	\$2,518,819.33	\$801,550	\$726,383.33

ELABORACIÓN PROPIA

FIGURA 20. GRÁFICA DE TENDENCIAS DE PRADOS DE ZAMORA



ELABORACIÓN PROPIA

### 2.3.2.1.6. MÉTODO DE AUMENTOS Y DISMINUCIONES

El siguiente método comparará las diferencias positivas o negativas de los principales rubros del estado de resultados en los años 2007 y 2008; y también 2008 con 2009. Los resultados se presentan tanto en valores como en porcentos con el fin de hacerlos más comprensibles.

TABLA 20. AUMENTOS Y DISMINUCIONES DE PRADOS DE ZAMORA

AUMENTOS Y DISMINUCIONES. PRADOS DE ZAMORA					
CONCEPTO	2007	2008	AUMENTOS	DISMINUCIONES	%
VENTAS NETAS	\$ 7,460,000.00	\$ 3,495,620.00	\$ -	-\$ 3,964,380.00	-53.14%
CTOS.FIJOS	\$ 1,556,418.00	\$ 1,324,132.00	\$ -	-\$ 232,286.00	-14.92%
CTOS.VARIABLES	\$ 4,995,200.00	\$ 1,483,600.00	\$ -	-\$ 3,511,600.00	-70.30%
IMPUESTOS	\$ 95,580.00	\$ 106,200.00	\$ 10,620.00		11.11%
UTILIDAD NETA	\$ 812,802.00	\$ 581,688.00	\$ -	-\$ 231,114.00	-28.43%

AUMENTOS Y DISMINUCIONES. PRADOS DE ZAMORA					
CONCEPTO	2008	2009	AUMENTOS	DISMINUCIONES	%
VENTAS NETAS	\$ 3,495,620.00	\$ 3,988,000.00	\$ 492,380.00	\$ -	14.09%
CTOS.FIJOS	\$ 1,324,132.00	\$ 1,442,450.00	\$ 118,318.00	\$ -	8.94%
CTOS.VARIABLES	\$ 1,483,600.00	\$ 1,618,500.00	\$ 134,900.00	\$ -	9.09%
IMPUESTOS	\$ 106,200.00	\$ 125,500.00	\$ 19,300.00	\$ -	18.17%
UTILIDAD NETA	\$ 581,688.00	\$ 801,550.00	\$ 219,862.00	\$ -	37.80%

ELABORACIÓN PROPIA

### 2.3.2.2. ESTADOS FINANCIEROS DEL FRACCIONAMIENTO JACARANDAS

Este es el segundo caso de la empresa en estudio: el análisis del fraccionamiento Jacarandas. El proceso utilizado es igual al mostrado anteriormente; por lo que la explicación de cada una de las tablas obtenida de los métodos de análisis es la misma.

TABLA 21. ESTADOS DE INGRESOS Y EGRESOS DEL FRACCIONAMIENTO JACARANDAS

<b>UNION JACARANDAS , S.A.</b>			
<b>ESTADO DE INGRESOS Y EGRESOS</b>			
	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>
<b>INGRESOS</b>	<b>\$ 2,865,436.00</b>	<b>\$ 3,202,531.00</b>	<b>\$ 4,648,754.00</b>
LOTES	\$ 2,831,936.00	\$ 3,164,285.00	\$ 4,595,930.00
DESLINDES	\$ 33,500.00	\$ 38,246.00	\$ 52,824.00
<b>EGRESOS</b>	<b>\$ 2,669,198.00</b>	<b>\$ 2,738,834.00</b>	<b>\$ 3,803,790.00</b>
<b>GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>	<b>\$ 2,147,198.00</b>	<b>\$ 1,947,234.00</b>	<b>\$ 2,999,590.00</b>
COMISIONES	\$ 268,000.00	\$ 160,000.00	\$ 195,000.00
PAPELERIA	\$ 55,600.00	\$ 35,524.00	\$ 43,260.00
LUZ	\$ 15,687.00	\$ 16,220.00	\$ 22,428.00
TELEFONOS	\$ 26,957.00	\$ 24,850.00	\$ 31,642.00
PAGOS IMSS	\$ 69,340.00	\$ 67,420.00	\$ 69,640.00
PAGOS INFONAVIT	\$ 23,614.00	\$ 22,720.00	\$ 43,280.00
SUELDOS Y SALARIOS	\$ 1,080,000.00	\$ 1,020,000.00	\$ 1,350,000.00
PAGO DE CREDITOS	\$ 180,000.00	\$ 150,000.00	\$ 200,000.00
COMBUSTIBLES Y LUBRICANTES	\$ -	\$ -	\$ 325,000.00
MANTENIMIENTO	\$ 56,000.00	\$ 45,000.00	\$ 86,940.00
DEPRECIACIONES	\$ 275,000.00	\$ 343,500.00	\$ 436,800.00
REPARACIONES	\$ 97,000.00	\$ 62,000.00	\$ 195,600.00
<b>GASTOS DE URBANIZACION</b>	<b>\$ 456,000.00</b>	<b>\$ 710,000.00</b>	<b>\$ 710,000.00</b>
TERRENO JACARANDAS	\$ 456,000.00	\$ 710,000.00	\$ 710,000.00
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>\$ 262,238.00</b>	<b>\$ 545,297.00</b>	<b>\$ 939,164.00</b>
IMPUESTOS	\$ 66,000.00	\$ 81,600.00	\$ 94,200.00
<b>UTILIDAD NETA DEL PERIODO</b>	<b>\$ 196,238.00</b>	<b>\$ 463,697.00</b>	<b>\$ 844,964.00</b>

FUENTE. EMPRESA "X"

TABLA 22. BALANCE GENERAL DEL FRACCIONAMIENTO JACARANDAS

<b>UNION JACARANDAS, S. A.</b>			
<b>BALANCE GENERAL</b>			
	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>
<b>ACTIVO</b>			
<b><u>CIRCULANTE</u></b>			
CAJA	\$ 5,000.00	\$ 15,000.00	\$ 36,000.00
BANCOS	\$ 1,685,000.00	\$ 1,530,000.00	\$ 1,530,000.00
DOCUMENTOS POR COBRAR	\$ 2,650,000.00	\$ 1,680,000.00	\$ 2,450,000.00
<b>TOTAL ACTIVO CIRCULANTE</b>	<b>\$ 4,340,000.00</b>	<b>\$ 3,225,000.00</b>	<b>\$ 4,016,000.00</b>
<b><u>FIJO</u></b>			
EQUIPO DE OFICINA	\$ 45,000.00	\$ 139,387.00	\$ 72,000.00
DEPRECIACIÓN	-\$ 5,000.00	-\$ 11,500.00	-\$ 15,800.00
EQUIPO DE TRANSPORTE	\$ 360,000.00	\$ 1,262,000.00	\$ 1,094,000.00
DEPRECIACIÓN	-\$ 90,000.00	-\$ 128,000.00	-\$ 211,000.00
MAQUINARIA	\$ 720,000.00	\$ 1,841,000.00	\$ 1,010,000.00
DEPRECIACION	-\$ 180,000.00	-\$ 204,000.00	-\$ 210,000.00
EDIFICIOS	\$ 2,500,000.00	\$ 2,600,000.00	\$ 2,600,000.00
TERRENOS	\$ 5,800,000.00	\$ 5,700,000.00	\$ 7,750,000.00
<b>TOTAL ACTIVO FIJO</b>	<b>\$ 9,150,000.00</b>	<b>\$ 11,198,887.00</b>	<b>\$ 12,089,200.00</b>
<b>ACTIVO TOTAL</b>	<b>\$ 13,490,000.00</b>	<b>\$ 14,423,887.00</b>	<b>\$ 16,105,200.00</b>
<b>PASIVO</b>			
<b><u>CIRCULANTE</u></b>			
PROVEEDORES	\$ 25,000.00	\$ 18,000.00	\$ 35,000.00
ACREEDORES DIVERSOS	\$ 60,000.00	\$ 43,000.00	\$ 56,000.00
DOCUMENTOS POR PAGAR	\$ 45,000.00	\$ 98,400.00	\$ 160,000.00
IMPUESTOS POR PAGAR	\$ 66,000.00	\$ 81,600.00	\$ 94,200.00
<b>TOTAL PASIVO CIRCULANTE</b>	<b>\$ 196,000.00</b>	<b>\$ 241,000.00</b>	<b>\$ 345,200.00</b>
<b><u>FIJO</u></b>			
CREDITO HIPOTECARIO	\$ 168,000.00	\$ 98,400.00	\$ 160,000.00
<b>TOTAL PASIVO FIJO</b>	<b>\$ 168,000.00</b>	<b>\$ 98,400.00</b>	<b>\$ 160,000.00</b>
<b>PASIVO TOTAL</b>	<b>\$ 364,000.00</b>	<b>\$ 339,400.00</b>	<b>\$ 505,200.00</b>
<b>CAPITAL</b>			
CAPITAL CONTABLE	\$ 12,929,762.00	\$ 13,424,552.00	\$ 14,095,101.00
EJERCICIOS ANTERIORES	\$ -	\$ 196,238.00	\$ 659,935.00
RESULTADO DEL EJERCICIO	\$ 196,238.00	\$ 463,697.00	\$ 844,964.00
<b>CAPITAL TOTAL</b>	<b>\$ 13,126,000.00</b>	<b>\$ 14,084,487.00</b>	<b>\$ 15,600,000.00</b>
<b>PASIVO + CAPITAL</b>	<b>\$ 13,490,000.00</b>	<b>\$ 14,423,887.00</b>	<b>\$ 16,105,200.00</b>

FUENTE. EMPRESA "X"

### 2.3.2.2.1. PUNTO DE EQUILIBRIO

A continuación se presenta la división de los costos fijos y variables del fraccionamiento Jacarandas en los años 2007, 2008 y 2009 respectivamente; los cuáles servirán para calcular los puntos de equilibrio en pesos, unidades y porcentaje de capacidad de cada año mencionado.

TABLA 23. COSTOS FIJOS Y VARIABLES DEL FRACCIONAMIENTO JACARANDAS

<b>COSTOS FIJOS Y VARIABLES JACARANDAS, S.A.</b>		
<b>2007</b>		
EGRESOS	COSTOS FIJOS	COSTOS VARIABLES
COMISIONES X VENTA		\$ 268,000.00
PAPELERÍA	\$ 55,600.00	
LUZ	\$ 15,687.00	
TELÉFONOS	\$ 26,957.00	
PAGO IMSS	\$ 69,340.00	
PAGOS INFONAVIT	\$ 23,614.00	
SUELDOS Y SALARIOS	\$ 490,800.00	\$ 589,200.00
PAGO DE CRÉDITOS(INTERÉSES)	\$ 180,000.00	
MANTENIMIENTO	\$ 56,000.00	
REPARACIONES	\$ 97,000.00	
DEPRECIACIONES	\$ 275,000.00	
GASTOS DE URBANIZACIÓN		\$ 456,000.00
<b>TOTALES</b>	<b>\$ 1,289,998.00</b>	<b>\$ 1,313,200.00</b>
<b>2008</b>		
EGRESOS	COSTOS FIJOS	COSTOS VARIABLES
COMISIONES X VENTA		\$ 160,000.00
PAPELERÍA	\$ 35,524.00	
LUZ	\$ 16,220.00	
TELÉFONOS	\$ 24,850.00	
PAGO IMSS	\$ 67,420.00	
PAGOS INFONAVIT	\$ 22,720.00	
SUELDOS Y SALARIOS	\$ 490,800.00	\$ 529,200.00
PAGO DE CRÉDITOS(INTERÉSES)	\$ 150,000.00	
MANTENIMIENTO	\$ 45,000.00	
REPARACIONES	\$ 62,000.00	
DEPRECIACIONES	\$ 343,500.00	
GASTOS DE URBANIZACIÓN		\$ 710,000.00
<b>TOTALES</b>	<b>\$ 1,258,034.00</b>	<b>\$ 1,399,200.00</b>
<b>2009</b>		
EGRESOS	COSTOS FIJOS	COSTOS VARIABLES
COMISIONES X VENTA		\$ 195,000.00
PAPELERIA	\$ 43,260.00	
LUZ	\$ 22,428.00	
TELEFONOS	\$ 31,642.00	
PAGOS IMSS	\$ 69,640.00	
PAGOS INFONAVIT	\$ 43,280.00	
SUELDOS Y SALARIOS	\$ 490,800.00	\$ 859,200.00
PAGO DE CREDITOS	\$ 200,000.00	
COMBUSTIBLES Y LUBRICANTES	\$ 325,000.00	
MANTENIMIENTO	\$ 86,940.00	
REPARACIONES	\$ 195,600.00	
DEPRECIACIONES	\$ 436,800.00	
GASTOS DE URBANIZACIÓN		\$ 710,000.00
<b>TOTALES</b>	<b>\$ 1,945,390.00</b>	<b>\$ 1,764,200.00</b>

ELABORACIÓN PROPIA

A continuación se muestra detalladamente el procedimiento para obtener los puntos de equilibrio en pesos, unidades y porcentaje de capacidad para cada uno de los años analizados del fraccionamiento Jacarandas.

TABLA 24. PUNTO DE EQUILIBRIO EN PESOS DE JACARANDAS

JACARANDAS PUNTO DE EQUILIBRIO EN PESOS					
<b>2007</b>					
<i>COSTOS FIJOS</i>	<i>CTOS VARIABLES</i>	<i>CTO.VARIABLE UNIT.</i>	<i>PRECIO</i>	<i>NO. DE LOTES</i>	<i>P.E.\$</i>
\$1,289,998	\$1,313,200	\$3,053.95	\$20,000	430	<b>\$1,522,476.64</b>
<b>2008</b>					
<i>COSTOS FIJOS</i>	<i>CTOS VARIABLES</i>	<i>CTO.VARIABLE UNIT.</i>	<i>PRECIO</i>	<i>NO. DE LOTES</i>	<i>P.E.\$</i>
\$1,258,034	\$1,399,200	\$3,253.95	\$20,000	430	<b>\$1,502,484.78</b>
<b>2009</b>					
<i>COSTOS FIJOS</i>	<i>CTOS VARIABLES</i>	<i>CTO.VARIABLE UNIT.</i>	<i>PRECIO</i>	<i>NO. DE LOTES</i>	<i>P.E.\$</i>
\$1,945,390	\$1,764,200	\$4,102.79	\$20,000	430	<b>\$2,447,461.01</b>
<b>FÓRMULA</b>					
$P.E.(\$) = \frac{\text{costos fijos}}{1 - \frac{\text{costos variables unitarios}}{\text{precio}}}$					

ELABORACIÓN PROPIA

TABLA 25. PUNTO DE EQUILIBRIO EN UNIDADES DE JACARANDAS

JACARANDAS PUNTO DE EQUILIBRIO EN UNIDADES					
<b>2007</b>					
<i>COSTOS FIJOS</i>	<i>CTOS VARIABLES</i>	<i>CTO.VARIABLE UNIT.</i>	<i>PRECIO</i>	<i>NO. DE LOTES</i>	<i>P.E.UNIDS.</i>
\$1,289,998	\$1,313,200	\$3,053.95	\$20,000	430	<b>76</b>
<b>2008</b>					
<i>COSTOS FIJOS</i>	<i>CTOS VARIABLES</i>	<i>CTO.VARIABLE UNIT.</i>	<i>PRECIO</i>	<i>NO. DE LOTES</i>	<i>P.E.UNIDS.</i>
\$1,258,034	\$1,399,200	\$3,253.95	\$20,000	430	<b>75</b>
<b>2009</b>					
<i>COSTOS FIJOS</i>	<i>CTOS VARIABLES</i>	<i>CTO.VARIABLE UNIT.</i>	<i>PRECIO</i>	<i>NO. DE LOTES</i>	<i>P.E.UNIDS.</i>
\$1,945,390	\$1,764,200	\$4,102.79	\$20,000	430	<b>122</b>
<b>FÓRMULA</b>					
$P.E.(Unidades) = \frac{\text{costos fijos}}{\text{precio} - \text{costos variables unitarios}}$					

ELABORACIÓN PROPIA

TABLA 26. PUNTO DE EQUILIBRIO EN % DE CAPACIDAD DE JACARANDAS

JACARANDAS PUNTO DE EQUILIBRIO EN % DE CAPACIDAD						
<b>2007</b>						
<i>CTOS FIJOS</i>	<i>CTOS VARIABLES</i>	<i>CTO.VARIABLE UNIT.</i>	<i>INGRESOS</i>	<i>PRECIO</i>	<i>NO. DE LOTES</i>	<i>P.E.% CAPAC.</i>
\$1,289,998	\$1,313,200	\$3,053.95	\$2,865,436	\$20,000	430	<b>83.11%</b>
<b>2008</b>						
<i>CTOS FIJOS</i>	<i>CTOS VARIABLES</i>	<i>CTO.VARIABLE UNIT.</i>	<i>INGRESOS</i>	<i>PRECIO</i>	<i>NO. DE LOTES</i>	<i>P.E.%CAPAC.</i>
\$1,258,034	\$1,399,200	\$3,253.95	\$3,202,531	\$20,000	430	<b>69.76%</b>
<b>2009</b>						
<i>CTOS FIJOS</i>	<i>CTOS VARIABLES</i>	<i>CTO.VARIABLE UNIT.</i>	<i>INGRESOS</i>	<i>PRECIO</i>	<i>NO. DE LOTES</i>	<i>P.E.% CAPAC.</i>
\$1,945,390	\$1,764,200	\$4,102.79	\$4,648,754	\$20,000	430	<b>67.44%</b>
<b>FÓRMULA</b>						
$P.E.(\% \text{ de capacidad}) = \frac{\text{costos fijos}}{\text{ingresos} - \text{costos variables totales}}$						

ELABORACIÓN PROPIA

TABLA 27. RESUMEN DE PUNTOS DE EQUILIBRIO DE JACARANDAS

RESUMEN DE PUNTOS DE EQUILIBRIO			
JACARANDAS			
P.E.	2007	2008	2009
PESOS (\$)	\$1,522,476.64	\$1,502,484.78	\$2,447,461.01
UNIDADES	76	75	122
% CAPACIDAD	83.11%	69.76%	67.44%

ELABORACIÓN PROPIA

### 2.3.2.2.2. RAZONES FINANCIERAS

TABLA 28. RAZONES FINANCIERAS DE JACARANDAS

JACARANDAS					
	RAZÓN	2007	2008	2009	
Liquidez	Razón del circulante	22.14	13.38	11.63	
Actividad	Periodo promedio de cobranza en días	333	189	190	
Apalancamiento	Razón de deuda(endeudamiento)	2.70%	2.35%	3.14%	
Apalancamiento	Razón de cobertura de intereses	2.46	4.64	5.70	
Apalancamiento	Protección al pasivo	37.06	42.50	31.88	
Rentabilidad	Razón de rentabilidad de inversión	1.45%	3.21%	5.25%	
Rentabilidad	Razón de rentabilidad de socios	1.52%	3.45%	5.99%	

ELABORACIÓN PROPIA

## FÓRMULAS

Razón de circulante  $R.C.V. = \frac{\text{activo circulante}}{\text{pasivo circulante}}$

Periodo promedio de cobranza en días  $R.C.C. = \frac{\text{ventas netas}}{\text{cuentas y documentos por cobrar a clientes}} \times \text{periodo promedio de cobranza} = \frac{360}{\text{rotación de cuentas y documentos por cobrar}}$

Razón de deuda  $R.D. = \frac{\text{pasivo total}}{\text{activo total}} \times 100$

Razón de cobertura de intereses  $C.I. = \frac{\text{util. de op. (UAF)}}{\text{gastos financieros}}$

Protección al pasivo  $P.P. = \frac{\text{activo total}}{\text{pasivo total}}$

Razón de rentabilidad de inversión  $R.I. = \frac{\text{utilidad neta}}{\text{activo total}} \times 100$

Razón de rentabilidad de socios  $R.I.R. = \frac{\text{utilidad neta}}{\text{capital contable}} \times 100$

### 2.3.2.2.3. PROCEDIMIENTO DE CONTROL FINANCIERO DU-PONT

FIGURA 21. GRÁFICA DU-PONT DE JACARANDAS 2007

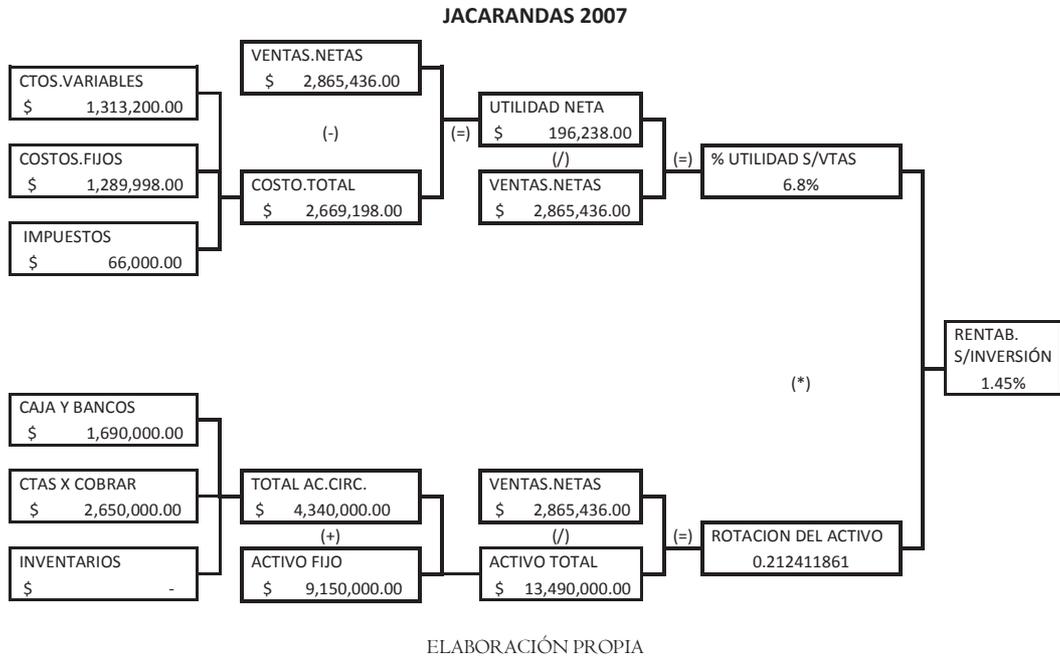


FIGURA 22. GRÁFICA DU-PONT DE JACARANDAS 2008

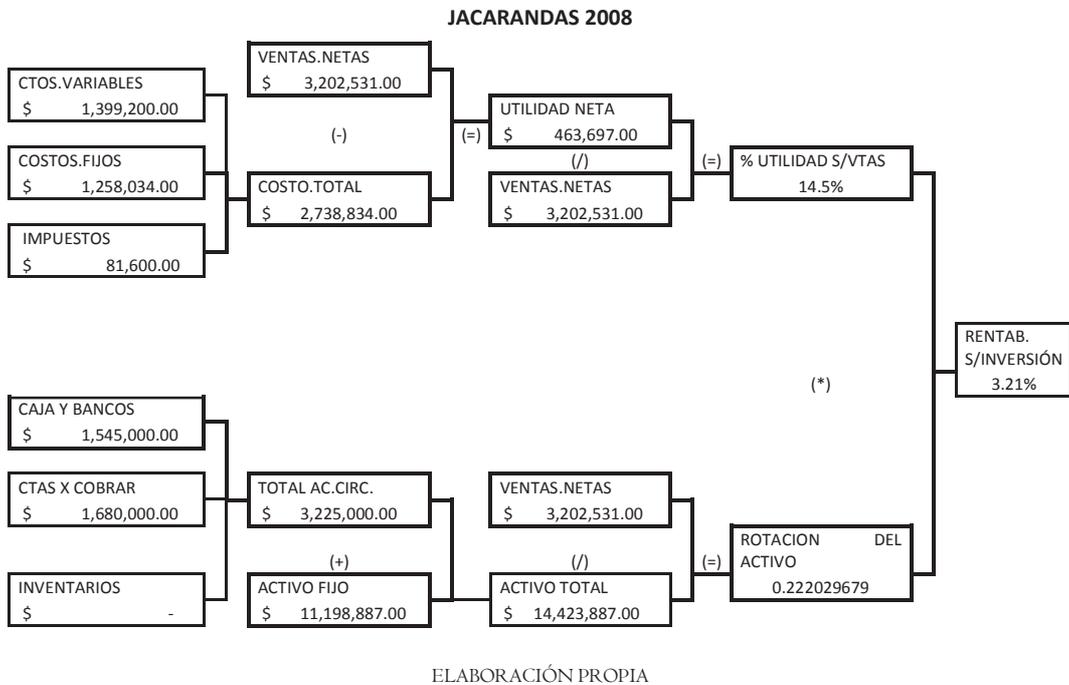
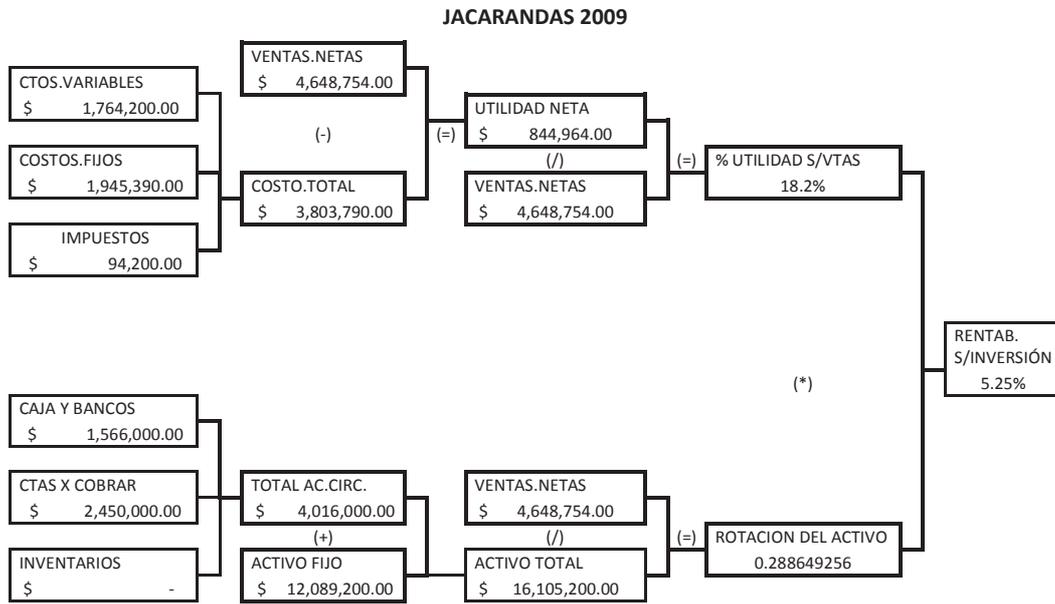


FIGURA 23. GRÁFICA DU-PONT DE JACARANDAS 2009



ELABORACIÓN PROPIA

#### 2.3.2.2.4. PROCEDIMIENTO DE PORCIENTOS INTEGRALES

TABLA 29. PROCEDIMIENTO DE PORCIENTOS INTEGRALES DE JACARANDAS

PORCIENTOS INTEGRALES.JACARANDAS						
	2007		2008		2009	
	ABSOLUTOS	% INTEGRALES	ABSOLUTOS	% INTEGRALES	ABSOLUTOS	% INTEGRALES
VENTAS NETAS	\$2,865,436	100%	\$3,202,531	100%	\$4,648,754	100%
(-)CTOS.VARIABLES	\$1,313,200	46%	\$1,399,200	44%	\$1,764,200	38%
(-)CTOS. FIJOS	\$1,289,998	45%	\$1,258,034	39%	\$1,945,390	42%
(-)IMPUESTOS	\$66,000	2%	\$81,600	3%	\$94,200	2%
(=)UTILIDAD NETA	\$196,238	7%	\$463,697	14%	\$844,964	18%

ELABORACIÓN PROPIA

### 2.3.2.2.5. PROCEDIMIENTO DE TENDENCIAS

A través de éste procedimiento y utilizando sus fórmulas podremos pronosticar las ventas netas para el año 2010; al igual que los costos totales y la utilidad neta.

TABLA 30. PRONÓSTICOS DE VENTAS NETAS DE JACARANDAS

$y = a + bx$		<b>AÑO</b>	<b>VENTAS NETAS</b>	
$\sum y = a(n) + b(\sum x)$		2007	\$ 2,865,436.00	
$\sum xy = a(\sum x) + b(\sum x^2)$		2008	\$ 3,202,531.00	
		2009	\$ 4,648,754.00	
<b>n</b>	<b>x</b>	<b>y</b>	<b>xy</b>	<b>x<sup>2</sup></b>
2007	1	\$ 2,865,436.00	\$ 2,865,436.00	1
2008	2	\$ 3,202,531.00	\$ 6,405,062.00	4
2009	3	\$ 4,648,754.00	\$ 13,946,262.00	9
$\sum$	<b>6</b>	<b>\$ 10,716,721.00</b>	<b>\$ 23,216,760.00</b>	<b>14</b>

ELABORACIÓN PROPIA

Sustituyendo las fórmulas nos quedan las siguientes ecuaciones que se resuelven con cualquier método algebraico.

$$\begin{aligned} \$10,716,721 &= a(3) + b(6) \\ \$23,216,760 &= a(6) + b(14) \\ a &= \$1,788,922.33 \quad b = \$891,659 \end{aligned}$$

Al obtener los valores de a y b se sustituyen en la fórmula principal para conocer el valor de las ventas netas del año 4 que corresponde al 2010

$$\begin{aligned} y &= \$1,788,922.33 + (\$891,659)(4) \\ y &= \$5,355,558.33 \text{ en el año 2010} \end{aligned}$$

TABLA 31. PRONÓSTICOS DE COSTOS TOTALES DE JACARANDAS

<b>AÑO</b>	<b>CTO.TOTAL</b>			
2007	\$ 2,669,198.00			
2008	\$ 2,738,834.00			
2009	\$ 3,803,790.00			
<b>n</b>	<b>x</b>	<b>y</b>	<b>xy</b>	<b>x<sup>2</sup></b>
2007	1	\$ 2,669,198.00	\$ 2,669,198.00	1
2008	2	\$ 2,738,834.00	\$ 5,477,668.00	4
2009	3	\$ 3,803,790.00	\$ 11,411,370.00	9
$\sum$	<b>6</b>	<b>\$ 9,211,822.00</b>	<b>\$ 19,558,236.00</b>	<b>14</b>

ELABORACIÓN PROPIA

$$\begin{aligned}
 \$9,211,822 &= a(3) + b(6) \\
 \$19,558,236 &= a(6) + b(14) \\
 a &= \$1,936,015.33 \quad b = \$567,296 \\
 y &= \$4,205,199.33 \text{ en el año 2010}
 \end{aligned}$$

TABLA 32. PRONÓSTICOS DE UTILIDADES NETAS DE JACARANDAS

AÑO	UTIL.NETAS	
2007	\$	196,238.00
2008	\$	463,697.00
2009	\$	844,964.00

n	x	y	Xy	x <sup>2</sup>
2007	1	\$ 196,238.00	\$ 196,238.00	1
2008	2	\$ 463,697.00	\$ 927,394.00	4
2009	3	\$ 844,964.00	\$ 2,534,892.00	9
$\Sigma$	6	\$ 1,504,899.00	\$ 3,658,524.00	14

ELABORACIÓN PROPIA

$$\begin{aligned}
 \$1,504,899 &= a(3) + b(6) \\
 \$3,658,524 &= a(6) + b(14) \\
 a &= \$ - 147,093 \quad b = \$324,363 \\
 y &= \$1,150,359 \text{ en el año 2010}
 \end{aligned}$$

Como se pudo observar; éste método ayudó a proyectar las ventas, costos totales y utilidades netas para el año 2010; pero también puede ser utilizado para cualquier año en estudio; es por esto que a continuación se presentará una gráfica que compara los datos reales en ventas, costos totales y utilidades netas con los proyectados en los años 2007, 2008 y 2009.

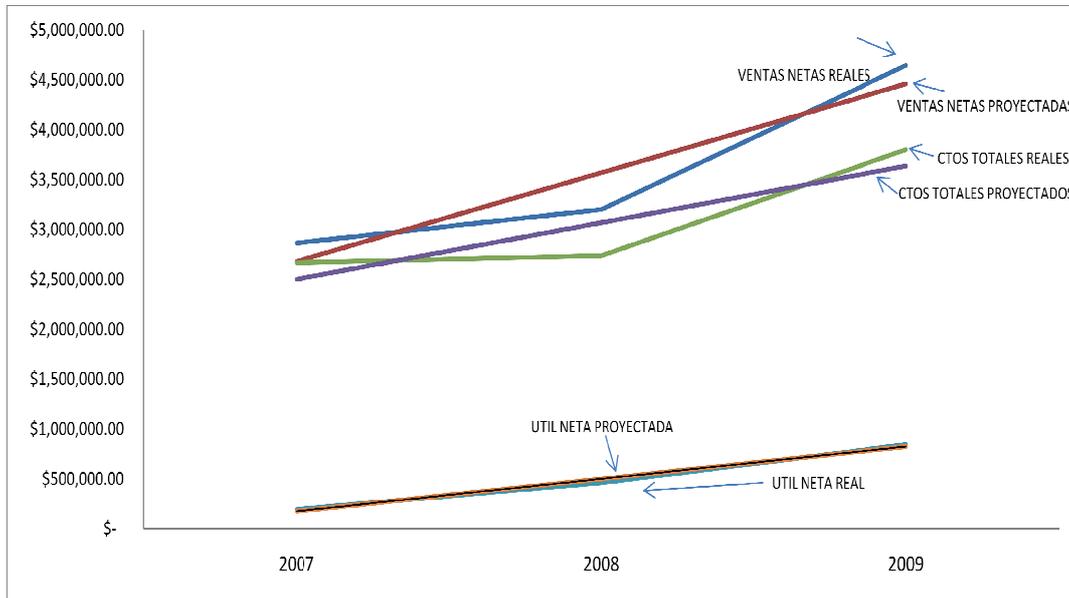
Para calcular los datos proyectados se utilizan las mismas fórmulas, la única diferencia radica en la fórmula general  $y = a + b x$ . Donde x representará el año deseado. (2007=1, 2008=2 y 2009=3)

TABLA 33. DATOS REALES Y PROYECTADOS DE JACARANDAS

AÑO	VTAS NETAS REALES	VTAS NETAS PROYECTADAS	CTOS.TOTALES REALES	CTOS.TOTALES PROYECTADOS	UTILIDAD NETA REAL	UTILIDAD NETA PROYECTADA
2007	\$2,865,436	\$2,680,581.33	\$2,669,19	\$2,503,311.33	\$196,238	\$177,270
2008	\$3,202,531	\$3,572,240.33	\$2,738,834	\$3,070,607.33	\$463,697	\$501,633
2009	\$4,648,754	\$4,463,899.33	\$3,803,790	\$3,637,903.33	\$844,964	\$825,996

ELABORACIÓN PROPIA

FIGURA 24. GRÁFICA DE TENDENCIAS DE JACARANDAS



ELABORACIÓN PROPIA

### 2.3.2.2.6. MÉTODO DE AUMENTOS Y DISMINUCIONES

El siguiente método comparará las diferencias positivas o negativas de los principales rubros del estado de resultados en los años 2007 y 2008; y también 2008 con 2009. Los resultados se presentan tanto en valores como en porcentajes con el fin de hacerlos más comprensibles.

TABLA 34. AUMENTOS Y DISMINUCIONES DE JACARANDAS

AUMENTOS Y DISMINUCIONES. JACARANDAS					
CONCEPTO	2007	2008	AUMENTOS	DISMINUCIONES	%
VENTAS NETAS	\$ 2,865,436.00	\$ 3,202,531.00	\$ 337,095.00		11.76%
CTOS.FIJOS	\$ 1,289,998.00	\$ 1,258,034.00	\$ -	-\$ 31,964.00	-2.48%
CTOS.VARIABLES	\$ 1,313,200.00	\$ 1,399,200.00	\$ 86,000.00		6.55%
IMPUESTOS	\$ 66,000.00	\$ 81,600.00	\$ 15,600.00		23.64%
UTILIDAD NETA	\$ 196,238.00	\$ 463,697.00	\$ 267,459.00		136.29%

AUMENTOS Y DISMINUCIONES. JACARANDAS					
CONCEPTO	2008	2009	AUMENTOS	DISMINUCIONES	%
VENTAS NETAS	\$ 3,202,531.00	\$ 4,648,754.00	\$ 1,446,223.00	\$ -	45.16%
CTOS.FIJOS	\$ 1,258,034.00	\$ 1,945,390.00	\$ 687,356.00	\$ -	54.64%
CTOS.VARIABLES	\$ 1,399,200.00	\$ 1,764,200.00	\$ 365,000.00	\$ -	26.09%
IMPUESTOS	\$ 81,600.00	\$ 94,200.00	\$ 12,600.00	\$ -	15.44%
UTILIDAD NETA	\$ 463,697.00	\$ 844,964.00	\$ 381,267.00	\$ -	82.22%

ELABORACIÓN PROPIA

### 2.3.2.3. ESTADOS FINANCIEROS DEL FRACCIONAMIENTO VIVIENDA POPULAR PANORÁMICA DE ZAMORA

El siguiente análisis es del caso 3 del fraccionamiento Vivienda Popular Panorámica de la empresa en estudio. De igual forma cabe resaltar que los métodos de análisis son iguales a los casos anteriores.

TABLA 35. ESTADO DE INGRESOS Y EGRESOS DE VIVIENDA POPULAR PANORÁMICA DE ZAMORA

<b>VIVIENDA POPULAR PANORAMICA DE ZAMORA, S.A.</b>			
<b>ESTADO DE INGRESOS Y EGRESOS</b>			
	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>
<b>INGRESOS</b>	<b>\$ 7,460,000.00</b>	<b>\$ 5,609,960.00</b>	<b>\$ 6,132,400.00</b>
LOTES	\$ 7,300,000.00	\$ 5,545,600.00	\$ 6,047,000.00
DESLINDES	\$ 160,000.00	\$ 64,360.00	\$ 85,400.00
<b>EGRESOS</b>	<b>\$ 6,513,664.00</b>	<b>\$ 4,087,333.00</b>	<b>\$ 4,963,050.00</b>
<b>GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>	<b>\$ 3,647,664.00</b>	<b>\$ 2,231,333.00</b>	<b>\$ 2,863,050.00</b>
COMISIONES	\$ 1,500,000.00	\$ 124,000.00	\$ 170,000.00
PAPELERIA	\$ 80,460.00	\$ 56,348.00	\$ 65,400.00
LUZ	\$ 30,700.00	\$ 24,360.00	\$ 32,700.00
TELEFONOS	\$ 44,859.00	\$ 32,648.00	\$ 53,500.00
PAGOS IMSS	\$ 72,430.00	\$ 56,548.00	\$ 62,820.00
PAGOS INFONAVIT	\$ 36,215.00	\$ 33,840.00	\$ 44,730.00
SUELDOS Y SALARIOS	\$ 1,120,000.00	\$ 1,150,600.00	\$ 1,290,400.00
PAGO DE CREDITOS	\$ 240,000.00	\$ 200,000.00	\$ 250,000.00
MANTENIMIENTO	\$ 120,000.00	\$ 78,000.00	\$ 135,000.00
DEPRECIACIONES	\$ 254,000.00	\$ 89,789.00	\$ 264,000.00
REPARACIONES	\$ 149,000.00	\$ 385,200.00	\$ 494,500.00
<b>GASTOS DE URBANIZACION</b>	<b>\$ 2,866,000.00</b>	<b>\$ 1,856,000.00</b>	<b>\$ 2,100,000.00</b>
TERRENO JACARANDAS	\$ 2,866,000.00	\$ 1,856,000.00	\$ 2,100,000.00
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>\$ 946,336.00</b>	<b>\$ 1,522,627.00</b>	<b>\$ 1,169,350.00</b>
IMPUESTOS	\$ 125,460.00	\$ 138,650.00	\$ 149,400.00
<b>UTILIDAD NETA DEL PERIODO</b>	<b>\$ 820,876.00</b>	<b>\$ 1,383,977.00</b>	<b>\$ 1,019,950.00</b>

FUENTE. EMPRESA "X"

TABLA 36. BALANCE GENERAL DE VIVIENDA POPULAR PANORÁMICA DE ZAMORA

<b>VIVIENDA POPULAR PANORAMICA DE ZAMORA, S. A.</b>			
<b>BALANCE GENERAL</b>			
	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>
<b>ACTIVO</b>			
<b><u>CIRCULANTE</u></b>			
CAJA	\$ 7,000.00	\$ 12,500.00	\$ 22,300.00
BANCOS	\$ 1,685,000.00	\$ 1,530,000.00	\$ 1,635,000.00
DOCUMENTOS POR COBRAR	\$ 2,420,500.00	\$ 1,840,000.00	\$ 1,960,000.00
<b>TOTAL ACTIVO CIRCULANTE</b>	<b>\$ 4,112,500.00</b>	<b>\$ 3,382,500.00</b>	<b>\$ 3,617,300.00</b>
<b><u>FIJO</u></b>			
EQUIPO DE OFICINA	\$ 44,000.00	\$ 79,200.00	\$ 93,500.00
DEPRECIACIÓN	-\$ 4,000.00	-\$ 7,200.00	-\$ 8,500.00
EQUIPO DE TRANSPORTE	\$ 360,000.00	\$ 880,000.00	\$ 1,044,000.00
DEPRECIACIÓN	-\$ 60,000.00	-\$ 130,000.00	-\$ 174,000.00
MAQUINARIA	\$ 505,000.00	\$ 1,588,000.00	\$ 1,872,000.00
DEPRECIACION	-\$ 85,000.00	-\$ 248,000.00	-\$ 312,000.00
EDIFICIOS	\$ 1,200,000.00	\$ 1,800,000.00	\$ 2,100,000.00
TERRENOS	\$ 3,400,000.00	\$ 4,260,000.00	\$ 5,380,000.00
<b>TOTAL ACTIVO FIJO</b>	<b>\$ 5,360,000.00</b>	<b>\$ 8,222,000.00</b>	<b>\$ 9,995,000.00</b>
<b>ACTIVO TOTAL</b>	<b>\$ 9,472,500.00</b>	<b>\$ 11,604,500.00</b>	<b>\$ 13,612,300.00</b>
<b>PASIVO</b>			
<b><u>CIRCULANTE</u></b>			
PROVEEDORES	\$ 12,000.00	\$ 23,000.00	\$ 23,000.00
ACREEDORES DIVERSOS	\$ 35,000.00	\$ 52,000.00	\$ 52,000.00
DOCUMENTOS POR PAGAR	\$ 36,000.00	\$ 55,000.00	\$ 55,000.00
IMPUESTOS POR PAGAR	\$ 125,460.00	\$ 138,650.00	\$ 149,400.00
<b>TOTAL PASIVO CIRCULANTE</b>	<b>\$ 208,460.00</b>	<b>\$ 268,650.00</b>	<b>\$ 279,400.00</b>
<b><u>FIJO</u></b>			
CREDITO HIPOTECARIO	\$ 180,000.00	\$ 220,000.00	\$ 245,000.00
<b>TOTAL PASIVO FIJO</b>	<b>\$ 180,000.00</b>	<b>\$ 220,000.00</b>	<b>\$ 245,000.00</b>
<b>PASIVO TOTAL</b>	<b>\$ 388,460.00</b>	<b>\$ 488,650.00</b>	<b>\$ 524,400.00</b>
<b>CAPITAL</b>			
CAPITAL CONTABLE	\$ 8,263,164.00	\$ 8,910,997.00	\$ 9,863,097.00
EJERCICIOS ANTERIORES	\$ -	\$ 820,876.00	\$ 2,204,853.00
RESULTADO DEL EJERCICIO	\$ 820,876.00	\$ 1,383,977.00	\$ 1,019,950.00
<b>CAPITAL TOTAL</b>	<b>\$ 9,084,040.00</b>	<b>\$ 11,115,850.00</b>	<b>\$ 13,087,900.00</b>
<b>PASIVO + CAPITAL</b>	<b>\$ 9,472,500.00</b>	<b>\$ 11,604,500.00</b>	<b>\$ 13,612,300.00</b>

FUENTE. EMPRESA "X"

### 2.3.2.3.1. PUNTO DE EQUILIBRIO

A continuación se presenta la división de los costos fijos y variables del fraccionamiento Vivienda Popular Panorámica de Zamora en los años 2007, 2008 y 2009 respectivamente; los cuáles servirán para calcular los puntos de equilibrio en pesos, unidades y porcentaje de capacidad de cada año mencionado.

TABLA 37. COSTOS FIJOS Y VARIABLES DE VIVIENDA POPULAR PANORÁMICA DE ZAMORA

<b>CTOS FIJOS Y VARIABLES VIVIENDA POPULAR PANORÁMICA DE ZAMORA, S.A.</b>		
<b>2007</b>		
<b>EGRESOS</b>	<b>COSTOS FIJOS</b>	<b>COSTOS VARIABLES</b>
COMISIONES		\$ 1,500,000.00
PAPELERÍA	\$ 80,460.00	
LUZ	\$ 30,700.00	
TELÉFONOS	\$ 44,859.00	
PAGO IMSS	\$ 72,430.00	
PAGOS INFONAVIT	\$ 36,215.00	
SUELDOS Y SALARIOS	\$ 490,800.00	\$ 629,200.00
PAGO DE CRÉDITOS(INTERÉSES)	\$ 240,000.00	
MANTENIMIENTO	\$ 120,000.00	
REPARACIONES	\$ 254,000.00	
DEPRECIACIONES	\$ 149,000.00	
GASTOS DE URBANIZACIÓN		\$ 2,866,000.00
<b>TOTALES</b>	<b>\$ 1,518,464.00</b>	<b>\$ 4,995,200.00</b>
<b>2008</b>		
<b>EGRESOS</b>	<b>COSTOS FIJOS</b>	<b>COSTOS VARIABLES</b>
COMISIONES		\$ 124,000.00
PAPELERÍA	\$ 56,348.00	
LUZ	\$ 24,360.00	
TELÉFONOS	\$ 32,648.00	
PAGO IMSS	\$ 56,548.00	
PAGOS INFONAVIT	\$ 33,840.00	
SUELDOS Y SALARIOS	\$ 490,800.00	\$ 659,800.00
PAGO DE CRÉDITOS(INTERÉSES)	\$ 200,000.00	
MANTENIMIENTO	\$ 78,000.00	
REPARACIONES	\$ 89,789.00	
DEPRECIACIONES	\$ 385,200.00	
GASTOS DE URBANIZACIÓN		\$ 1,856,000.00
<b>TOTALES</b>	<b>\$ 1,447,533.00</b>	<b>\$ 2,639,800.00</b>
<b>2009</b>		
<b>EGRESOS</b>	<b>COSTOS FIJOS</b>	<b>COSTOS VARIABLES</b>
COMISIONES		\$ 170,000.00
PAPELERÍA	\$ 65,400.00	
LUZ	\$ 32,700.00	
TELÉFONOS	\$ 53,500.00	
PAGO IMSS	\$ 62,820.00	
PAGOS INFONAVIT	\$ 44,730.00	
SUELDOS Y SALARIOS	\$ 490,800.00	\$ 799,600.00
PAGO DE CRÉDITOS(INTERÉSES)	\$ 250,000.00	
MANTENIMIENTO	\$ 135,000.00	
REPARACIONES	\$ 264,000.00	
DEPRECIACIONES	\$ 494,500.00	
GASTOS DE URBANIZACIÓN		\$ 2,100,000.00
<b>TOTALES</b>	<b>\$ 1,893,450.00</b>	<b>\$ 3,069,600.00</b>

ELABORACIÓN PROPIA

A continuación se muestra detalladamente el procedimiento para obtener los puntos de equilibrio en pesos, unidades y porcentaje de capacidad para cada uno de los años analizados del fraccionamiento Vivienda Popular Panorámica de Zamora.

TABLA 38. PUNTO DE EQUILIBRIO EN PESOS DE VIVIENDA POPULAR PANORÁMICA DE ZAMORA

VIVIENDA POPULAR PANORÁMICA DE ZAMORA PUNTO DE EQUILIBRIO EN PESOS					
<b>2007</b>					
<i>COSTOS FIJOS</i>	<i>CTOS VARIABLES</i>	<i>CTO.VARIABLE UNIT.</i>	<i>PRECIO</i>	<i>NO. DE LOTES</i>	<i>P.E.\$</i>
\$1,518,464	\$4,995,200	\$4,940.85	\$38,000	1011	<b>\$1,745,405.83</b>
<b>2008</b>					
<i>COSTOS FIJOS</i>	<i>CTOS VARIABLES</i>	<i>CTO.VARIABLE UNIT.</i>	<i>PRECIO</i>	<i>NO. DE LOTES</i>	<i>P.E.\$</i>
\$1,447,533	\$2,639,800	\$2,611.08	\$38,000	1011	<b>\$1,554,335.40</b>
<b>2009</b>					
<i>COSTOS FIJOS</i>	<i>CTOS VARIABLES</i>	<i>CTO.VARIABLE UNIT.</i>	<i>PRECIO</i>	<i>NO. DE LOTES</i>	<i>P.E.\$</i>
\$1,893,450	\$3,069,600	\$3,036.20	\$38,000	1011	<b>\$2,057,874.25</b>
<b>FÓRMULA</b>					
$P.E.(\$) = \frac{\text{costos fijos}}{1 - \frac{\text{costos variables unitarios}}{\text{precio}}}$					

ELABORACIÓN PROPIA

TABLA 39. PUNTO DE EQUILIBRIO EN UNIDADES DE VIVIENDA POPULAR PANORÁMICA DE ZAMORA

VIVIENDA POPULAR PANORÁMICA DE ZAMORA PUNTO DE EQUILIBRIO EN UNIDADES					
<b>2007</b>					
<i>COSTOS FIJOS</i>	<i>CTOS VARIABLES</i>	<i>CTO.VARIABLE UNIT.</i>	<i>PRECIO</i>	<i>NO. DE LOTES</i>	<i>P.E.UNIDS.</i>
\$1,518,464	\$4,995,200	\$4,940.85	\$38,000	1011	<b>46</b>
<b>2008</b>					
<i>COSTOS FIJOS</i>	<i>CTOS VARIABLES</i>	<i>CTO.VARIABLE UNIT.</i>	<i>PRECIO</i>	<i>NO. DE LOTES</i>	<i>P.E.UNIDS.</i>
\$1,447,533	\$2,639,800	\$2,611.08	\$38,000	1011	<b>41</b>
<b>2009</b>					
<i>COSTOS FIJOS</i>	<i>CTOS VARIABLES</i>	<i>CTO.VARIABLE UNIT.</i>	<i>PRECIO</i>	<i>NO. DE LOTES</i>	<i>P.E.UNIDS.</i>
\$1,893,450	\$3,069,600	\$3,036.20	\$38,000	1011	<b>54</b>
<b>FÓRMULA</b>					
$P.E.(Unidades) = \frac{\text{costos fijos}}{\text{precio} - \text{costos variables unitarios}}$					

ELABORACIÓN PROPIA

TABLA 40. PUNTO DE EQUILIBRIO EN PORCENTAJE DE CAPACIDAD DE VIVIENDA POPULAR PANORÁMICA DE ZAMORA

VIVIENDA POPULAR PANORÁMICA DE ZAMORA PUNTO DE EQUILIBRIO EN % DE CAPACIDAD						
<b>2007</b>						
<i>COSTOS FIJOS</i>	<i>CTOS VARIABLES</i>	<i>CTO.VARIABLE UNIT.</i>	<i>INGRESOS</i>	<i>PRECIO</i>	<i>NO. DE LOTES</i>	<i>P.E.% CAPAC.</i>
\$1,518,464	\$4,995,200	\$4,940.85	\$7,460,000	\$38,000	1011	<b>61.61%</b>
<b>2008</b>						
<i>COSTOS FIJOS</i>	<i>CTOS VARIABLES</i>	<i>CTO.VARIABLE UNIT.</i>	<i>INGRESOS</i>	<i>PRECIO</i>	<i>NO. DE LOTES</i>	<i>P.E.%CAPAC.</i>
\$1,447,533	\$2,639,800	\$2,611.08	\$5,609,960	\$38,000	1011	<b>48.74%</b>
<b>2009</b>						
<i>COSTOS FIJOS</i>	<i>CTOS VARIABLES</i>	<i>CTO.VARIABLE UNIT.</i>	<i>INGRESOS</i>	<i>PRECIO</i>	<i>NO. DE LOTES</i>	<i>P.E.% CAPAC.</i>
\$1,893,450	\$3,069,600	\$3,036.20	\$6,132,400	\$38,000	1011	<b>61.82%</b>
<b>FÓRMULA</b>						
$P.E.(\% \text{ de capacidad}) = \frac{\text{costos fijos}}{\text{ingresos} - \text{costos variables totales}}$						

ELABORACIÓN PROPIA

TABLA 41. RESUMEN PUNTOS DE EQUILIBRIO DE VIVIENDA POPULAR PANORÁMICA DE ZAMORA

RESUMEN DE PUNTOS DE EQUILIBRIO			
VIVIENDA POPULAR PANORÁMICA DE ZAMORA			
P.E.	2007	2008	2009
PESOS (\$)	\$1,745,405.83	\$1,554,335.40	\$2,057,874.25
UNIDADES	46	41	54
% CAPACIDAD	61.61%	48.74%	61.82%

ELABORACIÓN PROPIA

### 2.3.2.3.2. RAZONES FINANCIERAS

TABLA 42. RAZONES FINANCIERAS DE VIVIENDA POPULAR PANORÁMICA DE ZAMORA

VIVIENDA POPULAR PANORÁMICA DE ZAMORA					
	RAZÓN	2007	2008	2009	
Liquidez	Razón del circulante	19.73	12.59	12.95	
Actividad	Periodo promedio de cobranza en días	117	118	115	
Apalancamiento	Razón de deuda(endeudamiento)	4.10%	4.21%	3.85%	
Apalancamiento	Razón de cobertura de intereses	4.94	8.61	5.68	
Apalancamiento	Protección al pasivo	24.38	23.75	25.96	
Rentabilidad	Razón de rentabilidad de inversión	8.67%	11.93%	7.49%	
Rentabilidad	Razón de rentabilidad de socios	9.93%	15.53%	10.34%	

ELABORACIÓN PROPIA

### FÓRMULAS

Razón de circulante  $R.C.T. = \frac{\text{activo circulante}}{\text{pasivo circulante}}$

Periodo promedio de cobranza en días  $R.C.C. = \frac{\text{ventas netas}}{\text{cuentas y documentos por cobrar a clientes}} \times \frac{\text{periodo promedio de cobranza}}{\text{relación de cuentas y documentos por cobrar}} \times 360$

Razón de deuda  $R.D. = \frac{\text{pasivo total}}{\text{activo total}} \times 100$

Razón de cobertura de intereses  $C.I. = \frac{\text{util. de op. (UAI)}}{\text{gastos financieros}}$

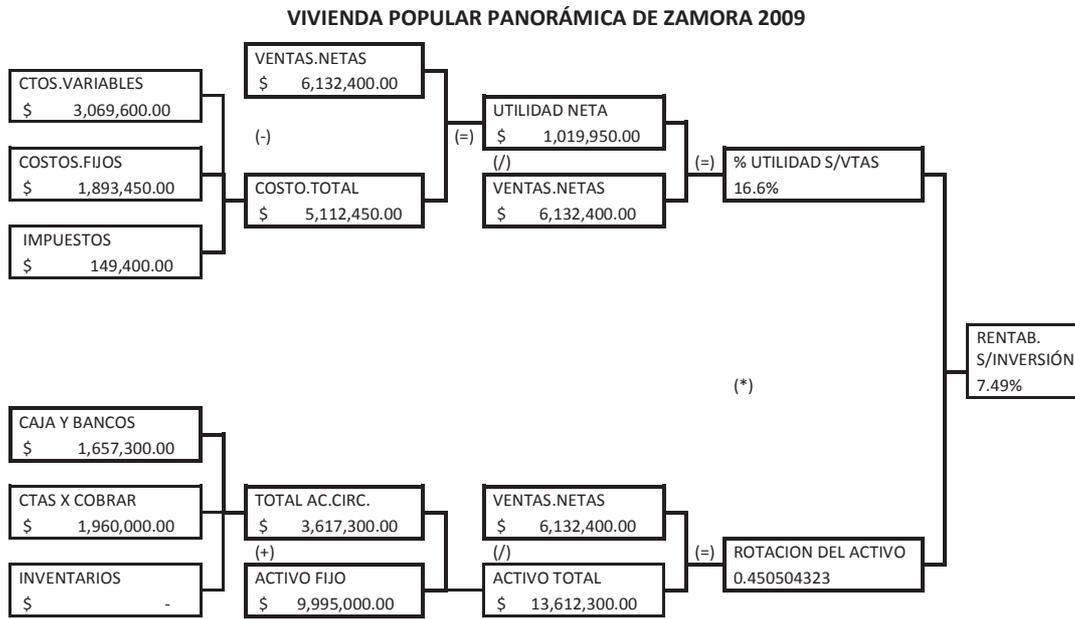
Protección al pasivo  $P.P. = \frac{\text{activo total}}{\text{pasivo total}}$

Razón de rentabilidad de inversión  $R.I. = \frac{\text{utilidad neta}}{\text{activo total}} \times 100$

Razón de rentabilidad de socios  $R.I.R. = \frac{\text{utilidad neta}}{\text{capital contable}} \times 100$



FIGURA 27. GRÁFICA DU-PONT DE VIVIENDA POPULAR PANORÁMICA DE ZAMORA 2009



### 2.3.2.3.4. PROCEDIMIENTO DE PORCIENTOS INTEGRALES

TABLA 43. PORCIENTOS INTEGRALES DE VIVIENDA POPULAR PANORÁMICA DE ZAMORA

PORCIENTOS INTEGRALES.VIVIENDA POPULAR PANORÁMICA DE ZAMORA						
	2007		2008		2009	
	ABSOLUTOS	% INTEGRALES	ABSOLUTOS	% INTEGRALES	ABSOLUTOS	% INTEGRALES
VENTAS NETAS	\$7,460,000	100%	\$5,609,960	100%	\$6,132,400	100%
(-)CTOS.VARIABLES	\$4,995,200	67%	\$2,639,800	47%	\$3,069,600	50%
(-)CTOS. FIJOS	\$1,518,464	20%	\$1,447,533	26%	\$1,893,450	31%
(-)IMPUESTOS	\$125,460	2%	\$138,650	2%	\$149,400	2%
(=)UTILIDAD NETA	\$820,876	11%	\$1,383,977	25%	\$1,019,950	17%

ELABORACIÓN PROPIA

### 2.3.2.3.5. PROCEDIMIENTO DE TENDENCIAS

A través de éste procedimiento y utilizando sus fórmulas podremos pronosticar las ventas netas para el año 2010; al igual que los costos totales y la utilidad neta.

TABLA 44. PRONÓSTICOS DE VENTAS NETAS DE VIVIENDA POPULAR PANORÁMICA DE ZAMORA

$y = a + bx$		<b>AÑO</b>	<b>VENTAS NETAS</b>	
$\sum y = a(n) + b(\sum x)$		2007	\$ 7,460,000.00	
$\sum xy = a(\sum x) + b(\sum x^2)$		2008	\$ 5,609,960.00	
		2009	\$ 6,132,400.00	
<b>n</b>	<b>x</b>	<b>y</b>	<b>xy</b>	<b>x<sup>2</sup></b>
2007	1	\$ 7,460,000.00	\$ 7,460,000.00	1
2008	2	\$ 5,609,960.00	\$ 11,219,920.00	4
2009	3	\$ 6,132,400.00	\$ 18,397,200.00	9
$\Sigma$	<b>6</b>	<b>\$ 19,202,360.00</b>	<b>\$ 37,077,120.00</b>	<b>14</b>

ELABORACIÓN PROPIA

Sustituyendo las fórmulas nos quedan las siguientes ecuaciones que se resuelven con cualquier método algebraico.

$$\begin{aligned} \$19,202,360 &= a(3) + b(6) \\ \$37,077,120 &= a(6) + b(14) \\ a &= \$7,728,386.67 \quad b = -\$663,800 \end{aligned}$$

Al obtener los valores de a y b se sustituyen en la fórmula principal para conocer el valor de las ventas netas del año 4 que corresponde al 2010

$$\begin{aligned} y &= \$7,728,386.67 + (\$663,800)(4) \\ y &= \$5,073,186.67 \text{ en el año 2010} \end{aligned}$$

TABLA 45. PRONÓSTICOS DE COSTOS TOTALES DE VIVIENDA POPULAR PANORÁMICA DE ZAMORA

<b>AÑO</b>	<b>CTO.TOTAL</b>			
2007	\$ 6,639,124.00			
2008	\$ 4,225,983.00			
2009	\$ 5,112,450.00			
<b>n</b>	<b>x</b>	<b>Y</b>	<b>xy</b>	<b>x<sup>2</sup></b>
2007	1	\$ 6,639,124.00	\$ 6,639,124.00	1
2008	2	\$ 4,225,983.00	\$ 8,451,966.00	4
2009	3	\$ 5,112,450.00	\$ 15,337,350.00	9
$\Sigma$	<b>6</b>	<b>\$ 15,977,557.00</b>	<b>\$ 30,428,440.00</b>	<b>14</b>

ELABORACIÓN PROPIA

$$\begin{aligned}
 \$15,977,557 &= a(3) + b(6) \\
 \$30,428,440 &= a(6) + b(14) \\
 a &= \$6,852,573 \quad b = \$ - 763,357 \\
 y &= \$3,799,145 \text{ en el año } 2010
 \end{aligned}$$

TABLA 46. PRONÓSTICOS DE UTILIDADES NETAS DE VIVIENDA POPULAR PANORÁMICA DE ZAMORA

AÑO	UTIL.NETAS	
2007	\$	820,876.00
2008	\$	1,383,977.00
2009	\$	1,019,950.00

n	x	Y	Xy	x2
2007	1	\$ 820,876.00	\$ 820,876.00	1
2008	2	\$ 1,383,977.00	\$ 2,767,954.00	4
2009	3	\$ 1,019,950.00	\$ 3,059,850.00	9
$\Sigma$	6	\$ 3,224,803.00	\$ 6,648,680.00	14

ELABORACIÓN PROPIA

$$\begin{aligned}
 \$3,224,803 &= a(3) + b(6) \\
 \$6,648,680 &= a(6) + b(14) \\
 a &= \$875,860.33 \quad b = \$99,537 \\
 y &= \$1,274,008.33 \text{ en el año } 2010
 \end{aligned}$$

Como se pudo observar; éste método ayudó a proyectar las ventas, costos totales y utilidades netas para el año 2010; pero también puede ser utilizado para cualquier año en estudio; es por esto que a continuación se presentará una gráfica que compara los datos reales en ventas, costos totales y utilidades netas con los proyectados en los años 2007, 2008 y 2009.

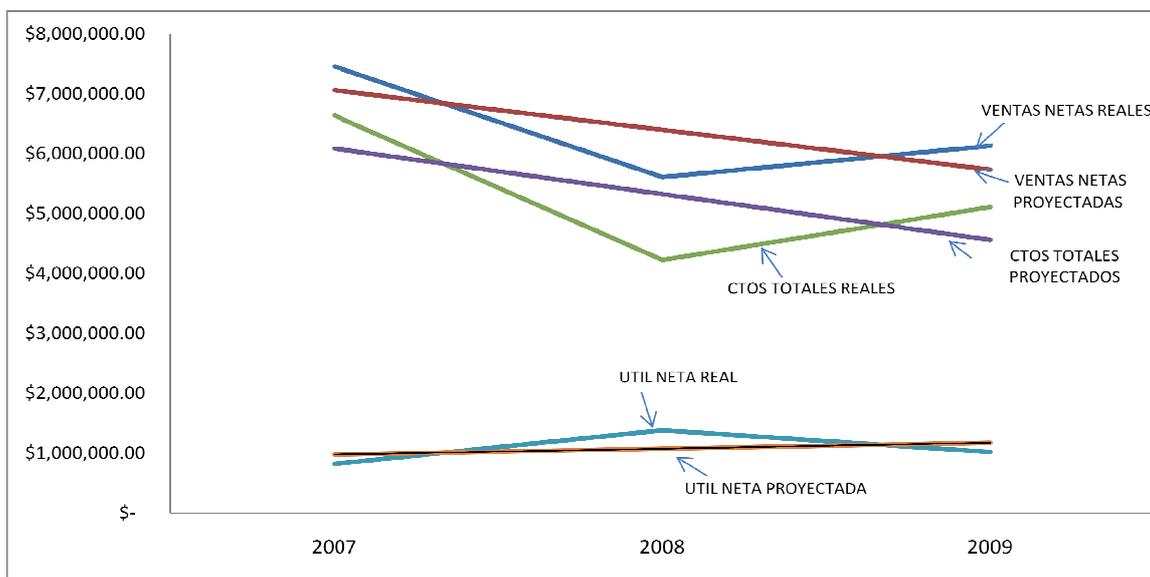
Para calcular los datos proyectados se utilizan las mismas fórmulas, la única diferencia radica en la fórmula general  $y = a + b x$ . Donde x representará el año deseado. (2007=1, 2008=2 y 2009=3).

TABLA 47. DATOS REALES Y PROYECTADOS DE VIVIENDA POPULAR PANORÁMICA DE ZAMORA

VIVIENDA POPULAR PANORÁMICA DE ZAMORA						
AÑO	VTAS NETAS REALES	VTAS NETAS PROYECTADAS	CTOS.TOTALES REALES	CTOS.TOTALES PROYECTADOS	UTILIDAD NETA REAL	UTILIDAD NETA PROYECTADA
2007	\$7,460,000	\$7,064,586.67	\$6,639,124	\$6,089,216	\$820,876	\$975,397.33
2008	\$5,609,960	\$6,400,786.67	\$4,225,983	\$5,325,859	\$1,383,977	\$1,074,934.33
2009	\$6,132,400	\$5,736,986.67	\$5,112,450	\$4,562,502	\$1,019,950	\$1,174,471.33

ELABORACIÓN PROPIA

FIGURA 28. GRÁFICA DE TENDENCIAS DE VIVIENDA POPULAR PANORÁMICA DE ZAMORA



ELABORACIÓN PROPIA

### 2.3.2.3.6. MÉTODO DE AUMENTOS Y DISMINUCIONES

El siguiente método comparará las diferencias positivas o negativas de los principales rubros del estado de resultados en los años 2007 y 2008; y también 2008 con 2009. Los resultados se presentan tanto en valores como en porcentajes con el fin de hacerlos más comprensibles.

TABLA 48. AUMENTOS Y DISMINUCIONES DE VIVIENDA POPULAR PANORÁMICA DE ZAMORA

AUMENTOS Y DISMINUCIONES. VIVIENDA POPULAR PANORÁMICA DE ZAMORA					
CONCEPTO	2007	2008	AUMENTOS	DISMINUCIONES	%
VENTAS NETAS	\$ 7,460,000.00	\$ 5,609,960.00	\$ -	-\$ 1,850,040.00	-24.80%
CTOS.FIJOS	\$ 1,518,464.00	\$ 1,447,533.00	\$ -	-\$ 70,931.00	-4.67%
CTOS.VARIABLES	\$ 4,995,200.00	\$ 2,639,800.00	\$ -	-\$ 2,355,400.00	-47.15%
IMPUESTOS	\$ 125,460.00	\$ 138,650.00	\$ 13,190.00	\$ -	10.51%
UTILIDAD NETA	\$ 820,876.00	\$ 1,383,977.00	\$ 563,101.00	\$ -	68.60%

AUMENTOS Y DISMINUCIONES. VIVIENDA POPULAR PANORÁMICA DE ZAMORA					
CONCEPTO	2008	2009	AUMENTOS	DISMINUCIONES	%
VENTAS NETAS	\$ 5,609,960.00	\$ 6,132,400.00	\$ 522,440.00	\$ -	9.31%
CTOS.FIJOS	\$ 1,447,533.00	\$ 1,893,450.00	\$ 445,917.00	\$ -	30.81%
CTOS.VARIABLES	\$ 2,639,800.00	\$ 3,069,600.00	\$ 429,800.00	\$ -	16.28%
IMPUESTOS	\$ 138,650.00	\$ 149,400.00	\$ 10,750.00	\$ -	7.75%
UTILIDAD NETA	\$ 1,383,977.00	\$ 1,019,950.00	\$ -	-\$ 364,027.00	-26.30%

ELABORACIÓN PROPIA

# CAPÍTULO III

## ANÁLISIS DE RESULTADOS

### 3.1. FRACCIONAMIENTO PRADOS DE ZAMORA

#### PUNTO DE EQUILIBRIO

Los puntos de equilibrio del fraccionamiento Prados de Zamora mostraron que en el año 2007 era necesario vender 267 unidades de 750 disponibles para no tener ni pérdidas ni ganancias; éstas unidades representaban \$3,331,526.27 y el 63.15% de capacidad del fraccionamiento. Los 3 puntos fueron alcanzados en ese año.

Para el 2008 el punto de equilibrio fue menor que el año anterior (126 unidades= \$1, 573,071.63= 65.81%) en éste año el % de capacidad fue mayor que el 2007 a pesar de que se tenían que vender menos unidades; esto debido a que los niveles de ingresos en el 2008 estuvieron muy por debajo del 2007.

Por último en el año 2009 aumentó el punto de equilibrio en unidades a 139, siendo \$1,743,436.96, ambos aumentaron. El % de capacidad requerido fue de 60.88%, porcentaje menor al 2008. No obstante en los 3 años analizados el fraccionamiento Prados de Zamora logró cumplir con sus puntos de equilibrio requeridos.

#### RAZONES FINANCIERAS

LIQUIDEZ. De acuerdo a la información analizada, la razón de circulante tuvo una disminución de 5.35 puntos del 2007 al 2008 y de 2.22 puntos del 2008 al 2009. En ambos años 2008 y 2009 se observa decremento; sin embargo fue mayor en el primer año, no obstante el fraccionamiento no tiene problemas de liquidez ya que su puntaje es mayor a los 2 puntos requeridos y su razón estándar o promedio de los 3 años es de 17.28, lo que indica que se tienen \$17.28 pesos en circulante por cada peso que se debe a corto plazo.

ACTIVIDAD. En cuanto a su promedio de cobranza, muestra que el tiempo que ofreció para cobrar sus cuentas fue de un cuarto de año para 2007, pero aumentó a casi medio año para 2008 y 2009; lo que muestra una falta de liquidez de los clientes y un alto periodo de recuperación de cobranza.

ENDEUDAMIENTO. Tuvo que aumentar su porcentaje de financiamiento en 1.3 puntos porcentuales del año 2007 al 2009; sin embargo aún así mantiene un bajo nivel de endeudamiento debido a que es autosuficiente en sus recursos.

En cuanto a su razón de cobertura de intereses el fraccionamiento ha mostrado que alcanza a cubrir sus gastos financieros. Por otro lado, la capacidad de que sus activos totales cubran sus pasivos totales ha disminuido 10.6 puntos en los 3 años; no obstante aún sigue siendo aceptable para las instituciones financieras ya que tiene una razón estándar de 28.78 y el mínimo requerido son 2 puntos.

RENTABILIDAD. Su razón de rentabilidad de inversión disminuyó del 2007(8.16%) al 2008(5.14%), pero se recuperó un poco en el 2009(6.19%). Aún así su rentabilidad de inversión es muy baja ya que la razón estándar es de 6.5% y el promedio de una renta fija por ejemplo CETES es de 7% anual. Situación que nos muestra que se están corriendo muchos riesgos sin ser rentable.

En cuanto al rendimiento sobre el capital la razón también disminuyó del 2007(9.18%) al 2008(6.11%), pero se ha ido recuperando aunque lentamente, llegando a ser en el 2009 de 7.86%. Al ser la razón estándar de 7.72% anual se puede observar que los socios siguen obteniendo rentabilidad aunque si se vieron afectados.

#### PROCEDIMIENTO DE CONTROL FINANCIERO DU-PONT

El fraccionamiento mostró en el 2007 una rotación de activo de .75 lo cuál es el grado en que las ventas netas cubren a los activos totales; razón que multiplicándola con el % de utilidad sobre las ventas de 10.9% nos dio una rentabilidad de inversión del 8.16%, porcentaje que disminuyó considerablemente en el 2008 a 5.14% y en el 2009 se recuperó un poco llegando a 6.19%.

#### PROCEDIMIENTO DE PORCIENTOS INTEGRALES

En el Estado de Resultados, se puede observar que la mayor parte de los egresos son relacionados con sus costos variables lo que nos indica una baja productividad la cual mejoró al disminuir el % en los años 2008 y 2009.

Pero, por otro lado los costos fijos han ido en aumento del 2008 al 2009 lo que denota una mala administración, situación que hace que los egresos abarquen casi un 80% de las ventas. No obstante el % de utilidad neta ha aumentado del 11% al 20% en el periodo de años estudiado mostrando una mejora en la productividad debido a su disminución de costos variables aún con la mala administración mostrada en el aumento de los costos fijos, haciendo que el fraccionamiento Prados de Zamora esté saludable.

### PROCEDIMIENTO DE TENDENCIAS

Utilizando las cifras históricas de las ventas netas y realizando determinaciones matemáticas de las estimaciones futuras para el año 2010 se obtuvo que el fraccionamiento Prados de Zamora muestra una tendencia a la baja en sus ventas netas; al igual que en sus costos totales debido a las mismas ventas y por lo tanto también hay disminución en la proyección de sus utilidades netas.

Por otro lado, al comparar los datos reales con los datos proyectados, se pudo observar que la tendencia de ventas, costos y utilidades es decreciente, esto ligado a la situación crítica (crisis) que se ha presentado; a pesar de eso es importante resaltar que los costos y ventas mantienen una relación paralela lo que le da una estabilidad a la empresa a pesar del decremento.

### MÉTODO DE AUMENTOS Y DISMINUCIONES

Del 2007 al 2008 hubo disminución en ventas lo que ocasionó una disminución en los costos variables, al igual que los costos fijos también disminuyeron, no obstante los impuestos aumentaron y la utilidad neta disminuyó del año 2007 al 2008.

Del año 2008 al 2009 se tuvo un aumento en ventas, pero también un aumento en todos los egresos; no obstante las ventas fueron lo suficientemente elevadas como para cubrir los gastos y ocasionar un aumento en la utilidad neta.

## ANÁLISIS GENERAL

A partir de todos los análisis anteriormente presentados se pudo observar que el fraccionamiento Prados de Zamora resintió la crisis en el año 2008 ya que en sus resultados denota decremento; sin embargo pudo sobrellevarla mostrando signos de recuperación en el año 2009. No obstante aún falta mucho por recuperarse.

El fraccionamiento no muestra ningún índice de riesgo en los análisis; sin embargo cuenta con una deficiente administración al tener sus costos fijos elevados, exceso de efectivo y sobre todo una baja rentabilidad de inversión que nos muestra que no es un fraccionamiento atractivo para invertir, aunque para los socios lo ha sabido sobrellevar.

También está mostrando una tendencia a bajar sus ventas probablemente por la crisis, pero puede que si continúa de ésta forma llegue un momento en el que ya no sea rentable ni convenga.

### 3.2. FRACCIONAMIENTO JACARANDAS

#### PUNTO DE EQUILIBRIO

No es una técnica de evaluación; solo de referencia. La cuál nos muestra que para alcanzar el punto de equilibrio, es decir el estado donde no se tienen ni pérdidas ni ganancias el fraccionamiento Jacarandas tuvo que vender en el año 2007, 76 terrenos que representaron \$1,522,476.64, es decir que trabajó a un 83.11% de su capacidad lo cual logró y rebasó.

Para el año 2008 el fraccionamiento rebasó también sus puntos de equilibrio que eran de 75 unidades que representaban \$1,502,484.78 y su 69.76% de capacidad, por lo tanto se tuvieron utilidades.

Finalmente para el año 2009 el punto de equilibrio era más alto que el año 2008, colocándose en 122 terrenos que representaban \$2,447,461.01 y su 67.44% de capacidad; no obstante también se pudo cumplir y rebasar.

#### RAZONES FINANCIERAS

LIQUIDEZ. De acuerdo a la información analizada, su razón de circulante ha bajado del 2007 al 2009, por casi lo doble de puntos; no obstante la razón estándar es de 15.72 la cual se encuentra por arriba de los 2 puntos requeridos; por lo tanto su liquidez es buena.

ACTIVIDAD. En cuanto a su promedio de cobranza, el fraccionamiento Jacarandas muestra que el tiempo que ofreció para cobrar sus cuentas fue casi de un año en el 2007, y aunque ha bajado a 189 y 190 días el tiempo de recuperación de cobranza es lento.

ENDEUDAMIENTO. El fraccionamiento ha mostrado una tendencia a subir su endeudamiento, sin embargo el porcentaje sigue siendo bajo.

En cuanto a su razón de cobertura de intereses el fraccionamiento ha mostrado que cuenta con un buen margen de utilidad de operación que alcanza a cubrir sus gastos financieros.

También cuenta con una buena cantidad de activos totales que les sirven para cubrir sus pasivos satisfactoriamente; esto se observa en la razón de protección al pasivo ya que del año 2007 al 2008 aumentó su protección y aunque en el 2009 bajó 10.62 puntos su razón estándar es de 35.15 y sigue por arriba de los 2 puntos requeridos.

RENTABILIDAD. En cuanto a la rentabilidad de inversión la razón estándar se encuentra en 3.30%; porcentaje muy bajo comparándolo con el promedio de una renta fija de 7%. Cabe mencionar que el rendimiento sobre el capital ha ido aumentando, pero aún así no alcanza a ser un fraccionamiento rentable ya que su razón estándar es de 3.65%; porcentaje muy bajo.

#### PROCEDIMIENTO DE CONTROL FINANCIERO DU-PONT

El fraccionamiento Jacarandas mostró en el 2007 una rotación de activo de .21 lo cual es el grado en que las ventas netas cubren a los activos totales; razón que multiplicándola con el porcentaje de utilidad sobre las ventas de 6.8% nos dio una rentabilidad de inversión del 1.45%, porcentaje que aumentó al 2008 a 3.21% y al 2009 a 5.25%.

#### PROCEDIMIENTO DE PORCIENTOS INTEGRALES

En el Estado de Resultados, se puede observar que la mayor parte de los egresos son relacionados con sus costos variables y sus costos fijos, lo que indica una baja productividad y una mala administración y aunque los variables se han reducido, los fijos no han tenido una buena disminución.

Debido a esto se puede observar que sus ingresos después del pago de sus costos no son tan buenos; sin embargo han aumentado del 7% al 18% del 2007 al 2009. Por lo tanto se puede decir que el fraccionamiento bajo el análisis de este método está mostrando resultados sanos debidos principalmente a la disminución de los costos variables.

## PROCEDIMIENTO DE TENDENCIAS

Utilizando las cifras históricas de las ventas netas y realizando determinaciones matemáticas de las estimaciones futuras para el año 2010 se obtuvo que el fraccionamiento Jacarandas muestra una tendencia a subir sus ventas comparándose con los 3 años anteriores.

También se pronostica que los costos totales aumentarán para el año 2010; sin embargo no afectará demasiado a la utilidad neta; que incluso se pronostica aumente.

En la gráfica se pudo observar que el fraccionamiento tiene tendencia a la alta ya que las ventas aumentan más que los costos, hecho que si se logra mantener ocasionará un margen de utilidad más amplio y por lo tanto mejores utilidades netas.

## MÉTODO DE AUMENTOS Y DISMINUCIONES

Del 2007 al 2008 hubo un aumento en ventas lo que ocasionó un aumento en los costos variables pero se redujeron los costos fijos lo cual mostró que al tener una buena utilidad de operación los impuestos también aumentaron pero aún así después de todos los egresos cubiertos la utilidad neta también aumentó del año 2007 al 2008.

Del año 2008 al 2009 se tuvo un aumento en ventas, pero también un aumento en todos los egresos; no obstante las ventas fueron lo suficientemente elevadas como para cubrir los gastos y ocasionar un aumento en la utilidad neta.

## ANÁLISIS GENERAL

En estos momentos y a partir de los análisis realizados se pudo observar que el fraccionamiento Jacarandas no tiene ningún índice malo de riesgo pero si cuenta con una administración inestable ya que sus costos fijos bajan y aumentan cuando lo esencial es que solo bajaran.

Sus costos variables han disminuido y eso es señal de una mejora en su productividad; también muestra una tendencia a subir sus ventas y bajar sus costos lo que ayudará a aumentar sus utilidades. Sin embargo su rentabilidad no es nada buena ya que se encuentra por debajo del 7% que ofrece una renta fija, mostrando así que el fraccionamiento no es atractivo para invertir en él.

### 3.3. FRACCIONAMIENTO VIVIENDA POPULAR PANORÁMICA DE ZAMORA

#### PUNTO DE EQUILIBRIO

En el año 2007 el punto de equilibrio del fraccionamiento fue de 46 terrenos que representaba el 61.61% de capacidad y \$1,745,405.83. Cifras que fueron cubiertas y por lo tanto no se tuvieron pérdidas.

Para el año 2008 los costos y las ventas bajaron, ocasionando que el punto de equilibrio disminuyera tanto en pesos, unidades y % de capacidad. Durante éste año los puntos de equilibrio fueron rebasados.

Finalmente para el año 2009 el punto de equilibrio era más alto que los 2 años anteriores, colocándose en 54 terrenos que representaban \$2,057,874.25 y el 61.82% de capacidad; no obstante también se pudo cumplir y rebasar.

#### RAZONES FINANCIERAS

LIQUIDEZ. De acuerdo a la información analizada, su razón estándar de circulante es de 15.09, lo que muestra que ha cumplido con su liquidez ya que el mínimo requerido es de 2 y este fraccionamiento nos muestra que tiene \$15.09 pesos por cada peso que debe a corto plazo.

ACTIVIDAD. En cuanto a su promedio de cobranza, el fraccionamiento no ha tenido que variar mucho su periodo durante los 3 años; sin embargo los días manejados representan casi la mitad de un año, tiempo aún muy largo.

ENDEUDAMIENTO. El fraccionamiento muestra un bajo porcentaje de apalancamiento que incluso ha disminuido del 2007 al 2009, lo que muestra que es autosuficiente en sus recursos.

En cuanto a su razón de cobertura de intereses el fraccionamiento puede cubrir sus gastos anuales de interés e incluso del 2007 al 2008 su puntaje mejoró.

Hablando de su protección al pasivo el fraccionamiento muestra que cuenta con una buena cantidad de activos totales que les sirven para cubrir sus pasivos satisfactoriamente ya que su razón estándar es de 24.7 y la razón pide un mínimo de 2.

RENTABILIDAD. Su razón de rentabilidad de inversión aumentó en el 2008 (11.93%), lo que muestra que a pesar de las circunstancias externas de crisis el fraccionamiento tuvo un buen manejo de sus activos; sin embargo en el 2009(7.49%) volvió a disminuir su %. No obstante sigue estando por arriba del promedio de una renta fija.

Cabe mencionar que con el rendimiento sobre el capital sucedió lo mismo, aún así los accionistas no han dejado de obtener rendimientos sobre su inversión puesta en el fraccionamiento y los % son más altos de lo que ofrece una renta fija.

#### PROCEDIMIENTO DE CONTROL FINANCIERO DU-PONT

El fraccionamiento mostró en el 2007 una rotación de activo de .79 lo cuál es el grado en que las ventas netas cubren a los activos totales; razón que multiplicándola con el % de utilidad sobre las ventas de 11% nos dio una rentabilidad de inversión del 8.67%, porcentaje que aumentó al 2008 a 11.93% y disminuyó al 2009 a 7.49%.

#### PROCEDIMIENTO DE PORCIENTOS INTEGRALES

En el Estado de Resultados, se puede observar que sus costos variables abarcan alrededor del 50% de las ventas; y a pesar de que han disminuido del 2007 al 2009, siguen constituyendo la mayor parte de los egresos; sus costos fijos han ido en aumento y representan una cuarta parte de los egresos en los 3 años lo que nos muestra una mala administración.

Respecto a sus utilidades en el 2007 solo representaron un 11% de las ventas, en el 2008 aumentaron a una cuarta parte, pero para el 2009 disminuyeron hasta llegar al 17%. Bajo éste análisis podemos ver que sus egresos son muy elevados lo que nos indica una mala productividad y administración; no obstante siguen teniendo utilidades.

## PROCEDIMIENTO DE TENDENCIAS

Utilizando las cifras históricas de las ventas netas y realizando determinaciones matemáticas de las estimaciones futuras para el año 2010 se obtuvo que el fraccionamiento muestra una tendencia a bajar sus ventas incluso podrían ser menores que las del 2008 año en que se presentó una disminución.

También se pronostica que los costos totales disminuirán para el año 2010 y comparándolo será una cantidad menor al 2007, 2008 y 2009. En cuanto a sus utilidades se pronostica un pequeño aumento al estar en \$1,019,950 pasarán a ser de \$1,274,008.33

A pesar de que el fraccionamiento muestra una tendencia a bajar sus ventas, los costos también bajan paralelamente a ellas lo que le da una estabilidad.

## MÉTODO DE AUMENTOS Y DISMINUCIONES

Del 2007 al 2008 hubo disminución en ventas lo que ocasionó disminución en los costos variables y fijos; sin embargo aún así los impuestos y la utilidad neta tuvieron un aumento aunque no muy considerable.

Del año 2008 al 2009 se tuvo aumentos tanto en ventas como en todos los egresos; situación que ocasionó que la utilidad neta comparada en estos dos años tuviera una disminución del 26.3%

## ANÁLISIS GENERAL

La crisis la resintió en el 2008 porque sus ventas bajaron, sin embargo pudo disminuir muy bien sus costos variables lo que le permitió recuperarse un poco en el 2009. No muestra ningún índice de riesgo pero tiene elevados costos fijos debido a una mala administración y también cuenta con exceso de liquidez que bien podría estar invertida en una renta fija.

Sus porcentajes de rentabilidad han disminuido en el 2009 pero aún así es atractiva para invertir. En general el fraccionamiento sigue siendo atractivo pero está mostrando una tendencia a bajar sus ventas y puede que si no se cuidan los costos las utilidades no sean las suficientes para lograr una buena rentabilidad.

CAPÍTULO IV  
CONCLUSIONES Y  
PROPUESTAS

#### 4.1 CONCLUSIONES

De acuerdo al estudio realizado se puede concluir que nuestra hipótesis planteada al inicio “La crisis financiera mundial del 2008 tuvo repercusiones en el ámbito financiero de las empresas de bienes raíces de Zamora, Michoacán, debido a que existe una dependencia económica y financiera con Estados Unidos tanto en ingresos, como en la compra de bienes y servicios” resultó ser verdadera ya que se observó en el análisis de resultados que las ventas de la empresa bajaron considerablemente y su índice de cobranza aumentó; sin embargo el posible impacto negativo que se esperaba no fue tan grande ya que la empresa no tenía ningún índice negativo de riesgo y su liquidez a pesar de la morosidad de los clientes (aspecto que responde afirmativamente que en dicha empresa si existe una dependencia con estados unidos debido a que sus clientes viven a cuenta de las remesas enviadas para poder tener liquidez y realizar sus pagos) no se vio perjudicada.

Si bien es cierto que sus ventas muestran tendencia a bajar, sus costos también lo hacen y de forma paralela a las ventas; lo que indica que efectivamente está teniendo un decremento por las circunstancias externas; pero la situación no es tan alarmante debido al decremento similar entre ventas y costos.

Los bienes raíces son siempre una buena forma de invertir el capital y la crisis ayuda a que los precios sean más bajos y sea una buena oportunidad para quien cuente con efectivo disponible. Sin embargo quienes no cuentan con una reserva y trabajan al día se vieron en las circunstancias de desempleo, y la incertidumbre del mismo disminuyó la capacidad de compra de este tipo de clase social; misma que es el mercado al cual se dirige la empresa en estudio y por lo tanto la falta de liquidez de sus clientes se tradujo en disminución de ventas.

Por otro lado se pudo observar que los problemas principales de la empresa no están relacionados con la crisis; esto debido a que sus puntos débiles se encuentran en la deficiente administración que muestra al tener sus costos fijos elevados, exceso de efectivo y sobre todo una baja rentabilidad de inversión.

Por todos estos motivos se puede concluir que estando en un mundo globalizado efectivamente la crisis le afectó a la empresa en sus ventas debido a la falta de liquidez de sus clientes; pero el mayor problema de la empresa se encuentra en el manejo interno de la misma.

## 4.2 PROPUESTAS

1.- Bajar sus costos fijos. La empresa debe considerar hacer un análisis de sus costos fijos para poder plantear un programa de reducción de costos. En tiempos de crisis el cuidado de los mismos es indispensable.

2.- Tener una mejor administración. La empresa cuenta con una misión y visión que debería ser estudiada nuevamente por todas las áreas de trabajo ya que existen ciertos puntos que se han dejado de lado. Realizar evaluaciones de puestos para localizar y detectar de dónde vienen las fallas. Tener retroalimentación por lo menos cada 6 meses y establecer objetivos y darlos a conocer a todos los que laboran dentro de la empresa.

3.- Buscar la forma de bajar los costos variables. La única oportunidad viable para bajar sus costos variables son posibles reducciones en las comisiones de venta; por lo mismo se debe realizar un estudio de las condiciones de contrato y conocer si es posible esa reducción y de la misma manera también estudiar si son más las consecuencias o los beneficios de la posible reducción de costos variables.

## GLOSARIO DE TÉRMINOS

### **CRISIS ECONÓMICA**

Crisis económica es la fase más depresiva de la evolución de un proceso económico recesivo. Por recesión se entiende el movimiento cíclico descendente de la economía, que comprende, por lo menos, dos trimestres de continua disminución del PNB real.

### **CRACK**

El término es usado para expresar quiebra financiera o fraude. Describe un acelerado movimiento descendente de los precios de los títulos valores operados en el mercado, debido a situaciones excepcionales.

### **BOOM FINANCIERO**

Se denomina boom a una expansión en la actividad económica y también al máximo de esas fluctuaciones en el nivel de renta y empleo, cuando la economía ha alcanzado prácticamente una situación de pleno empleo. El término boom se utiliza también en un sentido menos general para referirse a los períodos de mayor euforia compradora en el mercado de valores

### **PAQUETES DE RESCATE**

Hasta hace poco la intervención del FMI en crisis financieras en mercados emergentes comprendía operaciones de rescate financiero, diseñadas para que los países pudieran seguir pagando su deuda con acreedores privados, mantuvieran la convertibilidad de sus cuentas de capital y no cayeran en mora.

Los paquetes de rescate del FMI representaban varias veces los límites aceptados de cuotas (un límite anual de cien por ciento de la cuota de un miembro y un límite acumulativo de trescientos por ciento) y en ciertos casos se combinaron con fondos de bancos de desarrollo y contribuciones bilaterales de los principales países industrializados. Originalmente, los paquetes de rescate incluían financiamiento transitorio de corto plazo, pero últimamente el FMI ha brindado créditos de mediano plazo, incluso para gobiernos que enfrentaban problemas de deuda interna.

## **NASDAQ**

Corresponde al mercado electrónico de acciones en los Estados Unidos. Fue fundado por la National Association of Securities Dealers (NASD) y se privatizó en una serie de ventas en el 2000 y el 2001. Pertenece y es operada por la compañía Nasdaq Stock Market, Inc. (NASDAQ: NDAQ), la cual fue listada en su propio sistema de intercambio accionario en el 2002. NASDAQ es la bolsa de comercio electrónico más grande de los Estados Unidos.

## **CONTROL DE CAMBIOS**

Significa la intervención del Estado en el proceso de circulación de la moneda de otros países. Es un mecanismo mediante el cual las autoridades monetarias pueden influir directamente en la balanza de pagos. Sus objetivos principales son obstaculizar la salida de capital y racionalizar las divisas que se captan por exportaciones y entradas de capital.

## **EXPROPIACIÓN**

Operación del Poder Público Federal o Estatal por el cual éste impone a un particular la cesión de su propiedad por razones de utilidad pública mediante indemnización con el fin de realizar obras de interés general o de beneficio social.

## **FICORCA**

Fideicomiso para la cobertura de riesgos cambiarios.

## **EZLN**

El Ejército Zapatista de Liberación Nacional es una organización político-militar cuyo mando tiene por nombre Comité Clandestino Revolucionario Indígena-Comandancia General (CCRI-CG) del EZLN, derivado de su composición mayoritariamente indígena. Salió a la luz pública en el estado mexicano de Chiapas el 1 de enero de 1994 al tomar varias cabeceras municipales el mismo día que entraba en vigor el Tratado de Libre Comercio de América del Norte.

## **CUENTA CORRIENTE**

Componente de la balanza de pagos donde se registra el comercio de bienes y servicios y las transferencias unilaterales de un país con el exterior. Las principales transacciones de servicios son los viajes y el transporte, los ingresos, y pagos sobre inversiones extranjeras. Las transferencias

unilaterales se refieren a regalías hechas por los particulares y el gobierno a los extranjeros, y a regalías recibidas de extranjeros. La exportación de bienes y servicios y el ingreso de transferencias unilaterales entran en la cuenta corriente como créditos (con signo positivo) porque llevan el recibo de pagos provenientes de extranjeros.

Por otra parte, la importación de bienes y servicios y el otorgamiento de transferencias unilaterales se registran como débitos (con signo negativo) porque significa el pago a extranjeros.

### **POLÍTICA FISCAL**

Conjunto de instrumentos y medidas que toma el Estado con el objeto de recaudar los ingresos necesarios para realizar las funciones que le ayuden a cumplir los objetivos de la política económica general. Los principales ingresos de la política fiscal son por la vía de impuestos, derechos, productos, aprovechamientos y el endeudamiento público interno y externo. La política fiscal como acción del Estado en el campo de las finanzas públicas, busca el equilibrio entre lo recaudado por impuestos y otros conceptos y los gastos gubernamentales. Es el manejo por parte del estado de los ingresos vía impuestos, y la deuda pública para modificar el ingreso de la comunidad y sus componentes: el consumo y la inversión. Su objetivo se expresa en tres aspectos: a) redistribuir la renta y los recursos con ajustes de tipo impositivo, b) contrarrestar los efectos de los auges y las depresiones, y c) aumentar el nivel general de la renta real y la demanda.

### **POLÍTICA MONETARIA**

Conjunto de instrumentos y medidas aplicados por el gobierno, a través de la banca central, para controlar la moneda y el crédito, con el propósito fundamental de mantener la estabilidad económica del país y evitar una balanza de pagos adversa. El control se puede establecer mediante: a) la estructura de los tipos de interés, b) el control de los movimientos internacionales de capital, c) el control de las condiciones de los créditos para las compras a plazo, d) los controles generales o selectivos sobre las actividades de préstamo de los bancos y otras instituciones financieras, y e) sobre las emisiones de capital.

### **FLOTACIÓN**

Proceso por el cual se permite que la moneda de un país encuentre su paridad cambiaria o nivel propio de cambio en el mercado de divisas, completamente al arbitrio de las fuerzas del mercado

## CICLO ECONÓMICO

Término utilizado para referirse a los cambios que se producen en la economía. Cuenta de cuatro fases: auge, recesión, depresión y recuperación.

Durante el periodo de auge se hace patente el aumento de la producción con una elevación del nivel de empleo, los salarios y los beneficios. Los directivos de las empresas muestran su optimismo mediante la inversión para aumentar la producción. Sin embargo, a medida que continúa el auge empiezan a surgir obstáculos que impiden que éste se prolongue. Por ejemplo, crecen los costes de producción y la falta de materias primas puede limitar la producción; se elevan los tipos de interés, así como los precios, y los consumidores reaccionan al alza comprando menos. A medida que el consumo se queda por debajo del nivel de producción, aumenta el número de productos almacenados, lo que provoca una caída de los precios. Las empresas productoras empiezan a ahorrar y despiden a los trabajadores.

Estos factores conducen a un periodo de recesión. Los empresarios se vuelven pesimistas según van cayendo los precios y los beneficios, y deciden ahorrar el dinero en vez de invertirlo, con lo que se suceden los cortes de producción y el cierre de fábricas, hasta que el desempleo se generaliza. Llega la fase de depresión.

La recuperación de la depresión puede estar provocada por varios factores, incluyendo la reaparición de la demanda de consumo, la liquidación de los inventarios o una acción gubernamental para estimular la actividad económica. A pesar de que la recuperación suele ser lenta y desigual al principio, inmediatamente gana fuerza. Los precios suben más rápido que los costes. El nivel de empleo crece, proporcionando un mayor poder adquisitivo. La inversión en las industrias de bienes de consumo aumenta. El optimismo invade la economía, el deseo de aventurarse en nuevos negocios reaparece. Se ha iniciado un nuevo ciclo. De hecho, el ciclo económico no siempre se produce de una forma tan clara y no hay dos ciclos iguales, sino que varían considerablemente de uno a otro, tanto en lo que respecta a la dureza como a su duración. Se pueden producir ciclos mayores y menores, con duraciones variables.

## **INFLACIÓN**

Situación económica de empuje o de expansión. Se caracteriza por el alza en los precios de las mercancías y las acciones, aumento en la actividad de los negocios y en las utilidades, y una caída similar en el poder adquisitivo del dinero.

“La inflación existe en un país siempre que las disponibilidades monetarias y los depósitos bancarios que circulan por medio de cheques, denominados moneda bancaria, aumentan en relación con la demanda de medios de cambio, en forma tal, que da lugar a un alza en el nivel general de los precios.”

– Dr. Edwin W. Kemmerer.

## **BALANZA COMERCIAL**

Diferencia entre el valor monetario de las importaciones y exportaciones de mercancías de una nación, tal como se muestra de los Informes de Aduana. Generalmente se aplica al comercio de una nación con todas las demás naciones, aunque a veces se aplica a la balanza comercial con una nación dada. La Balanza Comercial no debe ser confundida con la balanza de pagos internacionales, un término más amplio que pretende cubrir todas las operaciones internacionales, y que incluye no sólo el balance comercial neto por mercancías, sino también el flujo neto de los pagos por servicios (embarque, viajes, remesas, intereses y dividendos y otros, tales como ajustes por mercancías, operaciones gubernamentales y misceláneas), y el movimiento neto de capital.

Si las exportaciones anuales de productos de un país son, digamos 10 por año y las importaciones 8, la diferencia de 2 resulta la balanza comercial, o más exactamente la balanza del comercio internacional, y se dice que es favorable. Cuando las importaciones exceden a las exportaciones, la balanza comercial es desfavorable.

## **CRÉDITO**

Término que generalmente se define como la posibilidad de comprar con una promesa de pago, o la posibilidad de obtener la propiedad de y recibir mercancías para disfrute en el presente aun cuando el pago se difiera a una fecha futura. Por consiguiente, constituye una transferencia real y entrega de mercancías a cambio de una promesa de pago en el futuro.

Los negocios actuales se llevan a cabo en grado importante, sobre la base del crédito. La coyuntura del crédito surge de la naturaleza de los procesos industriales de hoy día, los que originan una serie de operaciones de producción y de distribución entre el comienzo de la producción y el consumo final en que se liquida la cuenta.

## **LIQUIDEZ**

Término que se refiere a la condición de un individuo o negocio en el cual un alto porcentaje de los activos puede convertirse rápidamente en efectivo sin que entrañe pérdidas de consideración por la aceptación de precios de sacrificio. La liquidez implica un alto grado de aceptación general y de solvencia en el sentido justo; los activos corrientes son ampliamente capaces de cubrir los pasivos corrientes a medida que éstos vencen.

## **ESPECULACIÓN**

El término especulación significa teorizar o hacer conjeturas; intuición, visión y razonamiento que adopta la forma de un análisis sistemático; examen o estudio minucioso.

El término se utiliza tanto en sentido amplio como limitado. En su sentido más amplio, la especulación consiste en la aceptación del riesgo, es decir, aceptar un riesgo monetario con perspectivas de obtener ganancia, pero con la probabilidad de incurrir en pérdidas.

Desde un punto de vista económico amplio, la especulación es una función necesaria en los negocios, en que el especulador (el hombre de negocios) arriesga su dinero en busca de ganancia. La ganancia representa el premio por la aceptación del riesgo de los acontecimientos futuros inciertos, que no pueden asegurarse (opciones, etc.), la sociedad saca provecho porque se reduce el costo de aceptación de estos riesgos.

## **HIPOTECA**

Se corresponde con un contrato de préstamo a largo plazo, cuya garantía lo constituye un bien inmueble y sirve por tanto, como aval del cumplimiento de una obligación principal. Por un mismo inmueble pueden suscribirse varias hipotecas por distintas partes del valor del mismo, denominándose primera, segunda o tercera hipoteca, las cuales deberán ser registradas en el Registro de Propiedad y mantendrán dicho orden al momento de su liquidación.

Se utiliza como medio de asegurar el cobro de una deuda y es empleada también como medio de financiación, pues ante la falta de liquidez, una persona puede, hipotecando sus bienes, obtener el flujo de tesorería que requiere.

### **SISTEMA BANCARIO (BANCA)**

Banca, conjunto de instituciones que permiten el desarrollo de todas aquellas transacciones entre personas, empresas y organizaciones que impliquen el uso de dinero.

El principal papel de un banco consiste en guardar fondos ajenos en forma de depósitos, operaciones denominadas de pasivo. Los bancos, con estos fondos depositados, conceden préstamos y créditos a otros clientes, cobrando a cambio de estas operaciones (denominadas de activo) otros tipos de interés. Estos préstamos pueden ser personales, hipotecarios o comerciales. La diferencia entre los intereses cobrados y los intereses pagados constituye su principal fuente de ingresos.

## BIBLIOGRAFÍA

### TEXTOS CONSULTADOS

Stanley B. Block, Geoffrey A. Hirt, "Administración financiera", Ed. Mc Graw Hill, México, 11a. edición, 2006.

Eugene F. Brigham, Scott Besley, "Fundamentos de administración financiera", Ed. Mc Graw Hill, México, 12va. Edición, 2000.

Lawrence J. Gitman, "Principios de planeación financiera", Ed. Pearson, México, 2007, 688 págs.

Duglas R. Emery, John D. Finnerty, "Fundamentos de administración financiera", Ed. Pearson education, México, 2000, 816 págs.

Van Horne, "Administración financiera", Ed. Pearson, México, 10ma. Edición, 1997.

Gallagher Timothy J., Joseph D. Andrew, "Administración financiera", Ed. Prentice Hall, Colombia, Segunda edición, 2001.

Perdomo Moreno, Abraham, "Análisis e interpretación de estados financieros", Ed. Thomson.

Moreno Fernández, Joaquín A., "Estados financieros, análisis e interpretación", Ed. CECSA, México, Tercera edición, 2007.

Baca Urbina, Gabriel, "Evaluación de Proyectos", Ed. Mac Graw Hill, México, Quinta edición, 2008.

## PÁGINAS WEB CONSULTADAS

<http://www.elcomercio.com.pe/noticia/265305/cronologia-peores-crisis-economicas-desde-gran-depresion-1929>, 27 de marzo 2009

<http://www.gurusblog.com/archives/1917/07/04/2008/>, 7 de abril 2008

[http://www.laboris.net/static/em\\_opinion\\_enrique-alcat.aspx](http://www.laboris.net/static/em_opinion_enrique-alcat.aspx), Enrique Alcat 2009

<http://www.iberfinanzas.com/index.php/Articulos-informes/Reflexiones-sobre-la-regulacion-financiera-en-un-entorno-de-crisis.html>, conferencia de D. José María Roldán, director general de regulación del Banco de España, Enero 2009

<Http://www.mitecnologico.com/Main/AnalisisFinancieroYSusMetodos>, libro

[http://www.wikilearning.com/monografia/clasificacion\\_de\\_los\\_metodos\\_de\\_analisis\\_financiero-metodos\\_y\\_analisis\\_verticales/12617-2](http://www.wikilearning.com/monografia/clasificacion_de_los_metodos_de_analisis_financiero-metodos_y_analisis_verticales/12617-2), 10 de mayo 2006

<http://www.mailxmail.com/curso-introduccion-finanzas/metodos-aumento-disminuciones-elaboracion-estado-origen-aplicacion-recursos>, libro Introducción a las Finanzas, Gutiérrez Reynaga, Carlos

<http://www.educacionlaboral.com/inversion-rentable-y-segura-bienes-raices/>

<http://www.gestiopolis.com/economia/la-crisis-financiera-del-2008.htm>, Lic. Eduardo Araya de León especialista en Gestión Contable, “La crisis financiera del 2008”, 11 marzo 2009

## PUBLICACIONES CONSULTADAS

Revista mundo ejecutivo, no. 368, diciembre 2009.

## ANEXOS

Nota: La encuesta aplicada en el estudio de campo constó de 19 preguntas, de las cuales 5 fueron abiertas y 14 cerradas. La siguiente tabla muestra el conteo realizado de los resultados de las preguntas cerradas. Cabe resaltar que la muestra de las encuestas aplicadas fue de 12 empresas de la ciudad de Zamora, Michoacán.

TABLA 49. CONTEO DE LAS ENCUESTAS

Página 1 de 2

PREGUNTA 1		SI	NO		
1.- ¿Podría considerar que su empresa creció en el 2008?		5 = 42%	7 = 58%		
De los que contestaron si	0% - 10%	10% - 20%	20% - 30%		
1a.- ¿En qué porcentaje?	1 = 20%	4 = 80%	0 = 0%		

PREGUNTA 2		SI	NO		
2.- ¿Las ventas del 2008 disminuyeron en su empresa?		6 = 50%	6 = 50%		
De los que contestaron si	0% - 10%	10% - 20%	20% - 30%	30% - 40%	40% - 50%
2a.- ¿En qué porcentaje?	2 = 33.32%	1 = 16.67%	1 = 16.67%	1 = 16.67%	1 = 16.67%

PREGUNTA 3		SI	NO		
3.- ¿Ha tenido pérdidas del 2007 al 2008?		0 = 0%	12 = 100%		

PREGUNTA 4		SI	NO		
4.- ¿La empresa ha necesitado financiarse en los últimos 2 años?		4 = 33.33%	8 = 66.67%		

PREGUNTA 5	AFECTA	BENEFICIA	NO SÉ	INDIFERENTE
5.- ¿Considera que la Crisis Financiera Mundial del 2008 le afecta, o le beneficia a los bienes raíces?	12 = 100%	0 = 0%	0 = 0%	0 = 0%

PREGUNTA 6		SI	NO		
6.- ¿La Crisis ha afectado a su empresa?		12 = 100%	0 = 0%		

PREGUNTA 7		SI	NO		
7.- ¿Actualmente existen problemas financieros en su empresa?		3 = 25%	9 = 75%		

PREGUNTA 8		SI	NO		
8.- ¿En la actualidad se han incrementado los clientes morosos?		12 = 100%	0 = 0%		
De los que contestaron si	0% - 10%	10% - 20%	20% - 30%	20% - 30%	
8a.- ¿En qué porcentaje?	4 = 33.33%	5 = 41.67%	2 = 16.67%	1 = 8.33%	

PREGUNTA 9		SI	NO		
9.- ¿Considera que hay problemas de efectivo en su empresa?		1 = 8.33%	11 = 91.67%		

PREGUNTA 10		SI	NO		
10.- ¿La empresa cuenta con una reserva que pueda cubrir los posibles problemas de efectivo?		7 = 58.33%	5 = 41.67%		

PREGUNTA 11		SI	NO	NO SÉ
11.- ¿Considera que es un buen momento para endeudarse?		3 = 25%	9 = 75%	0 = 0%

<b>PREGUNTA 13</b>		<b>SI</b>	<b>NO</b>	
I3.- ¿Existe un plan que ayude a su empresa a disminuir los problemas de la crisis?		10 = 83.33%	2 = 16.67%	
<b>PREGUNTA 14</b>		<b>SI</b>	<b>NO</b>	
I4.- Si se iniciará la venta de un nuevo fraccionamiento en el 2009 ¿Funcionaría?		9 = 75%	3 = 25%	
<b>PREGUNTA 15</b>	<b>ESTABILIDAD</b>	<b>RECESIÓN</b>	<b>CRECIMIENTO</b>	<b>DISMINUCIÓN</b>
I5.- ¿Qué espera financieramente para el año 2009?	11 = 91.67%	0 = 0%	0 = 0%	1 = 8.33%

ELABORACIÓN PROPIA