



BUAP

BENEMÉRITA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE PUEBLA

**FACULTAD DE INGENIERÍA
SECRETARÍA DE INVESTIGACIÓN Y ESTUDIOS
DE POSGRADO**

**LA INHERENCIA DE LOS ACTIVOS
INTANGIBLES EN LA VALUACIÓN DE LAS
EMPRESAS EN MARCHA**

TESIS

QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE:

MAESTRO EN VALUACIÓN

PRESENTA:

ARQ. VÍCTOR MANUEL FRANCISCO ZEPETA

DIRECTOR:

DR. JOSÉ LUIS MACÍAS PONCE

CODIRECTOR:

MTRO. GIANFRANCO PIZAR ROJAS

PUEBLA, PUE.

FEBRERO 2024



BUAP

Oficio No. SIEP/1823/2023

C. Víctor Manuel Francisco Zepeta

Matrícula 274700299

Pasante de la Maestría en Valuación

Facultad de Ingeniería, BUAP.

Presente

Por medio del presente, el suscrito M.I. Angel Cecilio Guerrero Zamora, Director de la Facultad de Ingeniería, de acuerdo a su solicitud de aprobación de Tema de Tesis le autoriza desarrollar el tema titulado: **La inherencia de los activos intangibles en la valuación de las empresas en marcha.** Para obtener el grado de Maestro en Valuación. Asignándose como Director de tesis al Dr. José Luis Macías Ponce y Codirector al Mtro. Gianfranco Pizar Rojas.

Sin otro particular de momento, reciba un cordial saludo.

Atentamente

"Pensar bien, para vivir mejor"

H. Puebla de Zaragoza, a 2 de octubre de 2023.

M.I. Angel Cecilio Guerrero Zamora
Director



C.c.p. Dr. José Luis Macías Ponce y Mtro. Gianfranco Pizar Rojas, Director y Codirector del Tema de Tesis.
C.c.p. Archivo
AEPS/JLMP/sco*

Facultad
de Ingeniería

Bld. Valsequillo y Av. San Claudio
s/n, edif. ING - 4, Col. San Manuel,
Ciudad Universitaria,
Puebla, Pue. C.P. 72570
01 (222) 229 55 00 Ext. 7610



Oficio No: SIEP/280/2023

Asunto: Carta de Autorización de Impresión de Tesis

Mtro. Alfredo Avendaño Arenaza
Director General de Bibliotecas
Presente

Por este medio me dirijo a usted para informarle que la tesina con título **“La inherencia de los activos intangibles en la valuación de las empresas en marcha”** ha sido avalada bajo los preceptos de integridad académica; por tanto, se autoriza la impresión de tesis del alumno:

Nombre del alumno: Víctor Manuel Francisco Zepeta

Matrícula: 274700299

Facultad de Ingeniería

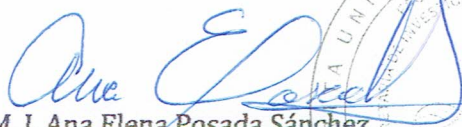
Maestría en Valuación

Sin más por el momento, agradezco la atención al presente.


Atentamente

“Pensar bien, para vivir mejor”

H. Puebla de Z., a 18 de diciembre de 2023


M. I. Ana Elena Posada Sánchez
Secretaria de Investigación y Estudios
de Posgrado




Dr. José Luis Macías Ponce
Director de tesis

DEDICATORIA

A mis padres, por ser el pilar de mis esfuerzos y logros, ya que con su paciencia, amor y sabiduría han sabido guiarme hacia el camino del éxito.

AGRADECIMIENTOS

“A la Benemérita Universidad Autónoma de Puebla por ser mi alma mater y por otorgarme la oportunidad de estudiar la Maestría en Valuación en la reconocida Facultad de Ingeniería Civil”.

"A cada uno de los docentes de la Maestría en Valuación por sus enseñanzas, sus exigencias y sobre todo su amistad, quienes me compartieron sus conocimientos y su experiencias llevándome a la superación profesional".

“Al Dr. José Luis Macías Ponce por su amistad y el apoyo otorgado para realizar el presente trabajo de investigación para poder lograr la meta propuesta”.

“Al Mtro. Gianfranco Pizar Rojas por su tiempo, por compartirme sus conocimientos y guiarme para poder finalizar el presente trabajo de investigación”.

“A mis compañeros y amigos que estuvieron presentes y que me brindaron su apoyo incondicional en el camino y el proceso de la Maestría”.

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN.....	6
JUSTIFICACIÓN.....	7
OBJETIVO GENERAL.....	9
OBJETIVOS PARTICULARES.....	9
CAPITULO 1. CONCEPTOS BÁSICOS DE EMPRESA.....	12
1.1 Definición de empresa.....	12
1.2 Clasificación de las empresas.....	12
CAPITULO 2. EMPRESA EN MARCHA.....	18
2.1 Definición de empresa en marcha.....	18
2.2 ¿Cómo se compone el valor de una empresa en marcha?.....	18
2.3 Los activos tangibles.....	19
2.4 Los activos intangibles.....	22
CAPITULO 3. METODOLOGÍAS PARA REALIZAR AVALUOS DE EMPRESAS EN MARCHA.....	37
3.1 El uso de la valoración de empresas en marcha.....	37
3.2 Métodos de valoración de empresas.....	38
CAPITULO 4. PROPUESTA DE VALUACIÓN DE UNA EMPRESA EN MARCHA (CASO PRÁCTICO).	58
4.1 Inspección y análisis de la zona objeto del avalúo.....	58
4.2 Propósito del avalúo.....	60

4.3 Antecedentes y situación actual de la empresa a valor.....	61
4.4 Memoria descriptiva de la empresa.....	63
4.5 Situación legal del negocio.....	64
4.6 Clasificación del negocio.....	64
4.7 Metodología y determinación de valor.....	64
CONCLUSIONES.....	67
BIBLIOGRAFÍA.....	69
GLOSARIO DE TERNIMOS Y ABREVIATURAS.....	74
ANEXOS.....	80

INTRODUCCIÓN

El desarrollo del presente trabajo de investigación va enfocado a la valuación de los negocios en marcha, al análisis y el discernimiento de los activos intangibles como parte inherentes de las empresas y de la influencia que ejercen a la hora de realizar la valoración, ya que generan un valor agregado hacia el interior y el exterior sobre otras empresas con un producto o servicio similar.

Los avalúos de negocios en marcha permiten a los interesados tener una información mas certera sobre la empresa en estudio; toda vez que permite distinguir, calcular y medir los riesgos, saber si es rentable y poder asi tomar una decisión, si el objetivo es adquirir, vender, fusionarse o realizar una inversión; por lo que es necesario contar con un avalúo que les de toda esta información que necesitan.

Las empresas o negocios en marcha son entidades que día a día generan flujos de efectivo de forma variable, por lo que determinar su valor exacto es un tanto difícil y más aún cuando se trata de darle valor a los activos intangibles, toda vez que estos no son percibidos físicamente pero son elementos que generan valor y oportunidades a la empresa y es ahí donde radica el objetivo del presente trabajo.

Por lo tanto, para poder determinar el valor de las empresas en marcha es necesario que los valuadores analicen que activos tangibles e intangibles están asociados a la empresa y como influyen sobre esta.

JUSTIFICACIÓN

Tradicionalmente para conocer el valor de una empresa en marcha únicamente se acudía a sus balances y cuentas de resultados, estas herramientas contables únicamente proporcionaban información sobre la situación actualizada y los valores de los activos físicos de la empresa a evaluar, es decir, solo se hacía estudio de sus activos tangibles tales como terrenos, edificios, maquinaria y equipo, inventarios, instalaciones, capital social sus equivalentes, valores en las bolsas públicas de acciones/bonos. Sin embargo, en la actualidad ya no es así, porque ahora existen empresas en el que la mayoría de su valor es representado por sus intangibles los cuales pueden representar hasta el 90% (El Economista, Internet, 2022); las empresas que ocupan los principales puestos de la lista son aquellas que se dedican al servicio de Internet, software y lo relacionado a la tecnología, asimismo, las compañías farmacéuticas y salud ocupan un porcentaje muy importante; este porcentaje está conformada por la reputación empresarial, las patentes, el valor de la marca, la propiedad intelectual de la empresa, el secreto comercial, los derechos de autor, las marcas comerciales y licencias, entre otros.

Derivado de lo anterior, se puede decir que el valor real de una empresa no está reflejado en sus estados contables, aunque si son necesarios para poder determinar el valor de lo que puede costar una empresa, puesto que puede haber otra empresa similar en cuanto activos tangibles pero su capacidad para diferenciarse de su o sus competidores no residiría en sus activos fijos o capital de trabajo, sino en los intangibles que le ayudan a generar flujos de efectivo.

Lo que se busca con el presente trabajo de análisis e investigación es que cuando el valuador realice un avalúo de empresa en marcha, considere los activos tangibles e intangibles como inseparables uno del otro, puesto que de no hacerlo se estaría determinando un valor parcial o irreal de la empresa en estudio, lo anterior sustentado en lo que indica el Colegio de Contadores Públicos Universidad De Guadalajara A.C. en su boletín No. 019 del mes de julio de 2018, en el que concluye que un “activo Intangible es, aquello identificable, sin sustancia física, no monetario, que generarán beneficios económicos futuros controlados por la entidad”, es decir en forma conjunta con los activos tangibles.

OBJETIVO GENERAL

Exponer cual es la inherencia que tienen los activos tangibles e intangibles en las empresas en marcha, mediante un análisis en el que se indique la relación que existen entre ambos activos que conforman la entidad, para que sean tomados en cuenta por el valuador al dictaminar el valor de un avalúo de una empresa en marcha, de acuerdo al propósito para el cual se solicito.

OBJETIVOS PARTICULARES

- Identificar los conceptos básicos de lo que es una empresa en marcha y la clasificación de acuerdo a su actividad o giro, según la forma jurídica y según su tamaño, para poder determinar que tipo de empresa es la que se va a valuar.
- Exponer como esta constituida internamente una empresa en marcha y que es lo que determina su valor.
- Describir que son los activos intangibles, cuales pueden ser considerados y los que no pueden ser considerados en la valuación de empresas en marcha, asi como describir las metodologías que existen para realizar avalúos de activos intangibles.
- Señalar cuales son los activos tangibles que forman parte de las empresas en marcha.

- Analizar los enfoques y las metodologías utilizadas para valorar negocios en marcha.
- Determinar a la investigación cuál es el enfoque más recomendable para la valuación de empresas en marcha y concluir con la valuación de un caso práctico de una empresa en marcha (Pyme), tomando en cuenta la inherencia de sus activos intangibles.

HIPOTESIS

Los activos intangibles de una empresa, deben ser considerados como inherentes a los activos tangibles cuando se realice un avalúo de empresa en marcha por que forman parte de ella, derivado de que le aportan valor y generan oportunidades.

CAPITULO 1. CONCEPTOS BÁSICOS DE EMPRESA

1.1 Definición de empresa.

Ley federal del trabajo en su art. 16, indica que un empresa es “la unidad económica de producción o distribución de bienes y servicios (Ley federal del trabajo, última reforma publicada 29-11-2023).

Para la Real Academia Española define a “una empresa como una unidad de organización dedicada a actividades industriales o de prestación de servicios con fines lucrativos”.

Por lo tanto se puede definir que una empresa como una unidad o una entidad constituida por capital financiero y capital de trabajo, misma que puede dedicarse a actividades industriales, mercantiles o de prestación de servicios con fines lucrativos.

1.2 Clasificación de las empresas.

Para valorar una empresa, el valuador debe saber como se clasifican las empresas; los cuales pueden ser según la actividad que realizan, por su forma de cómo se constituyen y de acuerdo a su tamaño, a continuación para su mejor comprensión (Franco Portilla, L. R., Marnrique Grados, E. V., y Mantilla Portocarrero, C.E. 2002) :

a) Por su actividad o giro.

Industriales: La actividad principal de este tipo de empresas es la producción de bienes mediante la transformación y/o extracción de materias primas y estas a su vez se clasifican en:

- **Extractivas:** Estas empresas se dedican a la extracción de recursos naturales, ya sea renovables o no renovables.
- **Manufactureras:** Son empresas que su labor es recibir de las empresas extractivas las materias primas y convertirlas en productos terminados y pueden ser productoras de bienes de consumo final o de producción.
- **Agropecuarias:** Como su nombre lo indica su función de estas empresas es la explotación de la agricultura y la ganadería.

Comerciales: Son empresas intermediarias entre el productor y el consumidor, su función principal es la compra-venta de productos terminados y se pueden clasificar en:

- **Mayoristas:** Son aquellas que efectúan ventas en gran escala a otras empresas tanto al menudeo como al detalle.
- **Menudeo:** Son los que venden productos tanto en grandes cantidades como por unidad ya sea para su reventa o para uso del consumidor final.
- **Minoristas o Detallistas:** Son los que venden productos en cantidades pequeñas al consumidor final.

- Comisionistas: Se dedican a vender mercancías que los productores dan en consignación, recibiendo por esta actividad una ganancia o comisión por el producto enajenado.

Servicios: Son aquellos que brindan servicio a la comunidad y pueden tener o no, fines lucrativos y se pueden catalogar en:

- Servicios públicos varios (comunicaciones, energía, agua).
- Servicios privados varios (servicios administrativos, contables, jurídicos, asesoría, etc.).
- Transporte (colectivo o de mercancías).
- Turismo.
- Instituciones financieras.
- Educación.
- Salubridad (Hospitales).
- Finanzas y seguros.

b) Según la forma jurídica

Atendiendo a la titularidad de la empresa y la responsabilidad legal de sus propietarios, se distinguen los siguientes tipos de empresas:

- Empresas individuales: Si sólo pertenece a una persona. Esta puede responder frente a terceros con todos sus bienes, es decir, con responsabilidad ilimitada, o sólo hasta el monto del aporte para

su constitución, en el caso de las empresas individuales de responsabilidad limitada (EIRL). Es la forma más sencilla de establecer un negocio y suelen ser empresas pequeñas o de carácter familiar (Pymes).

- Empresas societarias o sociedades: Son aquellas empresas en la que personas que la crean se asocian a través de un contrato en la que se obligan a poner bienes, dinero o trabajo. La Ley General de Sociedades Mercantiles reconoce las siguientes especies de sociedades mercantiles (Ley General de Sociedades Mercantiles, Artículo 1º. octubre 2023), mismas que constituidas por varias personas:

-Sociedad en nombre colectivo: Es aquella que existe bajo una razón social y en la que todos los socios responden, de modo subsidiario, ilimitada y solidariamente, de las obligaciones sociales.

-Sociedad en comandita simple: Es la que existe bajo una razón social y se compone de uno o varios socios comanditados que responden, de manera subsidiaria, ilimitada y solidariamente, de las obligaciones sociales, y de uno o varios comanditarios que únicamente están obligados al pago de sus aportaciones.

-Sociedad de responsabilidad limitada: Sociedad de responsabilidad limitada es la que se constituye entre socios que

solamente están obligados al pago de sus aportaciones, sin que las partes sociales puedan estar representadas por títulos negociables, a la orden o al portador, pues sólo serán cedibles en los casos y con los requisitos que establece la presente Ley.

-Sociedad anónima: Es la que existe bajo una denominación y se compone exclusivamente de socios cuya obligación se limita al pago de sus acciones.

-Sociedad en comandita por acciones: Es la que se compone de uno o varios socios comanditados que responden de manera subsidiaria, ilimitada y solidariamente, de las obligaciones sociales, y de uno o varios comanditarios que únicamente están obligados al pago de sus acciones.

-Sociedad cooperativa. Se regirán por su legislación especial.

-Sociedad por acciones simplificada.

c) Según su tamaño

La Secretaría de Comercio y Fomento Industrial en su publicación del Diario Oficial de la federación del 15 de marzo de 1999, clasifica a las empresas de acuerdo a su tamaño y sector como se indica en la Tabla No1. Clasificación de las empresas:

Tabla No.1. Clasificación de las empresas.

Tamaño	Sector		
	Clasificación por numero de empleados		
	Industria	Comercio	Servicio
Microempresa	0-30	0-5	0-20
Pequeña Empresa	31-100	6-20	21-50
Mediana empresa	101-500	21-100	51-100
Gran empresa	501 en adelante	101 en adelante	101 en adelante

CAPITULO 2. EMPRESA EN MARCHA

2.1 Definición de empresa en marcha.

Como se describió en líneas anteriores, la Real Academia Española define un negocio como aquello que es objeto o materia de ocupación lucrativa o de interés y a la empresa como una unidad de organización dedicada a actividades industriales, mercantiles o de prestación de servicios con fines lucrativos.

Por lo tanto se deduce que un negocio en marcha o una empresa en marcha, es la actividad que una entidad se encuentra realizando con el objetivo de generar beneficios presentes y futuros, sin tener la intención de interrumpir sus actividades.

2.2 ¿Cómo se compone el valor de una empresa en marcha?

La empresa en marcha esta constituida por activos tangibles vinculados a activos intangibles que le permiten producir bienes o prestar servicios (Imagen No.1 Ejemplificación gráfica de la empresa).

El valor de una negocio en marcha esta determinado por activos tangibles como inmuebles (terrenos y edificaciones), mobiliario y equipo de oficina, equipo de cómputo, maquinaria y equipo pesado, capital; y por algunos o varios de los siguientes

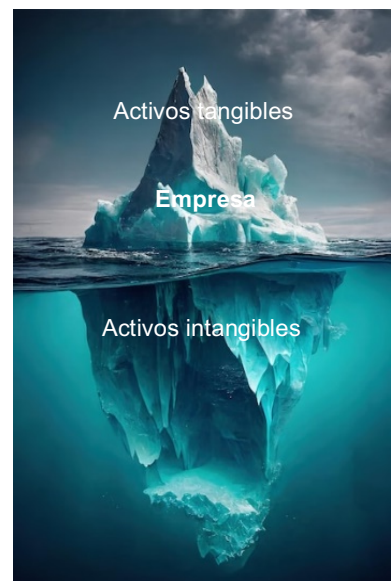


Imagen No.1
Ejemplificación gráfica
de la empresa

activos intangibles como son las marcas, nombres comerciales, patentes y tecnología, software, bases de datos, listas de clientes, relaciones comerciales, contratos, arrendamientos, acuerdos de no-competencia, franquicias y crédito mercantil.

De acuerdo con el Grupo Anepa, quien cuenta con mas de 30 años de experiencia y que ofrece avalúos, indica que los activos antes mencionados se deben de tomar en cuenta en forma conjunta para poder realizar la valuación de un negocio en marcha, en donde el valor real de los activos tangibles e intangibles proviene de su capacidad para generar beneficios económicos futuros de forma conjunta (Anepa Soluciones con Valor, 2024).

2.3 Los activos tangibles.

Los activos tangibles de una empresa en marcha se pueden identificar con mayor facilidad, porque como su nombre lo indica son perceptibles o palpables físicamente y representan los bienes con que opera comúnmente la empresa, es decir, que son adquiridos o hechos para cumplir con una necesidad y pueden ser intercambiados por efectivo.

1) Definición de activo tangible.

La Real Academia Española define a un tangible de la siguiente manera:

Activo tangible . Activo que se materializa en bienes reales (Real Academia Española, 2024).

Por lo tanto se puede definir a los activos tangibles como los elementos físicos o aquellos activos que pueden materializarse y con los que la empresa realiza transacciones para operar continuamente.

2) Descripción de los activos tangibles.

Para poder comprender que conforman los activos tangibles en las empresas en marcha, a continuación se describe cada uno de ellos de forma enunciativa mas no limitativa:

Inmuebles: Son los activos que no pueden transportarse o moverse de un lugar a otro, los cuales comprenden las tierras y las minas, así como las que adhieren permanentemente a ellas como los edificios, las bodegas y otras construcciones.

Estos inmuebles pueden dividirse en dos subtipos de inmuebles:

- a) Los terrenos que le pertenecen a la entidad. Estos activos no pueden ser amortizables en las cuentas de la empresa, se registran de acuerdo a su valor actual, para esto deberían de actualizarse constantemente. La razón es que esta clase de activos se aprecian y cotizan cada vez más alto con el paso del tiempo.

- b) Las construcciones diversas, las cuales son erigidos en los terrenos de la empresa, como pueden ser los edificios, bodegas, estacionamientos, locales comerciales entre otros y al contrario de los terrenos, estos sí se amortizan contablemente año con año hasta que concluyan su vida útil.

Mobiliario: Este activo es el conjunto de muebles que adquiere la entidad al principio de sus operaciones y a lo largo de su desarrollo y que sirven para que el personal realice las actividades propias de las empresas y tienen la particularidad que pueden ser movidos o trasportables. Las empresas los adquieren con el fin de darles un uso diario pero no para ser comercializados. Por ejemplo las sillas, las mesas, las estanterías, etc. Estos bienes cuentan con una vida útil definida y por tanto, se amortizan en las cuentas anuales hasta su baja.

Maquinaria: Son activos fijos, con los cuales se manufacturan o extraen los productos que la empresa vende, en estos tipos de activos pueden incluirse también los vehículos industriales que sirven para transportar las mercancías.

Generalmente constituyen los activos fijos de más valor y suelen tener una vida útil estimada y a veces su valoración económica puede ser una suma de todas las partes y repuestos que se compraron individualmente.

Instalaciones técnicas: Estos incluyen instalaciones construidas para propósitos que necesitan las empresas y estos pueden ser valorados por la totalidad de sus partes y cuentan con una vida útil determinada y se amortizan en las cuentas anuales.

Equipos informáticos: Comprende los equipos que se utilizan para procesar toda la información esencial de la empresa, como son computadoras, impresoras y copadoras, routers, etc., teniendo una vida útil determinada derivado del uso y su desgaste, así como por la obsolescencia tecnológica.

2.4 Los activos intangibles.

En este apartado expondremos que son los activos intangibles de acuerdo a lo que dictaminan las Leyes y Normas nacionales e internacionales, los requisitos deben de cumplir los intangibles para ser valuados, los intangibles que pueden ser considerados en el avalúo y cuales no pueden ser tomados en cuenta.

1) Definición de los activos intangibles.

La Norma Internacional de Valuación, dice que *“un activo intangible es un activo no monetario que se manifiesta por sus propiedades económicas. Carece de substancia física, pero otorga derechos y/o beneficios económicos a su propietario”* (Norma Internacional de Valuación, 2021)

De acuerdo al boletín C-8 emitido por la Norma de Información Financiera (NIF), indica que los *“activos intangibles son aquellos activos identificables, sin substancia física, utilizados para la producción o abastecimiento de bienes, prestación de servicios o para propósitos administrativos que generaran beneficios económicos futuros controlados por la entidad”*.

2) Los activos intangibles en la empresa.

La incorporación de los activos intangibles en el tema de la evaluación y su contribución al beneficio de la empresa es un tanto “relativamente nuevo”, sus inicios fueron en la década de los 70’s el cual surge de planteamientos críticos en el área empresarial y el académico sobre el uso de la contabilidad tradicional que estaba siendo usada desde la antigüedad (Wikipedia), actualmente los activos intangibles han tomado mayor relevancia por la importancia que desempeñan dentro de una empresa en marcha; publicaciones de expertos en la materia indican que en muchos de los casos los activos intangibles representan mas del 50% y que puede llegar a alcanzar hasta el 80% u 85% del valor de la empresa (Revista Haz, 2018), esto debido a su contribución significativa a las empresas, traduciéndose oportunidades y competitividad que otorgan ante otras que brindan productos o servicios similares.

3) Clasificación de los activos intangibles.

La Norma Internacional de Valuación, clasifica a los diversos tipos de activos intangibles en las siguientes categorías:

- a) *Relacionados con la comercialización*: Estos intangibles se utilizan en las empresas para realizar mercadeo, promoción de productos o servicios; estos

intangibles pueden ser las marcas comerciales, los nombres comerciales, el diseño comercial y los nombres de dominios de internet.

- b) *Relacionados con los clientes*: Esto incluye lo que es la cartera de clientes, órdenes de servicios, contrato con los clientes, relaciones contractuales y no contractuales con clientes.
- c) *Relacionados con lo artístico*: Esto contempla el derecho a beneficios de obras de arte o trabajos artísticos como pueden ser obras teatrales, libros, música y películas, y de protección no contractual de derechos de autor.
- d) *Relacionados con contratos*: Estos representan el valor de derechos que derivan de acuerdos contractuales, como pueden ser licencias y regalías, contratos de servicios o suministros, contratos de arrendamientos, permisos, derechos de transmisión, contratos de mantenimiento, de empleo y acuerdos de no competencia y derechos sobre recursos naturales.

4) Descripción de los intangibles.

La Ley de la Propiedad Industrial es la Normativa que protege la propiedad industrial, regula y respalda a los intangibles creado por las personas y negocios en marcha. Por otra parte El Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial (IMPI) es la autoridad administrativa en materia de propiedad industrial y quien otorga las patentes de invención; los registros de modelos de utilidad, los diseños industriales, las marcas, y los avisos comerciales; la publicación de nombres comerciales; la

declaración de protección de denominaciones de origen, y la regulación de secretos industriales, por lo que es necesario conocer su significado:

a) Patentes

Una patente es un derecho otorgado por un gobierno para hacer uso exclusivo de un proceso de manufactura o para vender o explotar un invento. Existen dos clases principales de patentes: patente de procesos, la cual controla el proceso por el cual los productos son hechos y patente de producto, que cubre los productos físicos actuales.

b) Invenciones, Modelos de Utilidad y Diseños Industriales

La persona física que realice una invención, modelo de utilidad o diseño industrial, o su causahabiente, tendrán el derecho exclusivo de su explotación en su provecho, por sí o por otros con su consentimiento

c) Marcas.

Una marca es todo signo visible que se utiliza para distinguir e individualizar un producto o un servicio de otros de su misma clase o especie. Su función principal es la de servir como elemento e identificación de los diversos productos y servicios que se ofrecen y se prestan en el mercado.

Los industriales, comerciantes o prestadores de servicios pueden hacer uso de marcas en la industria, en el comercio o en los servicios que presten. Sin embargo, el derecho a su uso exclusivo se obtiene mediante su registro. Las marcas registradas son derechos que pueden adquirirse, venderse o arrendarse.

d) Marcas Colectivas

Las asociaciones o sociedades de productores, fabricantes, comerciantes o prestadores de servicios, legalmente constituidas, podrán solicitar el registro de marca colectiva para distinguir, en el mercado, los productos o servicios de sus miembros respecto de los productos o servicios de terceros.

e) Aviso comercial, eslogan o lema publicitario.

Un aviso comercial es una frase, enunciada, expresión u oración que tiene por objeto anunciar, dar a conocer o hacer saber al público consumidor, la existencia de productos o servicios en el mercado, o la presencia de un establecimientos, de negociaciones comerciales, industriales o de servicios, para distinguirlos de los de su misma especie, ramo, tipo o género.

f) Nombre comercial

Un nombre comercial es el nombre que se le da a un establecimiento (sea industrial, comercial o de servicios), a una negociación o a un comercio. Este y el derecho a su uso exclusivo están protegidos, sin necesidad de registro, sin embargo, si es necesario su publicación ante el Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial, así como hacerla constar mediante una Fe de Hechos suscrito por un notario Público o Corredor Público.

g) Licencias y permisos

El titular de la patente o registro puede conceder, mediante convenio, licencia para su explotación. La licencia debe ser inscrita para que pueda producir derechos legales.

Algunas entidades invierten sumas considerables de dinero para poder obtener licencias y permisos para operar en ciertos tipos de negocios. Ejemplos de estas entidades son las estaciones de transmisión de cable, radio, televisión y teledifusión. Los derechos de operación, obtenidos a través de acuerdos con agencias o unidades gubernamentales, son frecuentemente referidos como licencias derechos, concesiones o permisos.

h) Franquicias

Una franquicia es el derecho o privilegio recibido por una entidad para efectuar en exclusiva negocios en un área geográfica determinada. Proviene de un arreglo contractual bajo el cual el franquiciador otorga al franquiciatario el derecho a vender ciertos productos o servicios, a usar ciertas marcas y nombres registrados, o a desarrollar algunas funciones.

Existe una franquicia, cuando con la licencia de uso de una marca se transmitan también los conocimientos técnicos o se proporcione asistencia técnica para que la(s) persona(s) a quien(es) se le(s) concede pueda(n) producir o vender bienes o prestar servicios de manera uniforme y con los métodos operativos, comerciales y administrativos establecidos por el titular de la marca, tendientes a mantener la calidad, prestigio e imagen de los productos o servicios a los que ésta distingue.

i) Derechos de autor

Los derechos de autor son los derechos registrados que tienen todos los autores y artistas sobre sus creaciones y expresiones.

5) Cualidades de los activos intangibles para ser reconocidos.

La Norma Internacional de Información Financiera número 3 (NIIF 3) establece que para que un activo intangible sea reconocido por separado del fondo de comercio debe de cumplir con los siguientes requisitos:

1. *Identificable*. Cuando es separable, es decir, es susceptible de ser separado o dividido de la entidad y vendido, transferido, explotado, arrendado o intercambiado, bien individualmente junto con un contrato, un activo o un pasivo relacionado, o surge de un contrato o de otros derechos legales, independientemente de si esos derechos son transferibles o separables de la entidad o de otros derechos y obligaciones.
2. *Controlado por la empresa*. Se dice que el activo puede ser controlado por la entidad siempre cuando esta puede obtener los beneficios económicos futuros que procedan de los recursos que se encuentran dentro del mismo, y además de que puede restringir el acceso de terceras personas a tales beneficios.
3. *Una fuente de beneficios económicos futuros*. conseguir beneficios de los ingresos de actividades ordinarias derivadas de la venta de productos o servicios que genera el activo intangible, reducir o ahorrar de costos y otros

rendimientos diferentes que se deriven del uso del activo por parte de la empresa.

6) Los activos intangibles no reconocidos contablemente.

Dentro del grupo de los activos intangibles, existen algunos que no son reconocidos contablemente porque estos se generaron o surgieron internamente.

La Norma Internacional de Contabilidad N° 38 (NIC 38), dice que los desembolsos realizados en marcas, cabeceras de periódicos, sellos o denominaciones editoriales, listas de clientes u otras partidas similares, si provienen de proyectos generados internamente, no pueden distinguirse del costo de desarrollar la actividad empresarial en su conjunto. Por lo tanto, tales partidas no se reconocerán como activos intangibles (NIC, 1999).

7) El costo de un activo intangible generado internamente.

El costo de un activo intangible, generado internamente, comprenderá todos los desembolsos de las actividades de crear, producir y preparar el activo para el uso al que va destinado, siempre que puedan serle atribuidos directamente, así como los que puedan distribuirse al mismo con criterios razonables y uniformes. En este costo se incluyen, en la medida que sean de aplicación (NIC 38, 1999):

(a) los desembolsos por materiales y servicios utilizados o consumidos en la generación del activo intangible;

(b) los sueldos y salarios, así como otros costos similares, del personal encargado directamente de la generación del activo;

(c) todos los desembolsos directamente atribuibles a la generación del activo, tales como los honorarios por registrar la propiedad y la amortización de las patentes o licencias utilizadas para generarlo; o

(d) los costos indirectos, necesarios para la generación del activo en cuestión, que puedan ser distribuidos al mismo con criterios razonables y uniformes (por ejemplo, la distribución de la depreciación de los activos tangibles, las primas de seguro y los alquileres). La distribución de los costos indirectos se hará con criterios similares a los utilizados para la distribución de costos a los inventarios. En la NIC 23 Costos por Intereses, se establecen los criterios para el reconocimiento de los intereses como componentes del costo de los activos intangibles generados internamente.

Los siguientes conceptos no son componentes del costo de los activos intangibles generados internamente:

(a) los desembolsos por gastos administrativos, de venta u otros gastos indirectos de carácter general para la empresa, salvo que su importe pueda ser atribuido directamente a la preparación del activo para el uso al que va destinado;

(b) los costos derivados de las ineficiencias, claramente identificados, y las pérdidas en las que se haya incurrido antes de que el activo alcance el rendimiento normal esperado; y

(c) los gastos de formación del personal que ha de trabajar con el activo.

8) Enfoques y métodos de valuación para intangibles.

Para la valuación de los activos intangibles las Normas Internacionales de Valuación, considera tres enfoques (enfoque de comparación, enfoque basado en el ingreso y el enfoque del costo) los cuales deben de cumplir con ciertos requisitos estándares del IVS 105 Enfoques y Métodos de valuación (Normas Internacionales de Valuación, 2021) .

I. Enfoque de comparación.

En este enfoque, el valor de un activo se determina tomando en cuenta la actividad que hay en el mercado sobre las ventas o transacciones de activos idénticos o similares. Sin embargo, los valuadores deberán de apegarse a los IVS 105 (International Valuation Standards Council) si determinan aplicar este enfoque, toda vez que deben de cubrir los criterios siguientes:

a) Si hay información disponible de transacciones idénticos o similares y que estén cerca de la fecha del avalúo.

- b) Si existe suficiente información para ajustar todas la diferencias significativas entre el activo intangible a evaluar y los realizados en las transacciones del mercado.

Lo anterior, debido a la naturaleza de los intangibles pues rara vez actúan o dan resultados de forma separada de otros activos, por lo que es raro encontrar evidencia de mercado sobre transacciones de igual similitud o idénticos.

II. Enfoque basado en el ingreso.

En este enfoque, el valor del activo intangible se determina basando en el valor presente de la renta, flujos de caja o el ahorro de costos en el que el el valuador debería considerar si cualquier otro enfoque puede ser aplicado y ponderado para corroborar la estimación de valor proveniente del enfoque basado en el ingreso.

Este enfoque es el usado mas comúnmente para valuar activos intangibles como pueden ser activos intangibles tecnológicos, los relacionados con los clientes, los nombres comerciales, las marcas, licencias de operaciones (franquicias, acuerdos, licencias e juego, espectro de transmisión), y acuerdos de no competencia.

Para este enfoque hay muchos métodos para estimar el valor de un activo intangible, dentro de los que se encuentran los siguientes:

a) *Método de beneficios en exceso*: En este métodos estima el valor de un activo intangible como el valor presente de los flujos de caja atribuibles al activo intangible objeto después de excluir la proporción de flujos de caja que son atribuibles a otros activos que se requieren para general los flujos de caja (“activos contributivos”). Con frecuencia se usa para valuaciones en donde es un requisito para el adquirente distribuir el precio global pagado por una empresa entre activos tangibles, activos intangibles identificables y fondo de comercio.

El método de beneficios en exceso capitalizado solo es apropiado si el activo intangible está operando bajo una estable tasa de crecimiento o decaimiento, márgenes de beneficios constantes y niveles/cargos de activos contributivos consistentes (Normas Internacionales de Valuación, 2021).

b) *Método de ahorro de regalías*: con este método el valor de un activo intangible se determina por referencia al valor de pagos supuestos (hipotéticos) de regalías que se ahorrarían por el hecho de poseer el activo, en comparación con la obtención de una licencia de un tercero; el método puede también verse como un método de flujo de caja descontado aplicado al flujo de caja que el propietario del activo intangible podría recibir al licenciar el activo intangible a terceros.

c) *Método de prima de beneficios o métodos con-y-sin*: Este método frecuentemente se usa en la valuación de acuerdos de no competencia pero

puede ser también utilizado en la valuación de otros activos intangibles en ciertas circunstancias. En este método se indica el valor del intangible mediante la comparación de dos posibles escenarios, uno en el cual la empresa usa el activo intangible objeto de estudio y uno en el que la empresa no utiliza el activo intangible (pero todos los demás factores se conservan constantes).

- d) *Método Greenfield*: Conforme a esta metodología, el valor del intangible en estudio se determina utilizando proyecciones de flujo de caja suponiendo que el único activo de la empresa en la fecha que se realiza la valuación es el intangible en cuestión y que todos los demás activos tangibles e intangibles deben ser comprados, construidos o alquilado.

- e) *Método del distribuidor*: Este método es usado algunas veces para valorar activos intangibles relacionado con clientes. Este método es es una variante del método multi-periodo de beneficios en exceso.

La teoría de este método se basa en que se espera que empresas que comprenden varias funciones generen beneficios (utilidades) asociados con cada una de las funciones. Como los distribuidores generalmente desempeñan funciones relacionadas con la distribución de productos a los clientes más que el desarrollo de propiedad intelectual o fabricación, la información sobre los márgenes de utilidad obtenida por los distribuidores se

utiliza para estimar el beneficio en exceso atribuible a activos intangibles relacionados con clientes.

III. Enfoque basado en el costo.

Con este enfoque, se determina el valor de un activo intangible con base en el costo de reposición de un activo similar o de un activo que provea un potencial de servicio o una utilidad similar.

Este enfoque se emplea comúnmente para valorar activos intangibles como software adquirido de terceros, software desarrollado y utilizado internamente y software no comercializable, y el intangible de fuerza de trabajo (físicas y mentales) desarrollada dentro de la empresa.

CAPITULO 3. METODOLOGÍAS PARA REALIZAR AVALUOS DE EMPRESAS EN MARCHA

3.1 El uso de la valoración de empresas en marcha.

Para determinar el valor de una entidad generadora de flujos de efectivo es necesario conocer las definiciones de valor y precio, tal vez sonaran como palabras sinónimas pero tienen una gran diferencia.

Valor: Cualidad o conjunto de cualidades por las que una persona o cosa es apreciada o bien considerada (Oxford languages, 2023).

Precio: Cantidad de dinero que permite la adquisición o uso de un bien o servicio.

Derivado de las anteriores definiciones se puede determinar que el precio de una empresa deriva de las cualidades que le otorgan sus activos a la empresa; si una empresa tiene mas presencia en el mercado y genera mas ganancias, es mas atractiva para las personas o empresas, lo que hace que incremente su valor y por consiguiente su precio.

Una empresa podrá tener distintos valores para diferentes interesados (compradores y vendedores); en el caso del comprador este no estará dispuesto a pagar más de lo que realmente vale la empresa y el vendedor no querrá recibir menos de lo que sabe que cuesta, derivado de lo anterior, la valoración de las

empresas sirven para la toma de decisiones de acuerdo al objeto de estudio o análisis como lo explica en su libro el autor Pablo Fernández, mismo que se describen en la tabla No. 2. Listado de propósitos de los avalúos. (Fernández, Pag. 25, 2002):

Tabla No. 2. Listado de propósitos de los avalúos.

1. En operaciones de compra-venta.
2. Valoración de empresas cotizadas en bolsa.
3. Salidas de bolsa.
4. Herencias y testamentos.
5. Sistemas de remuneración basados en creación de valor.
6. Identificación de los impulsores de valor (value drivers).
7. Decisiones estratégicas sobre la continuidad de la empresa.
8. Planeación estratégica.

3.2 Métodos de valoración de empresas.

Para la valuación de los negocios en marcha, se realizan bajo perspectivas y criterios diferentes de acuerdo al enfoque y metodología utilizada, cuyo objetivo final es el de determinar el valor correcto del caso en estudio.

De acuerdo al autor Pablo Fernández, clasifica los principales métodos de valoración de empresas en seis grupos como se describen en la Tabla 3.

Principales métodos de valoración:

Tabla 3. Principales métodos de valoración.

Balance	Cuenta de resultados	Mixtos (goodwill)	Descuento de Flujos	Creación del valor	Opciones
Valor Contable	Múltiplos PER	Clásico	Free cash flow	EVA	Black y Sholes
Valor contable ajustado	Ventas P/EBITDA	Unión de expertos contables europeos	Cash flow Dividendos Capital cash flow	Beneficio económico Cash Value Added	Opción de invertir Ampliar el proyecto
Valor de Liquidación		Renta abreviada	APV	CFROI	Aplazar la inversión
Valor sustancial					Usos alternativos

Así mismo, indica que los métodos mas utilizados (y conceptualmente correctos) son los basados en el descuento de flujos de fondos (cash flows) los cuales consideran a la empresa como una entidad generadora de flujos de fondos y valorable como un activo financiero (Fernández, Pag. 25). Hecho en el que se coincide, ya que la empresa día a día genera un flujo de efectivo, algunas veces mas y otras menos, dependiendo de los factores que le influyan en el mercado y de los activos (tangibles e intangible) con los que cuenta la entidad.

Para mejor entendimiento, se exponen brevemente los primeros cuatro métodos indicados en la tabla anterior; así mismo, de los cuales se determinara cual es el método que después del análisis se considera el mas apropiado para valuar un negocio en marcha.

1) Métodos basados en el balance (valor patrimonial).

Estos métodos son tradicionales y basan el valor de la empresa en su patrimonio, básicamente en lo que indica su balance, no contemplan ningún crecimiento futuro de la empresa, ni los cambios de valor que pudiera tener el dinero con el tiempo o alguna situación dentro de la empresa, es decir, consideran que el valor de la empresa es estático.

- a) *Valor contable, valor en libros o patrimonio neto.* El valor equivalente de la empresa esta representado en su balance; y esto es la diferencia que hay entre el total de sus activos menos el total de sus pasivos exigibles por deudas con terceros.

$$\text{Valor contable} = \text{Activo total} - \text{Pasivo exigible}$$

- b) *Valor contable ajustado.* En este método lo que se hace es ajustar el valor de sus activos y sus pasivos al valor del mercado, es decir, las partidas del

balance se ajustan al valor del mercado actual y el resultado es el patrimonio neto ajustado y se representaría de la siguiente manera:

$$\text{Valor contable ajustado} = \text{Activo(actualizado)} - \text{Pasivo exigible(actualizado)}$$

- c) *Valor de liquidación.* Este método tiene como fin la compra de la empresa con el objetivo de liquidarla posteriormente, en este caso representa el valor mínimo para su liquidación.

En este método se descuentan los gastos que genere la liquidación de la empresa, como son los gastos por indemnización a empleados, gastos fiscales, entre otros (Fernández, Pag. 27).

$$\text{Valor de liquidación} = \text{Activo(actualizado)} - \text{Pasivo(actualizado)} - \text{Gastos liquidación.}$$

- d) *Valor substancial.* Este método contempla la inversión que debiera de realizarse para constituir una empresa en similares circunstancias al de la entidad en estudio, es decir, cual sería el costo que implicaría reponer los activos únicamente considerando únicamente los que sirven para su aprovechamiento y suponiendo que la empresa tenga una continuidad.

$$\text{Valor substancial} = \text{Inversión para reponer activos útiles, que sean similares a la empresa en valoración.}$$

El autor Javier Romero en su libro Principios de contabilidad, indica que los estados financieros de una entidad, no importa que arroje como resultado pérdidas en ese periodo contable, todos los bienes o recursos se valuaran a precio de costo, valores históricos o sus modificaciones, toda vez que el simple hecho de obtener perdidas o no obtener utilidades no implica que la empresa haya quebrado si no, por el contrario, el pensamiento es que “la entidad es un negocio en marcha y tenemos tiempo para reponer y superar la situación actual” (Principios de contabilidad, 2002).

2) Métodos basados en las cuentas de resultados.

Estos métodos se basan en la cuenta de resultados o los beneficios que la empresa pueda proporcionar al interesado mediante algún indicador (capacidad de producción anual, ventas anuales, etc.).

- a) *Valor de los beneficios. PER (Price Earning Ratio).* El Price Earning Ratio (también llamado ratio PER) es el análisis de la relación precio-beneficio de una empresa. Es un indicador que permite conocer el valor de una empresa y que es utilizado por los inversores para decidir si invertir o no en una determinada compañía (internet, 2023).

El autor Pablo Fernández en su libro Valoración de empresas, lo describe con la siguiente formula:

$$\text{Valor de las acciones} = \text{PER} \times \text{beneficio}$$

- b) *Valor de los dividendos.* La determinación del valor de la empresa se basa en la rentabilidad de dividendos (ganancias o utilidades) que pueda proporcionar efectivamente a sus socios o inversionistas y su repartición se basa de acuerdo al porcentaje de acciones o participación que cada uno tiene en la empresa.

El autor Pablo Fernández en su libro Valoración de empresas, expresa para el caso de perpetuidad en la que se esperan dividendos constantes todos los años lo expresa de la siguiente manera (Fernández. Pag.31):

$$\text{Valor de la acción} = \text{DPA} / \text{Ke}$$

Donde:

DPA= dividendo por acción repartido por la empresa

Ke= rentabilidad

En caso de que los dividendos crezcan indefinidamente a un ritmo anual constante g, la formula seria la siguiente:

$$\text{Valor de la acción} = \text{DPA}_1 / (\text{KE} - g)$$

Donde:

DPA_1 =Los dividendos por acción del próximo año

- c) *Múltiplo de las ventas*. Con este método se busca calcular el valor de una empresa a través de la relación de Precio/Ventas, que consiste en multiplicar sus ventas anuales por "N" numero, según los factores y circunstancias que existan en el mercado.

Valor empresa=precio/venta

- d) Otros múltiplos. Además de los métodos que utilizan los múltiplos del PER y ratio Precio/ventas, también se utilizan frecuentemente los siguientes:
- ✓ Valor de la empresa/beneficio antes de intereses e impuestos (BAIT).
 - ✓ Valor de la empresa/beneficio antes de amortización, intereses e impuestos (BAAIT).
 - ✓ Valor de la empresa/cash flow operativo.
 - ✓ Valor de las acciones/valor contable

Para valorar una empresa utilizando los ratios, es necesario utilizar los múltiplos de empresas comparables (Fernández, Valoración de empresas, Pag. 33).

3) Métodos Mixtos, basados en el fondo de comercio o *goodwill*.

Estos métodos basan el valor de una empresa calculando sus activos tangibles a valor contable o valor contable ajustado de forma estática, sumando a esto la plusvalía que le generan los activos inmateriales (activos intangibles) con que cuenta la empresa como son: la ética del personal, la organización, el prestigio, la experiencia, las alianzas, las marcas, etc.

Aunque estos métodos se han utilizado mucho en el pasado y aun se siguen empleando ocasionalmente, el autor Pablo Fernández considera que no son de su agrado y los considera como métodos muy arbitrarios (Fernández, Valoración de empresas, Pag. 35), queriendo decir con esto que no toman en consideración criterios o restricciones y que no obedecen a principios dictados por la razón, la lógica o las leyes.

a) *Método de valoración clásico*. Este método tasa el valor de la empresa en marcha como el valor de sus activos netos más n veces el beneficio neto de sus ventas o también se utiliza como variante el *cash flow* en vez del beneficio neto.

Según este método la fórmula sería la siguiente (Fernández, Valoración de empresas, Pag. 36):

$$V = A + (n \times B) \text{ ó puede ser } V = A + (z \times F)$$

Donde:

A=valor del activo neto

n=coeficiente comprometido entre 1.5 y 3

B=beneficio neto

z=porcentaje de la cifra de ventas

F=facturación.

La primera formula se emplea en empresas del ramo industrial y la siguiente para las empresas que se dedican al comercio al por menor.

b) *Método simplificado de la renta abreviada del goodwill o método de la UEC simplificado.* Este método supone que el valor de la empresa es igual al valor de los activos a su costo de posición o valor sustancial neto, más la plusvalía (Internet, 2023).

Según este método, la formula para determinar el valor sería :

$$V = A + a_n(B - iA)$$

Donde:

A=activo neto corregido o valor sustancial neto

a_n = valor actual, a un tipo t , de n anualidades unitarias, con entre 5 y 8 años.

B = beneficio neto del último año o el previsto para el próximo

i = tipo de interés de colocación de alternativa esto después de impuestos que puede ser obligaciones, rendimiento de las acciones, o rendimiento de las inversiones en inmuebles, (Valoración de marcas, Pag. 36 y 37, 2002).

$$An (B - iA) = \text{fondo de comercio o } goodwill$$

- c) Método de la unión de Expertos Contables Europeos (UEC). En este método el valor de l empresa representa el activo neto reevaluado (valor sustancial) mas el fondo de comercio; y el valor se obtiene a partir de la siguiente expresión, (Jerónimo, Teodosio, y Diego, Valoración de empresas, Pag. 99)
- :

$$VE = A + an * (B - Rf * V)$$

despejando

$$VE = \frac{A + an * B}{1 + Rf * an}$$

Donde:

A=Valor patrimonial

A_n = Factor de actualización de n anualidades

B = Beneficio neto

R_f = Tasa libre de riesgo

VE = Valor de acciones

- d) Método indirecto o método de los prácticos. En este método el valor de la empresa es el promedio entre el valor sustancial y el que obtendría por la actualización de una renta perpetua y constante igual al beneficio neto promedio de los tres últimos años, siendo la tasa de actualización la tasa sin riesgo, (Jerónimo, Teodosio y Diego, Valoración de Empresas, Pag. 100).

$$VE = \frac{A + \frac{B}{R_f}}{2}$$

- e) Método Directo o anglosajón. Para este método el valor de la empresa obtenida por la formula del goodwill se actualiza con una renta constante e infinita, en el que la tasa de actualización es sin riesgo y es multiplicada por un coeficiente que oscila entre 1.25 y 1.50 para tener en cuenta el riesgo, y se representa de la siguiente manera:

$$VE = A + \frac{1}{K} * (B - R_f * A)$$

Donde:

A = Valor patrimonial

K = Tipo de actualización

B =Beneficio Neto

R_f =Tasa libre de riesgo

- f) Método de la tasa con riesgo y la tasa sin riesgo. Con este método el valor de una empresa es igual al activo neto aumentado con la actualización del súper beneficio y se representa con la siguiente formula, de acuerdo a los autores de los libros.

$$VE = A + \frac{1}{K} * (B - R_f * \square)$$

Donde:

A = Valor patrimonial

K = Tipo de actualización

B = Beneficio neto

R_f= Tasa libre de riesgo

4) Métodos basados en el descuento de flujo de fondos (cash flows).

Estos métodos tratan de determinar el valor de la empresa en marcha mediante el calculo de los flujos de dinero (cash flows) que en un futuro generará, y posteriormente deduciéndoles una tasa de descuento de acuerdo al riesgo de los flujos. En estos métodos, uno de los puntos mas importantes a considerar es la determinación de la tasa para cada tipo de flujo de fondo teniendo en cuenta el riesgo, las volatilidades históricas, y en la practica muchas veces lo marcan los

interesados (compradores o vendedores) pues no están dispuestos a invertir o vender si no les es rentable la transacción.

Estos métodos consideran a la empresa como un ente que genera flujos de fondos, por lo tanto los expertos consideran que para valorar un empresa en marcha el método mas ideal es descontar los flujos futuros esperados, suponiendo que su valor proviene de la capacidad de la misma para generar dinero al dueño o los propietarios.

Estos métodos se basan en el estudio de las partidas financieras que generan los flujos de efectivo de la empresa como son las compras, las ventas, la administración, los pagos de créditos, los cobros de créditos, entre otros mas.

Por lo tanto, para determinar la valoración de los las empresas existen tres tipos básicos de flujos de fondos: Flujo de fondo libre o *Free cash flow*, Flujo de fondos para las acciones y el Flujo de fondos para los poseedores de la deuda o *Capital cash flow*.

Los diferentes métodos que se basan en el descuento de flujos de fondos parten de la siguiente formula general:

$$V = \frac{FC_1}{1+k} + \frac{FC_2}{(1+k)^2} + \frac{FC_3}{(1+k)^3} + \dots + \frac{FC_n + VR_n}{(1+k)^n}$$

Donde:

CF_i =flujo de fondos generado por la empresa en el periodo i

VR_n = valor residual de la empresa en el año n

K =tasa de descuento apropiada para el riesgo de los flujos de fondos.

Aunque en la anterior expresión los flujos puede tener una duración indefinida , también puede considerarse la depreciación del valor residual de la la empresa, toda vez que su valor actual es menor a medida de que el horizonte del calculo sea mas lejano. Para obtener la depreciación de la empresa en estudio es a través de la siguiente expresión: $VR_n=CF_n(1+g)/(k-g)$, donde la duración indefinida de los flujos de n años es de suponer una tasa de crecimiento constante (g) de flujos a partir de ese periodo para obtener el valor residual de la empresa.

En la siguiente tabla No. 4. Flujo de fondos y tasas de descuentos, se definen los distintos tipos de flujos de fondos que pueden considerarse para la valoración de empresas en marcha de acuerdo con el autor Pablo Fernández descrita en su libro Valoración de empresas:

Tabla No. 4. Flujo de fondos y tasas de descuentos.

Flujos de fondos	Tasa de descuento apropiada
CFd. Flujo de fondos disponibles para la deuda	Kd. Rentabilidad exigida a la deuda

FCF. Flujo de fondos libre (free cash flow)	WACC. Coste ponderado de los recursos (deuda y acciones)
FCac. Flujo de fondos libre para los accionistas	Ke. Rentabilidad exigida alas acciones
CCF. Capital cash flow	WACC antes de impuestos

Aunque en la tabla anterior se indican cuatro flujos de fondos que genera una empresa en marcha, son los últimos tres flujos de fondo básicos para determinar el valor de una empresa, esto derivado de que el primero solo es la suma de los intereses que corresponden a pagar por la deuda mas la devolución del monto inicial solicitado y en muchas situaciones, el valor de mercado de la deuda es equivalente a su valor en libros (valor contable).

a) Flujo de fondos libre (free cash flow)

Este flujo de fondo se genera por las operaciones que realiza la empresa, sin considerar el endeudamiento pero después de haber considerado los impuestos, considerando incrementos en sus activos fijos y las nuevas necesidades operativas de fondo, para mayor entendimiento se ilustran en la tabla No. 5. Ejemplo de Cuentas de resultados y tabla No. 6. Ejemplo de Flujo de fondos libres o free cash flow:

Tabla No. 5. Ejemplo de Cuenta de resultados.

	2020	2021	2022
Ventas	\$1,000,000.00	1,200,000.00	1,400,000.00
-Costo de ventas	-600,000.00	-650,000.00	-750,000.00
-Gastos	-150,000.00	-170,000.00	-200,000.00
-Amortización	-50,000.00	-55,000.00	-70,000.00
Beneficios antes de intereses e impuestos (BAIT)	200,000.00	325,000.00	380,000.00
-Pagos de Intereses	-30,000.00	-50,000.00	-50,000.00
Beneficios antes de impuestos (BAIT)	170,000.0	275,000.00	330,000.00
-Impuestos 2020-2023 (30%)	-44,688.00	-82,500	-99,000.00
Beneficio neto (BDT)	125,312.00	192,500.00	231,000.00
-Dividendos	-80,000.00	-100,000.00	-130,000.00
Beneficios retenidos	45,312.00	92,500.00	101,000.00

Tabla No. 6. Ejemplo Flujo de fondos libres o free cash flow.

	2020	2021	2022
Beneficios antes de impuestos (BAIT)	\$200,000.00	325,000.00	380,000.00
-Impuestos ISR (30%)	-60,000.00	-97,500.00	-114,000.00
Beneficio neto de la empresa sin deuda	136,000.00	227,500.00	266,000.00

+Amortización	50,000.00	55,000.00	70,000.00
-Incrementos de activos fijos	-30,000.00	-50,000.00	-70,000.00
-Incremento de necesidades operativas de fondos	-15,000.00	-25,000.00	-35,000.00
Free cash flow	145,000.00	207,500	231,000.00

Como se puede observar en la tabla No. 6. El *free cash flow* representa el rendimiento económico de los activos de la empresa después del pago de los impuestos, así como después de considerar incrementos de los activos y el incremento de las necesidades operativas que requiere la empresa, es decir, el flujo de fondo se encuentra libre de cualquier gasto de operación que tenga la empresa.

b) Flujo de fondos libre para los accionistas.

Es el flujo de fondos que queda disponible o libre después de haber cubierto las necesidades de reinversión en activos fijos y las necesidades operativas que requiere la empresa, así como de haber abonado las cargas financieras y devuelto parte del préstamo (deuda), este último en caso de existir; y de acuerdo al autor Pablo Fernández en su libro Valoración de empresas, se representaría de la siguiente manera:

$$CFac = FCF - (\text{intereses pagados} \times (1 - T)) - \text{pagos principal} + \text{nueva deuda}$$

Donde:

CFac = Flujo de fondos libre para los accionistas

FCF = Flujo de fondos libre (free cash flow)

En este flujo de fondos supone que en cada periodo existe un financiamiento, por lo que se abonan los intereses del periodo y se paga el crédito principal correspondiente, se suman los fondos de la nueva deuda y finalmente queda un sobrante o remanente que esta disponible para los accionistas, quienes lo destinaran a la recompra de acciones o al pago de dividendos.

c) Capital cash flow ó “flujo de caja del capital”

Es el flujo de efectivo que la empresa ha generado durante el ejercicio para los propietarios quienes la empresa deberá remunerar; por un lado son los *accionistas* que han aportado los recursos al ente a modo de inversión para recibir un rendimiento pero no la devolución de la inversión y por otra parte los *acreedores* quienes prestan a la empresa a cambio del pago de unos intereses, además de la devolución del capital llegada la fecha de su vencimiento.

Para obtener el Capital cash flow se utiliza la siguiente expresión:

$$CCF = CFac + CFd$$

$$CCF = CFac + I - \Delta D$$

5) Métodos basados en la creación del valor.

Para todo inversionista, su interés es obtener como mínimo la misma rentabilidad que recibiría en inversiones de riesgo similar efectuadas en los mercados de capitales; de lo contrario, aunque se obtengan beneficios y flujos de efectivo, el valor de su inversión se vera mermada y no será rentable.

Por lo anterior existen métodos o herramientas financieras que se utilizan para medir la rentabilidad o los beneficios que obtendrían los inversionistas y se consideran como medidas propuestas para “creación” de valor con los que se puede comprobar la capacidad que tienen las empresas o sociedades para generar riqueza o utilidad

- EVA (economic value added). En el caso, al aplicar esta herramienta y en el momento en que es positivo, la empresa está obteniendo en sus inversiones una rentabilidad superior al coste de capital; por lo que es esta diferencia la que se constituye en creación de valor adicional para el accionista.

- BE (beneficio económico). Estos son las ganancias que la empresa obtienen al momento de realizar un proceso o actividad económica.

- MVA: Market Value Added. Es el valor presente del EVA de cada periodo a lo largo de la vida económica de un proyecto o empresa.

- CVA : Cash Value Added). El valor agregado en efectivo, es una medida en la que se puede determinar la capacidad de un negocio para generar flujo de caja más allá del rendimiento exigido por los inversionistas. Un alto valor agregado en efectivo, indica la capacidad de una empresa para producir beneficios económicos entre un período y otro.

6) Método de opciones.

Este método se basa en la teoría de Black-Scholes y se emplea para determinar el valor teórico de las variables opciones (Opción de invertir, ampliar el proyecto, aplazar la inversión u otras opciones que requiera el inversionista); esta teoría fue desarrollada en 1973 por Fisher Black y Myron Scholes.

Black-Scholes es un modelo de fijación de precios que se utiliza para determinar el precio justo o el valor teórico de una opción de compra o de venta en función de seis variables, como la volatilidad, el tipo de opción, el precio de la acción subyacente, el tiempo, el precio de ejercicio y el tipo sin riesgo (IE. Estrategias de Inversión, Internet, 2023).

CAPITULO 4. PROPUESTA DE VALUACIÓN DE UNA EMPRESA EN MARCHA (CASO PRÁCTICO).

4.1 Inspección y análisis de la zona objeto del avalúo.

El estado de Puebla se encuentra ubicado en el altiplano central de México y su capital es la H. Puebla de Zaragoza, su territorio tiene una superficie de 34,254 km², colinda con Tlaxcala e Hidalgo por el norte, al noreste colinda con Veracruz y por el sur con Oaxaca, al suroeste con Guerrero y al este con Morelos y el estado de México. Se encuentra a mas de 2,200 metros sobre el nivel del mar y cuenta con un clima cálido-templado (Fig. No. 2. Mapa del Puebla).

Puebla es el quinto estado mas poblado con un total estimado de 6.8 millones de habitantes, representando asi el 5.2% del total de habitantes del país. Desde los tiempos prehispánicos fue uno de los principales escenarios de las culturas mexica, tolteca, olmeca, totonaca, nahua, mixteca, zapoteca y otomí; hoy en día el estado de Puebla es el principal destino turístico de México sin playa de acuerdo la información de la Secretaría de Turismo (México); donde podemos encontrar una extensa variedad gastronómica, museos,



Fig. 2. Mapa de puebla

turismo religioso (ex-conventos e iglesias) y el ecoturismo asimismo como sus nueve pueblos mágicos.

En términos económicos, en Puebla todavía se practica un poco de agricultura en lo que es el municipio, sin embargo la degradación ambiental y el crecimiento acelerado de la ciudad están haciendo de este un sector más pequeño de la economía. Los cultivos que aun se realizan son la siembra de maíz, frijol, trigo, avena, aguacate, peras, manzanas, duraznos, cerezas, espino mexicano, nueces y zapotes blancos. La mayor parte de la agricultura se desarrolla en pequeñas parcelas en las afueras del municipio y de igual forma se cría ganado vacuno, porcino, ovino y equino (Tabla No.7 PIB).

Composición del PIB poblano	
Ramo	%
Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca	6,4
Minería	0,4
Industria manufacturera	26,0
Construcción	3,6
Electricidad, gas y agua	1,6
Comercio, restaurantes y hoteles	18,8
Transporte y comunicaciones	10,8
Servicios financieros	17,3
Servicios comunales, sociales y personales	16,9
Servicios bancarios imputados	-1,8

Tabla No. 7. PIB

La industria representa alrededor del 80% de la economía, las cuales se localizan en las afueras de la ciudad y en algunos municipios circundantes. Los

principales productos incluyen metales básicos, productos químicos, artículos eléctricos y textiles. Los principales empleadores son Hylsa ubicada en San Miguel Xotla, la planta automotriz Volkswagen en la ciudad de Puebla y la armadora Audi que se encuentra en San José Chiapa; asimismo, cuenta con tres parques industriales: el Parque Industrial 5 de Mayo, la Zona Industrial Resurrección y el Parque Industrial Puebla 2000.

Por todo lo anterior, Puebla se ubica como la octava economía nacional y el cuarto lugar a nivel nacional en facilidad para hacer negocios, históricamente Puebla fue uno de los estados en industrializarse y su crecimiento ha continuado a lo largo de los años (wikipedia.org, Puebla).

4.2 Propósito del avalúo.

El propósito de realizar el avalúo de la empresa zoneDIX y sus unidades de negocio; se hace con el objeto de ejemplificar con información real lo indicado en los objetivos del presente trabajo y se realiza con el fin de tomar las decisiones estratégicas sobre la continuidad de la empresa e incrementar sus unidades de venta; con dicho avalúo se podrá determinar si la empresa es rentable mediante el resultado que arroje la TIR (Tasa Interna de Retorno) de la inversión y el VNA (Valor Actual Neto), pues teniendo esta información se podrán tomar las decisiones que mejor convengan, así como las medidas necesarias y pertinentes.

4.3 Antecedentes y situación actual de la empresa a valorar.

zoneDIX es una empresa familiar que inicio sus operaciones en el año 2003 en la ciudad de Puebla, en la colonia 3 de Mayo, con el nombre de “Pollería La Granja” en un pequeño local vendiendo pollo en canal, frutas, verduras y que posteriormente se complementó con abarrotes en general, así como el servicio de recargas electrónicas para teléfonos y pago de servicios (luz, agua, teléfono, etc.).

Cinco años después, tuvieron la visión de seguir creciendo para generar más empleos familiares y llevar sus servicios a más clientes, por lo que primero optaron por cambiar el nombre y denominarlo zoneDIX; con paso del tiempo se abrieron nuevas



Fig. 3. Modelo de franquicia.

sucursales con una nueva imagen; con esto, los clientes y proveedores preguntaban si eran franquicias, lo que convenció a sus inversionistas de realizar los estudios correspondientes para crear un modelo de tiendas de conveniencia y convertirlas en franquicias, por lo que contrataron la firma Aranday y Asociados S.C.; los trabajos del estudio se iniciaron en el año 2012 y se concretó en el año 2013 (Fig. No. 3. Modelo de Franquicia).

La empresa cuenta con los siguientes intangibles: la marca y su eslogan, ¿Antojo de algo?, ven a ... zone DIX®, ambos se encuentran registradas legalmente ante el Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial para poder utilizarlas (Fig. No.4. Eslogan y Marca).

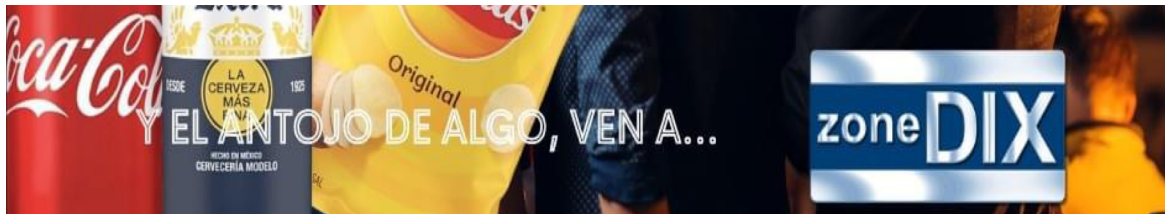


Fig. No. 4. Eslogan y Marca.

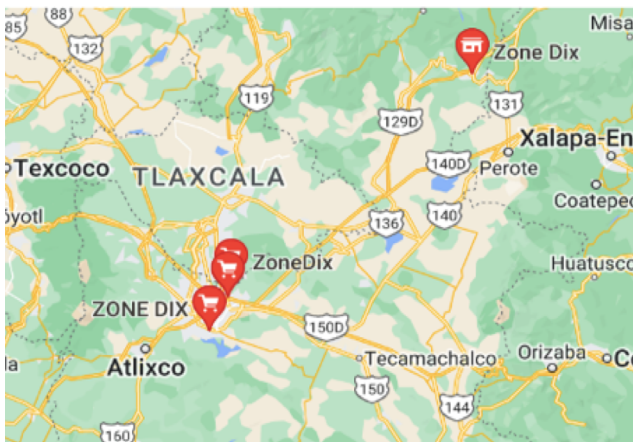


Fig. 5. Localización de las tiendas.

Actualmente la empresa cuenta con cuatro tiendas propias que están ubicadas dentro de la ciudad de Puebla y dos tiendas que no pertenecen a los inversionistas y se encuentran fuera de la ciudad de Puebla (tiendas piloto) las cuales se encuentran en la Ciudad de Teziutlán, Puebla y otra en San Pablo de Monte, Tlaxcala (Fig. No. 5. Localización de las tiendas).

Aunque ya han puesto dos tiendas pilotos con un aproximado de 5 años, la empresa no ha incrementado sus sucursales por no tener un estudio que les indique

si la empresa es rentable y pueda seguir creciendo para consolidarse como franquicias (Fig. No. 6. Sucursal zone DIX, San José Chapulco, Puebla).



Fig. No. 6. Sucursal zone DIX, San José Chapulco, Puebla

4.4 Memoria descriptiva de la empresa.

Para el avalúo de la empresa zoneDIX se consideran los siguientes activos tangibles: mobiliario y equipo de oficina, estantería, mobiliario y equipo para ventas, instalaciones especiales, inventario y vehículos, toda vez que a la fecha del presente avalúo la entidad opera en inmuebles rentados, aunque ya esta construyendo para poder tener sus espacios propios y le pueda ser aun mas rentable, asimismo, se toman en cuenta los intangibles reconocidos contablemente reconocidos como lo son: el nombre comercial, el eslogan y know how.

4.5 Situación legal del negocio.

El negocio denominado zone DIX es una empresa familiar y esta constituida por personas físicas con actividades empresariales y profesionales.

4.6 Clasificación del negocio.

De acuerdo a la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial en el que clasifica a las empresas por numero de empleados y al sector que pertenece estas; en este caso especifico el negocio denominado zoneDIX se dedica al comercio y esta catalogada como una Pequeña Empresa donde laboran 12 personas actualmente.

4.7 Metodología y determinación de valor.

La metodología a utilizar para la valoración de la empresa zone DIX es a través del Flujo Descontados de efectivo; aplicando la herramienta financiera del VAN (Valor Actual Neto) compuesta por una TREMA que incluye la inflación del periodo a calcular, mas una tasa de interés exigible del mercado y el riesgo del sector en el que se encuentra.

Se determino este método por considerar que dicha empresa es un ente que ha generado y seguirá genera flujos de efectivo en un futuro; siendo este el método el mas ideal para determinar su valor de acuerdo a las investigaciones del presente trabajo (Fernández, Pablo, Pag. 39, 2002), toda vez que el valor de la empresa proviene de la capacidad para generar dinero.

Determinación del valor de la empresa.

Estado de Resultados Comparativo 31 de Diciembre de 2018- 31 Diciembre de 2023								Proyección de Ventas a 5 Años Crecimiento Anual Mínimo de la empresa 3%				
	INVERSION INICIAL 2018	2018	2019	2020	2021	2022	DIC. 2023	2024	2025	2026	2027	2028
Ventas		\$ 13,529,984.00	\$ 14,686,202.00	\$ 13,715,145.00	\$ 13,745,564.00	\$ 14,260,063.00	\$ 15,866,660.40	\$ 16,342,660.21	\$ 16,832,940.02	\$ 17,337,928.22	\$ 17,858,066.07	\$ 18,393,808.05
Ventas netas		\$ 13,529,984.00	\$ 14,686,202.00	\$ 13,715,145.00	\$ 13,745,564.00	\$ 14,260,063.00	\$ 15,866,660.40	\$ 16,342,660.21	\$ 16,832,940.02	\$ 17,337,928.22	\$ 17,858,066.07	\$ 18,393,808.05
Costo de bienes vendidos		\$ 11,114,878.00	\$ 12,107,448.00	\$ 11,658,288.00	\$ 11,445,619.00	\$ 12,017,899.00	\$ 12,693,327.60	\$ 13,074,127.43	\$ 13,466,351.25	\$ 13,870,341.79	\$ 14,286,452.04	\$ 14,715,045.60
Utilidad bruta		\$ 2,415,106.00	\$ 2,578,754.00	\$ 2,056,857.00	\$ 2,299,945.00	\$ 2,242,164.00	\$ 3,173,332.80	\$ 3,268,532.78	\$ 3,366,588.77	\$ 3,467,586.43	\$ 3,571,614.02	\$ 3,678,762.44
Gastos de venta		\$ 1,656,403.00	\$ 1,851,611.00	\$ 1,816,737.00	\$ 1,836,701.00	\$ 1,949,536.00	\$ 2,008,022.08	\$ 2,068,262.74	\$ 2,130,310.62	\$ 2,194,219.94	\$ 2,260,046.54	\$ 2,327,847.94
Gastos de Operación Totales		\$ 1,656,403.00	\$ 1,851,611.00	\$ 1,816,737.00	\$ 1,836,701.00	\$ 1,949,536.00	\$ 2,008,022.08	\$ 2,068,262.74	\$ 2,130,310.62	\$ 2,194,219.94	\$ 2,260,046.54	\$ 2,327,847.94
Utilidad de operación		\$ 758,703.00	\$ 727,143.00	\$ 240,120.00	\$ 463,244.00	\$ 292,628.00	\$ 1,165,310.72	\$ 1,200,270.04	\$ 1,236,278.14	\$ 1,273,366.49	\$ 1,311,567.48	\$ 1,350,914.51
Utilidad antes de impuesto sobre la renta		\$ 758,703.00	\$ 727,143.00	\$ 240,120.00	\$ 463,244.00	\$ 292,628.00	\$ 1,165,310.72	\$ 1,200,270.04	\$ 1,236,278.14	\$ 1,273,366.49	\$ 1,311,567.48	\$ 1,350,914.51
Impuesto sobre la renta (30%)		\$ 227,610.90	\$ 218,142.90	\$ 72,036.00	\$ 138,973.20	\$ 87,788.40	\$ 349,593.22	\$ 360,081.01	\$ 370,883.44	\$ 382,009.95	\$ 393,470.24	\$ 405,274.35
Utilidad neta	\$ 2,025,233.00	\$ 531,092.10	\$ 509,000.10	\$ 168,084.00	\$ 324,270.80	\$ 204,839.60	\$ 815,717.50	\$ 840,189.03	\$ 865,394.70	\$ 891,356.54	\$ 918,097.24	\$ 945,640.15
Periodos Anuales		1	2.00	3.00	4.00	5.00	6.00	7.00	8.00	9.00	10.00	11.00
Flujos Descontados		\$ -439,058.19	\$ -347,874.30	\$ -94,969.27	\$ -151,466.57	\$ -79,099.75	\$ -260,407.33	\$ -221,739.30	\$ -188,813.10	\$ -160,776.14	\$ -136,902.40	\$ -116,573.68
Recuperación de la Inversión		\$ -1,586,174.81	\$ -1,238,300.52	\$ -1,143,331.25	\$ -991,864.68	\$ -912,764.93	\$ -652,357.59	\$ -430,618.29	\$ -241,805.19	\$ -81,029.05	\$ 55,873.35	\$ 172,447.03
TIR (Tasa Interna de Retorno)	22.96%											
Inflación Promedio (Dic 2018-Oct 2023)	5.04%											
Tasa de Interes Cetes Directos, pagina de la CONDUCCEF	11.30%											
Riesgo del Sector: Comercio Minorista (Comestibles y alimentos)	4.62%											
TREMA	20.96%											
VNA (Valor Actual Neto)	\$172,447.03											
VALOR DE LA EMPRESA (Valos de los Activos Depreciados+VNA)	\$2,197,680.03											

BALANCE GENERAL						
31 de Diciembre de 2018- 31 Octubre de 2023						
	2018	2019	2020	2021	2022	DIC. 2023
Activos						
Activos circulantes:						
Efectivo (Caja y equivalentes de caja)	\$ 15,901.00	\$ 61,801.00	\$ 108,877.00	\$ 165,221.00	\$ 101,951.00	\$ 361,987.00
Inversiones temporales (inversiones a corto)	\$ 267,900.00	\$ 253,175.00	\$ 327,968.00	\$ 333,360.00	\$ 304,436.00	\$ 275,984.00
Inventarios	\$ 658,290.00	\$ 657,399.00	\$ 831,832.00	\$ 852,858.00	\$ 893,649.00	\$ 928,649.00
Activos circulantes totales	\$ 942,091.00	\$ 972,375.00	\$ 1,268,677.00	\$ 1,351,439.00	\$ 1,300,036.00	\$ 1,566,620.00
Inversiones a largo plazo						
Propiedad, planta y equipo (netos)	\$ 1,775,680.00	\$ 1,781,494.00	\$ 1,644,733.00	\$ 1,838,267.00	\$ 1,783,709.00	\$ 2,025,233.00
Valor llave, activos intangibles, otros activos	\$ 267,900.00	\$ 267,900.00	\$ 267,869.00	\$ 267,900.00	\$ 290,130.00	\$ 275,984.00
Depreciación acumulada	\$ 103,334.00	\$ 285,405.00	\$ 344,358.00	\$ 426,218.00	\$ 475,556.00	\$ 549,807.00
Activos Totales	\$ 2,717,771.00	\$ 2,753,869.00	\$ 2,913,410.00	\$ 3,189,706.00	\$ 3,083,745.00	\$ 3,591,853.00
Pasivos						
Pasivos circulantes	\$ 207,738.00	\$ 30,812.00	\$ 24,224.00	\$ 37,523.00	\$ 82,960.00	\$ 15,344.00
Pasivos totales	\$ 207,738.00	\$ 30,812.00	\$ 24,224.00	\$ 37,523.00	\$ 82,960.00	\$ 15,344.00
Capital Contable						
Capital preferente	\$ 1,255,016.50	\$ 1,361,528.50	\$ 1,444,593.00	\$ 1,576,091.50	\$ 1,500,392.50	\$ 1,788,254.50
Capital común	\$ 1,255,016.50	\$ 1,361,528.50	\$ 1,444,593.00	\$ 1,576,091.50	\$ 1,500,392.50	\$ 1,788,254.50
Utilidades retenidas						
Capital contable total	\$ 2,510,033.00	\$ 2,723,057.00	\$ 2,889,186.00	\$ 3,152,183.00	\$ 3,000,785.00	\$ 3,576,509.00
Pasivos y Capital contable totales	\$ 2,717,771.00	\$ 2,753,869.00	\$ 2,913,410.00	\$ 3,189,706.00	\$ 3,083,745.00	\$ 3,591,853.00

Conclusión del Valor

Con base a los Estados Financieros de ejercicios anteriores y los Balances Generales de la empresa, en la que se se estudió, analizó, discernió y se comprobó que la información proporcionada en los documentos fuera verídica de acuerdo a nuestra competencia, así como la investigación realizada para determinar que porcentaje de inflación es la que afectaría al proyecto del avalúo, el del riesgo del sector y el porcentaje idóneo requerido de la inversión para determinar la TREMA y sacar el VNA para determinar si la inversión genera ganancias o pérdidas; y verificar si la TIR es mayor, igual o menor que el VNA para comprobar si la empresa es rentable.

La cifra del valor comercial de la empresa es expresada en pesos mexicanos y números redondos.

Valor concluido: **\$ 2,197,680.00**

Importe en letra: **(Dos millones ciento noventa y siete mil seiscientos ochenta pesos cero centavos M.N.)**

H. Puebla de Zaragoza a 31 de Diciembre de 2023.

Valuador

Arq. Víctor Manuel Francisco Zepeta

CEDULA:

CONCLUSIONES

Durante el desarrollo del presente trabajo de investigación, se pudo determinar que la empresa en marcha se compone de dos elementos (activos tangibles y activos intangibles), estos en conjunto hacen que las empresas funcionen, generen flujos de capital y por consiguiente utilidades para los inversionistas.

En nuestro caso de estudio aplicado al negocio denominado zoneDIX, lo primero que se requirió fue tener la información financiera de las operaciones (Estados financieros de diciembre 2018 a octubre 2023), en el que se constato que durante los ejercicios 2018 y 2019 la empresa permaneció en crecimiento y con una rentabilidad aceptable, sin embargo en 2020 y 2021, tuvo una desaceleración en su crecimiento ya que sus ventas no superaron a los ejercicios anteriores a causa de la pandemia (COVID 19), cuyo efecto se puntualizo en los ejercicios 2020 y 2021, en el ejercicio 2022 se observo una mejora en su desempeño pero todavía con problemas para estabilizarse, sin embargo durante lo que va del presente ejercicio del 2023, se puede observar que la empresa ha tenido mejores ventas y un crecimiento con referencia a los tres ejercicios anteriores.

Asimismo, se analizaron los recursos con que cuenta la empresa, en el que se constato que sus activos tangibles representan un 90 % en promedio y sus activos intangibles el 10 %, por otra parte se observo que ha mantenido una constante en sus dos activos a lo largo de los seis periodos analizados, se observa

que no ha tenido deudas a largo plazo y de acuerdo a las razones financieras de los Estados Financieros, ha tenido eficiencia operativa de entre 10 y hasta 15 veces sobre su capital de trabajo neto (activo circulante), esto quiere decir, que ha tenido muy buena rotación de su inventario lo que le ha generado las utilidades necesarias para mantenerse estable y poder cumplir con los compromisos propios de su actividad.

Como conclusión y de acuerdo al análisis financiero realizado a la empresa zoneDIX de su TIR y su VAN; se comprobó que su Tasa Interna de Retorno es mayor al Valor Actual Neto de la Inversión, estas dos herramientas financieras nos permitió determinar que la empresa es rentable.

Por ultimo se puede comentar que la empresa a pesar de haber tenido inconvenientes externos en los últimos ejercicios y a la conclusión indicada en el párrafo anterior, se considera que la empresa denominada zone DIX es un negocio rentable y de así determinarlo sus inversionistas puede seguir operando; cuyo objetivo de realizar dicho análisis e investigación es el de “tomar decisiones estratégicas sobre la continuidad de la empresa”.

BIBLIOGRAFÍA

Romero López, Álvaro Javier. 2001. Principios de Contabilidad. 2ª. Ed. 2001.

Salinas, Gabriela. 2007. Valoración De Marcas. Ediciones Deusto. 2007.

Guerreo Sevilla, Ma. Teresa y Minaburo Villar, Sandra Patricia. 2007. Adquisiciones de Negocios. Editora Instituto Mexicano De Contadores Públicos. 2a Ed. 2007.

Fernández, Pablo. 2002. Valoración de Empresas. Editora Gestión 2000. 2002.

Fernández, Pablo. 1994. Finanzas para Directivos. Universidad De Pirua. 1994.

Ley Federal de trabajo. Última reforma publicada 29-11-2023

Ciudad de México, a 17 de octubre de 2023.- Dip. Marcela Guerra Castillo, Presidenta.- Sen. Ana Lilia Rivera Rivera, Presidenta.- Dip. Diana Estefanía Gutiérrez Valtierra, Secretaria.- Sen. Claudia Esther Balderas Espinoza, Secretaria.- Rúbricas.

Ley General de Sociedades Mercantiles (2023).

Nueva Ley publicada en el Diario Oficial de la Federación el 4 de agosto de 1934

Ultima Reforma DOF 20-10-2023

Secretaría de Comercio y Fomento Industrial (1999).

Acuerdo de estratificación de empresas micro, pequeñas y medianas, publicada el Martes 30 de marzo de 1999 en el Diario Oficial.

Franco Portilla, L.R., Manrique Grados, E.V., y Mantilla Portocarrero, C. E. 2002.

Valuación de intangibles, un aporte para la valuación de empresa.

Tesis BUAP, Agosto de 2002.

Vilariño, Albert (2018). Dando valor a los intangibles de las empresas.

Recuperado el 15 de enero de 2024, de

<https://hazrevista.org/rsc/2018/02/dando-valor-a-los-intangibles-de-las-empresas/>

Anepsa , Solución con valor

Recuperado el 15 de enero de 2024, de

<https://anepsa.com.mx/que-es-un-negocio-en-marcha/>

Banxico. Sistema de Información Económica.

Recuperado el 15 de enero de 2024, de

<https://www.banxico.org.mx/SieInternet/consultarDirectorioInternetAction.do?sector=7&accion=consultarCuadro&idCuadro=CF57&locale=es>

Banxico. Portal de inflación.

Recuperado el 15 de enero de 2024, de

<https://www.banxico.org.mx/tipcamb/main.do?page=inf&idioma=sp>

Bautista Bautista, Gerardo. Clasificación de las empresas en México.

Recuperado el 15 de enero de 2024, de

[https://www.uaeh.edu.mx/scige/boletin/prepa4/n5/m14.html#:~:text=c\)%20Empresas%20comisionistas.%2D%20Son,tener%20o%20no%20fines%20lucrativos](https://www.uaeh.edu.mx/scige/boletin/prepa4/n5/m14.html#:~:text=c)%20Empresas%20comisionistas.%2D%20Son,tener%20o%20no%20fines%20lucrativos)

Aswath Damodaran. 2024. Betas por sector.

Recuperado el 31 de enero de 2024, de

https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/Betas.html

El contribuyente. INPC – Índice Nacional de Precios al Consumidor.

Recuperado el 15 de enero de 2024, de

<https://www.elcontribuyente.mx/inpc/>

El Economista.es (2022). Los intangibles son ya el mayor valor de una empresa.

Recuperado el 15 de enero de 2024, de

<https://www.eleconomista.es/opinion/noticias/12049080/11/22/Los-intangibles-son-ya-el-mayor-valor-de-una-empresa.html>

IE.Estrategias de Inversión.

Recuperado el 22 de noviembre de 2023, de

<https://www.estrategiasdeinversion.com/herramientas/diccionario/trading/teoria-de-black-scholes-t-1026>

hubspot.es. Qué es la TREMA y cómo se calcula.

Recuperado el 15 de enero de 2024, de

<https://blog.hubspot.es/sales/que-es-trema>

IDC online. INPC (Índice Nacional de Precios al Consumidor)

Recuperado el 15 de enero de 2024, de

<https://idconline.mx/fiscal-contable/indicadores/inpc-base-2q-julio-2018-100>

Ludeña, José Antonio. Negocio en Marcha.

Recuperado el 15 de enero de 2024, de

<https://economipedia.com/definiciones/negocio-en-marcha.html>

Vidarte, José J. El flujo de caja descontado como la mejor metodología en la determinación del valor de una empresa.

Recuperado el 15 de enero de 2024, de

<http://www.usbcali.edu.co/sites/default/files/flujodecaja>

Ministerio de Economía y Finanzas. Norma Internacional de Contabilidad N° 38 (NIC 38)

Recuperado el 15 de enero de 2024, de

<https://www.gub.uy › institucional › normativa › norma-...>

Norma Internacional de Valuación. Estándares de activos

Recuperado el 5 de febrero de 2024, de

<https://grupotecnocr.com/wp-content/uploads/2020/12/IVS-2020-en-espan%CC%83ol-UPAV.pdf>

Real Academia Española. Definición de negocio.

Recuperado el 15 de enero de 2024, de

<Http://Lema.Rae.Es/Drae/?Val=Negocio>

Real Academia Española. Activo Intangible.

Recuperado el 5 de febrero de 2024, de

<https://dpej.rae.es/lema/activo-tangible>

Aznar, Jerónimo; Cayo, Teodosio; y Cevallos, Diego. Valoración de empresas.

Recuperado el 20 noviembre de 2023, de

<https://riunet.upv.es/bitstream/handle/10251/67718/PDF->

[Cayo%3BAznar%3BCevallos%20-](https://riunet.upv.es/bitstream/handle/10251/67718/PDF-Cayo%3BAznar%3BCevallos%20-)

[%20Valoraci%C3%B3n%20de%20empresas.%20M%C3%A9todos%20y%20caso](https://riunet.upv.es/bitstream/handle/10251/67718/PDF-Cayo%3BAznar%3BCevallos%20-)

[s%20pr%C3%A1cticos%20para%20peque%C3%B1as%20y%20medianas%20....](https://riunet.upv.es/bitstream/handle/10251/67718/PDF-Cayo%3BAznar%3BCevallos%20-)

[pdf?sequence=1](https://riunet.upv.es/bitstream/handle/10251/67718/PDF-Cayo%3BAznar%3BCevallos%20-)

Wikipedia. Puebla.

Recuperado el 15 de enero de 2024, de

<https://es.wikipedia.org/wiki/Puebla>

GLOSARIO DE TERNIMOS Y ABREVIATURAS

Activo: Es un bien que la empresa posee y que puede convertirse en dinero u otros medios líquidos equivalentes para su posterior venta.

Activo circulante: Son bienes y derechos líquidos de una empresa. O sea es el dinero que una empresa tiene disponible para usar en cualquier momento.

Activo a largo plazo: Son los activos tangibles con un promedio de vida superior a un año, que no está hecho para revender y que es usado en las operaciones de un negocio; estas pueden incluir planta y equipo, pero no inventario o cuentas por cobrar. Son aquellos que tienen una apariencia física, y puede ser tocado, tales como monedas, edificios, bienes inmuebles, vehículos, inventarios, equipos, y metales preciosos.

Acción: Es la menor fracción de una empresa que puede comprar un inversor o partes en las que se divide el capital de una empresa.

Activos tangibles: Son los activos en el balance general de una empresa que tienen forma física.

Activo Intangible: Es un activo identificable, de carácter no monetario y sin apariencia física, que se tiene para ser utilizado en la producción o suministro de

bienes y servicios, para ser arrendado a terceros o para funciones relacionadas con la administración de la entidad.

APV: Adjusted Present Value. Método de valorar empresas a partir del valor de la empresa sin deuda, sumándole el valor actual del ahorro de impuestos por la utilización de la deuda.

Bonos: Son instrumentos financieros de deuda, es decir, un certificado con el que el deudor se compromete a pagar una suma en su fecha de vencimiento, más un porcentaje de intereses sobre su valor nominal. Pueden ser emitidos por entidades privadas o públicas.

CETES: Certificados de la Tesorería de la Federación, son el instrumento de deuda bursátil más antiguo emitido por Gobierno Federal.

Capital contable: El capital contable es el derecho de los propietarios sobre los activos netos que surge por aportaciones de los dueños, por transacciones y otros eventos o circunstancias que afectan una entidad, el cual se ejerce mediante reembolso o distribución.

Capital de trabajo: Nivel de financiamiento necesario para soportar las operaciones día a día de un negocio en marcha.

Capital social: Es el valor del conjunto de bienes que posee la empresa y las aportaciones realizadas por los socios, que podrán ser dinerarias o no dinerarias. El capital social figurará dentro del Patrimonio Neto del balance, en el apartado de Fondos Propios.

CFROI: Cash Flow Return on Investment. Rentabilidad interna de inversión sin tener en cuenta la inflación.

Empresa: Unidad de organización dedicada a actividades industriales, mercantiles o de prestación de servicios con fines lucrativos.

EBITDA: Earnings Before Interests, Taxes, Depreciations and Amortizations. Es un indicador financiera y hace referencia a las ganancias de la compañía antes de pagos de intereses, de impuestos, depreciaciones, y amortizaciones. Es resumen es la utilidad o beneficio bruto de explotación calculado antes de la deducibilidad de los gastos financieros.

EVA: Economic Value Added. Beneficios antes de intereses menos el valor contable de la empresa multiplicado por el costo promedio de los recursos.

Inherente: Que por su naturaleza está de tal manera unido a algo, que no se puede separar de ello.

Inflación: ES el aumento generalizado y sostenido de los precios de los bienes y servicios existentes en el mercado durante un determinado período de tiempo. Cuando el nivel general de precios sube, con cada unidad de moneda se adquieren menos bienes y servicios. Es decir, que la inflación refleja la disminución del poder adquisitivo de la moneda: una pérdida del valor real del medio interno de intercambio y unidad de medida de una economía (Wikipedia, internet).

Negocio en marcha: Es un principio de la contabilidad que hace referencia a la viabilidad y continuidad de una empresa. Para determinar si se cumple esta hipótesis, es necesario garantizar la actividad de la compañía durante un periodo de tiempo mínimo de doce meses.

NIIF: Significa las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board (Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad).

Pasivo: Representa las deudas y obligaciones con las que una empresa financia su actividad y le sirve para pagar su activo. También se conoce con el nombre de estructura financiera, capital financiero, origen de los recursos y fuente de financiación ajena.

Pasivo circulante: está formado por sus deudas a corto plazo, que deben ser pagadas en un plazo inferior a los doce meses. Se trata, por lo tanto, del pasivo exigible a corto plazo que es circulante ya que no existe intención de que

permanezca en la empresa durante mucho tiempo y está en constante rotación o movimiento.

Pasivo a largo plazo: Está representado por los adeudos cuyo vencimiento sea posterior a un año (1), o al ciclo normal de las operaciones de éste es mayor.

PER: Price Earnings Ratio. Radio Precio. Es la relación entre el precio de las acciones de una empresa, o capitalización bursátil, y su beneficio después de impuestos . Indica, por lo tanto, el múltiplo sobre el beneficio al que n el mercado valora las acciones de una empresa.

Riesgo del Sector o Mercado: se entiende como el posible impacto negativo en los resultados, debidos a los cambios en los precios de los productos básicos, los tipo de cambio y los tipos de intereses (Google, internet).

TREMA (Tasa de Rendimiento Mínima Aceptable): Es la medida de rentabilidad mínima que exigen los inversores a un proyecto al que han destinado capital. Con ella determinan qué tan viable es la inversión a futuro. Para estimarla se tienen en cuenta la inflación, la prima de riesgo y el estado financiero de la empresa (hthubspot.es, Internet).

TIR: La Tasa Interna de Retorno o TIR es la tasa de interés o de rentabilidad que ofrece una inversión.

Tasa de interés: Expresa el pago que recibe la persona o empresa que deposita el dinero por poner esa cantidad a disposición del otro. Si se trata de un crédito, la tasa de interés es el monto que el deudor deberá pagar a quien le presta, por el uso de ese dinero (Google, internet).

Utilidad: La utilidad o beneficio neto final es el resultado de restar todos los costos del negocio a todos los ingresos que tuvo en cierto período. Si el resultado es positivo, tiene utilidad. Si fue negativo, tuvo pérdida.

Utilidad de operación: Es la Utilidad que resulta de las operaciones normales de una Empresa, con exclusión de los Gastos y productos financieros y extraordinarios

VNA: Valor Actual Neto (VAN) es una herramienta que permite determinar la viabilidad económica de un proyecto. El VAN es igual al desembolso de la inversión inicial del proyecto más el valor actual de los flujos futuros de dicho proyecto.

ANEXOS



TITULO DE REGISTRO DE MARCA



Nacionalidad MEXICANA
Domicilio 16 DE SEPTIEMBRE # 12403, COL. 3 DE MAYO
PUEBLA, PUE. 72920 MEXICO
Establecimiento 16 DE SEPTIEMBRE # 12403, COL. 3 DE MAYO
PUEBLA, PUE. 72920 MEXICO

Registro **1121731**
Signo distintivo **ZONEDIX**

Tipo de Marca NOMINATIVA

Clase 35
Se aplica a DIRECCION DE NEGOCIOS.

Expediente 1000703
Fecha de presentación MAR 5, 2009
Hora 14:37
Fecha de inicio de uso JUN 10, 2008

El registro de referencia se otorga con fundamento en los artículos 1º, 2º fracción V, 6º fracción III, 125 y 126 de la Ley de la Propiedad Industrial.

De conformidad con el artículo 95 de la Ley de la Propiedad Industrial, el presente registro tiene una vigencia de diez años contados a partir de la fecha de presentación de la solicitud y el mismo podrá renovarse por periodos de la misma duración, en los términos establecidos en los artículos 133 y 134 del mismo Ordenamiento Legal.

Quien suscribe el presente título lo hace con fundamento en los artículos 6º fracción III y 7º BIS 2 de la Ley de la Propiedad Industrial; 1º, 3º fracción V inciso b), subíndices ii) y iii) primero y segundo guión respectivamente, 4º, 5º, 11, fracción II y último párrafo y 13 fracción III del Reglamento del Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial; 1º, 3º, 4º, 5º fracción V inciso b), subíndices ii) y iii) primero y segundo guión respectivamente, 17 fracción III, 28 y 21 del Estatuto Orgánico de este Instituto; 1º, 3º y 6º inciso a) párrafos antepenúltimo, penúltimo y último del Acuerdo que delega facultades en los Directores Generales Adjuntos, Coordinador, Directores Divisionales, Titulares de las Oficinas Regionales, Subdirectores Divisionales, Coordinadores Departamentales y otros Subalternos del Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial. Ordenamientos Legales cuyas reformas, adiciones y modificaciones se encuentran vigentes a la fecha de emisión del presente título.

MEXICO, D.F. A 21 DE SEPTIEMBRE DE 2009.

LA COORDINADORA DEPARTAMENTAL DE EXAMEN DE MARCAS 'A'

PERLA ALEJANDRA MEDINA RODRIGUEZ



20090440069

LDB/
1 de 1



Nacionalidad MEXICO
Domicilio 18 DE SEPTIEMBRE NUM. EXT. 12403, 3 DE MAYO, (ENTRE CALLES 10 DE MAYO, CALLE POSTERIOR PRIV. 8 DE ENERO)
PUEBLA, PUE. 72228 MEXICO
Establecimiento 18 DE SEPTIEMBRE NUM. EXT. 12403, 3 DE MAYO, (ENTRE CALLES 10 DE MAYO, CALLE POSTERIOR PRIV. 8 DE ENERO)
PUEBLA, PUE. 72228 MEXICO
Registro 115189
Signo distintivo ¿ANTOJO DE ALGO?, VEN A...
Clase 35

Se aplica a DIRECCION DE NEGOCIOS Y LA VENTA DE ABARROTES EN GENERAL (INTERMEDIARIO COMERCIAL).

Expediente 127623
Fecha de presentación SEP 24, 2019
Hora 10:15
Fecha de inicio de uso JUN 10, 2008

El registro de referencia se otorga con fundamento en los artículos 1º, 2º fracción V, 6º fracción III, 125 y 126 de la Ley de la Propiedad Industrial.

De conformidad con el artículo 95 de la Ley de la Propiedad Industrial, el presente registro tiene una vigencia de diez años contados a partir de la fecha de presentación de la solicitud y el mismo podrá renovarse por periodos de la misma duración, en los términos establecidos en los artículos 125 y 133 del mismo Ordenamiento Legal.

Quien suscribe el presente título lo hace con fundamento en los artículos 2, fracción V, 6º fracción III y 7º BIS 2, 6, 183 y 184 de la Ley de la Propiedad Industrial; 3, 4, 13, 14 y 15 del Reglamento de la Ley de la Propiedad Industrial; 1º, 2º fracción V inciso b), subíndice i) primero y segundo guión, subíndice ii) primero y segundo guión, subíndice iii) primero, segundo y tercer guión, subíndice iv) primero y segundo guión, en su caso, 4º, 5º, 11, fracción II y último párrafo, 13 fracción III del Reglamento del Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial; 1º, 2º, 4º, 5º fracción V inciso b) subíndice i) primero y segundo guión, subíndice ii) primero y segundo guión, subíndice iii) primero, segundo y tercer guión, subíndice iv) primero y segundo guión, en su caso, 17 fracción III, 25 25 y 31 del Estatuto Orgánico de este Instituto; 1º, 2º y 6º inciso a) párrafos antepenúltimo y penúltimo del Acuerdo que delega facultades en los Directores Generales Adjuntos, Coordinador, Directores Divisionales, Titulares de las Oficinas Regionales, Subdirectores Divisionales, Coordinadores Departamentales y otros Subalternos del Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial.

De ser el caso, el presente se otorga con firma electrónica avanzada, con fundamento en los artículos 7 BIS 2 de la Ley de la Propiedad Industrial, 3o de su Reglamento, y 1 fracción III, 2 fracción V, 26 BIS y 26 TER del Acuerdo por el que se establecen lineamientos en materia de servicios electrónicos del Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial, en los términos que se indican.

Las disposiciones citadas se encuentran vigentes a la fecha de emisión del presente título, dichos ordenamientos, así como los respectivos Decretos, Acuerdos, Aclaraciones y Notas Aclaratorias que los reformaron, adicionaron o derogaron, en su oportunidad.

CIUDAD DE MEXICO, A 12 DE FEBRERO DE 2020.
COORDINADOR DEPARTAMENTAL DE EXAMEN DE MARCAS 'A'

LuP1xvJSc0dW0wbaAwWArSlwUYrNIGIEF1ROSNRQYFktog0sPySZEbTFaemVGDYo2EIud0+e06
MS/VpeNStAtjw4KLHhNmSjgVAdEnYhrzkDlnbZ2n4ToS1sXukgzR2XMBu8H97J4KNwXl86peUH
R3u4ofCEMmVcPoP0pkP7+7cwLNhrzALZfhe/3NMu7ZNe6iOQjRnx88jbyQ/n78xXSlkxbMAIX
CwV8C8t66gK9kbbccQZrFziQCn5u00T0g-QvFMxA+SIGBU0V+qGGxvH7tdszg2xtSKPaJhpCpl
dbIDECQASTnNUJLWxtDR0Puy+NeDQP4wJFntA==

MTM/357598
1 de 1

LIC. EMMANUEL MOYA OSORIO



20200124975

TITULO DE REGISTRO DE AVISO COMERCIAL



Nacionalidad MEXICANA
Domicilio 16 DE SEPTIEMBRE # 12403, COL. TRES DE MAYO
PUEBLA, PUE. 72920 MEXICO
Establecimiento 16 DE SEPTIEMBRE # 12403, COL. TRES DE MAYO
PUEBLA, PUE. 72920 MEXICO

Registro **52764**
Signo distintivo **¿ANTOJO DE ALGO? VEN A...**

Clase 35

Se aplica a DIRECCION DE NEGOCIOS.

Expediente 53154
Fecha de presentación MAR 5, 2009
Hora 14:36
Fecha de inicio de uso JUN 10, 2008
Fecha de Concesión MAY18, 2009

El registro de referencia se otorga con fundamento en los artículos 1º, 2º fracción V, 6º fracción III, 104, 125 y 126 de la Ley de la Propiedad Industrial.

De conformidad con el artículo 103 de la Ley de la Propiedad Industrial, el presente registro tiene una vigencia de diez años contados a partir de la fecha de presentación de la solicitud y podrá renovarse por periodos de la misma duración.

Quien suscribe el presente título lo hace con fundamento en los artículos 6º fracción III y 7º BIS 2 de la Ley de la Propiedad Industrial; 1º, 3º fracción V inciso b), subíndices ii) y iii) primero y segundo guión respectivamente, 4º, 5º, 11, fracción II y último párrafo y 13 fracción III del Reglamento del Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial; 1º, 3º, 4º, 5º fracción V inciso b), subíndices ii) y iii) primero y segundo guión respectivamente, 17 fracción III, 28 y 31 del Estatuto Orgánico de este Instituto; 1º, 3º y 6º inciso a) párrafos antepenúltimo, penúltimo y último del Acuerdo que delega facultades en los Directores Generales Adjuntos, Coordinador, Directores Divisionales, Titulares de las Oficinas Regionales, Subdirectores Divisionales, Coordinadores Departamentales y otros Subalternos del Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial. Ordenamientos Legales cuyas reformas, adiciones y modificaciones se encuentran vigentes a la fecha de emisión del presente título.

MEXICO, D.F. A 22 DE OCTUBRE DE 2009.

LA COORDINADORA DEPARTAMENTAL DE EXAMEN DE MARCAS 'B'

ARACELI LEDESMA GARCIA



20090219734

JRCJ
1 de 1

Abarrotes zoneDIX
Estado de Pérdidas y Ganancias
Del 01 de Enero al 31 Diciembre de 2018

Ingresos Propios de la Actividad		
Ingresos Actividades Empresariales Nacionales	13,529,984	
Ingresos por Servicios en General	-	
Ingresos por Arrendamiento	-	13,529,984
Dev, Reb, Desc, y Bonif sobre Ingresos Nacionales	-	
Ingresos Netos		13,529,984
Costo de Ventas		11,114,878
		Utilidad Marginal
		2,415,106
		Pérdida Marginal
		-
Gastos de Operación	1,759,737	
Gastos Generales	1,656,403	
Intereses a Cargo		
Depreciaciones y Amortizaciones	103,334	
Comisiones Bancarias		1,759,737
		Utilidad de Operación
		655,369
		Pérdida de Operación
		-
Otros Ingresos	-	
Utilidad en Venta de Activo Fijo	-	
Otros Ingresos	-	
Otros Gastos	-	
Pérdida en Venta de Terrenos	-	
Participación de los Trabajadores en las Utilidades	-	
Total Otros Ingresos y Otros Gastos		-
Utilidad antes de Impuestos a la Utilidad		655,369
Pérdida antes de Impuestos a la Utilidad		-
Impuestos a la Utilidad		
Impuesto Sobre la Renta	196,611	
		Utilidad Neta del Ejercicio
		458,758
		Pérdida Neta del Ejercicio
		-

Las notas adjuntas son parte integrante de este Estado Financiero

Abarrotes zoneDIX
Estado de Posición Financiera
Al 31 de Diciembre de 2018

A c t i v o		P a s i v o	
Disponibles		A Corto Plazo	
Efectivo en Caja y Bancos	15,901	Documentos por Pagar	-
Valores de Inmediata Realizaci6n	-	Cuentas por Pagar	-
Inversiones en Renta Fija	-	Acreedores Diversos	-
Inversiones en Valores	-	PTU por Pagar	-
	15,901	Contribuciones por Pagar	207,738
Circulantes		IVA Causado No Cobrado	-
Cuentas por Cobrar	-	Otros Pasivos Circulantes	207,738
Documentos por Cobrar	-	A Largo Plazo	
Deudores Diversos	-	Acreedores Bancarios a Largo Plazo	-
Accionistas	-	Acreedores Hipotecarios Largo Plazo	-
Inventarios	658,290		
Contribuciones a Favor	-	Contingentes	
Pagos Anticipados	-	Obligaciones Laborales	-
Anticipo a Proveedores	-	Reservas de Pensiones y Jubilaciones	-
Otros Activos Circulantes	658,290	Diferidos	
No Circulantes		PTU Diferida	-
Terrenos	-	ISR Diferido	-
Construcciones	-	IETU Diferido	-
Depreciación Acumulada	-		
Maquinaria y Equipo	1,125,680	Suma Pasivo	207,738
Depreciación Acumulada	- 56,284		
Equipo de Oficina	87,170	Patrimonio	
Depreciación Acumulada	- 4,358	Patrimonio	567,900
Equipo de Computo	19,144		
Depreciación Acumulada	- 1,454	Patrimonio Ganado	
Equipo de Transporte	616,296	Utilidades Acumuladas	1,483,375
Depreciación Acumulada	- 10,514	Pérdidas Acumuladas	-
	1,775,680	Utilidad del Periodo	458,758
Intangibles		Pérdida del Ejercicio	-
Desarrollo de Franquicia	245,000	Otras Cuentas de Capital	-
Investigaciones de Mercado	-		
Patentes y Marcas	22,900	Suma Capital Contable	2,510,033
Gastos y Cargos Diferidos	-		
Amortización Acumulada	- 267,900		
	2,717,771	Suma Pasivo + Capital Contable	2,717,771
Suma Activo	2,717,771		

Las notas adjuntas son parte integrante de este Estado Financiero

Abarrotes zoneDIX

Estado de Flujos de Efectivo Por el período comprendido Del 01 de Enero al 31 de Diciembre 2018	2018
Actividades de Operación	
Utilidad Antes de Impuestos a la Utilidad	655,369
Pérdida Antes de Impuestos a la Utilidad	-
Partidas relacionadas con Actividades de Inversión	
Depreciaciones y Amortizaciones	103,334
Utilidad por Venta de Activo Fijo	-
Intereses a Favor	-
Dividendos Cobrados	-
Otras partidas relacionadas con actividades de inversión	-
Actualización de Contribuciones	-
Otros Ingresos	-
Suma de Partidas Relacionadas con Actividades de Inversión	103,334
Partidas relacionadas con Actividades de Financiamiento	
Intereses a Cargo	-
Suma de Partidas Relacionadas con Actividades de Financiamiento	-
Incremento o Disminución en:	
Incremento en Cuentas por Cobrar	-
Disminución en Inventarios	-
Disminución en Proveedores	- 86,739
Impuesto Sobre la Renta Pagado	- 196,611
Otros Impuestos a la Utilidad Pagados	- 33,952
Otras Partidas	-
Otros Activos	-
Otros Pasivos	-
Flujos Netos de Efectivos en Actividades de Operación	441,402
Actividades de Inversión	
Negocio Adquirido (Crédito Mercantil y Comercial)	-
Intereses Cobrados	-
Dividendos Cobrados	-
Adquisición de Activo Fijo	-
Cobros por Venta de Activo Fijo	-
Adquisición de Acciones	-
Adquisición de Activos Intangibles	-
Adquisición de Equipo de transporte	- 395,501
Otras Partidas Relacionadas con Actividades de Inversión	-
Actualización de Contribuciones	-
Otros Ingresos	-
Flujos Netos de Efectivo en Actividades de Inversión	- 395,501
Efectivo Excedente para aplicar en Actividades de Financiamiento	45,901
Flujos Netos de Efectivo en Actividades de Financiamiento	-
Incremento Neto de Efectivo y demás Equivalentes de Efectivo	45,901
Efectivo al Principio del Período	15,901
Efectivo al Final del Período	61,801

Las notas adjuntas son parte integrante de este Estado Financiero

Abarrotes zoneDIX

	<u>Al 31 de Diciembre de 2018</u>	
<u>Razones de Liquidéz</u>		
Capital de Trabajo Neto (AC-PC)		466,453
Activo Circulante	674,191	
Menos: Pasivo Circulante	<u>207,738</u>	
Prueba de liquidez (AC/PC)		3.2453
Activo Circulante	674,191	
Pasivo Circulante	<u>207,738</u>	
Prueba del ácido ((AC-INV)/PC)		0.0765
Activo Circulante-Inventarios	15,901	
Pasivo Circulante	<u>207,738</u>	
<u>Razones de Solvencia</u>		
Deuda a capital contable (PT/CC)		0.0827
Pasivo Total	207,738	
Capital Contable	<u>2,510,033</u>	
Deuda de activos totales (PT/AT)		0.0764
Pasivo Total	207,738	
Activos Totales	<u>2,717,771</u>	
Solvencia o Liquidéz (IT/CV)		1.2172
Ingresos Totales	13,529,984	
Costo de Ventas	<u>11,114,878</u>	
<u>Razones de Rentabilidad</u>		
Margén de utilidad bruta (UB/VN)		0.1785
Utilidad Bruta	2,415,106	
Ventas Netas	<u>13,529,984</u>	
Margén de utilidad de operación (UO/VN)		0.0484
Utilidad de Operación	655,369	
Ventas Netas	<u>13,529,984</u>	
Margén de utilidad neta (UN/VN)		0.0339
Utilidad Neta	458,758	
Ventas Netas	<u>13,529,984</u>	
<u>De Eficiencia Operativa (VN/CTN)</u>		
Rotación del Capital de Trabajo		29.0061
Ventas Netas	13,529,984	
Capital de Trabajo Neto	<u>466,453</u>	

Abarrotes zoneDIX
Relación Analítica de Efectivo en Caja y Bancos
Al 31 de Diciembre de 2018

Efectivo en Caja	12,400.00
Depósitos en Bancos	3,501.00
Suma Efectivo en Caja y Bancos	15,901.00

Abarrotes zoneDIX
Relación Analítica de Inventarios
Al 31 de Diciembre de 2018

Inventario (mercancía)	658,290.00
Suma Inventarios	658,290.00

Abarrotes zoneDIX
Relación Analítica de Maquinaria y Equipo
Al 31 de Diciembre de 2018

1 refrigerado de dos puertas	12,124.67
1 refrigerado de dos puertas	17,229.80
1 estanteria	14,039.10
2 mostrador	20,420.51
1 circuito cerrado c/pantalla	4,466.99
1 paneles solares	261,637.72
1 bascula	1,276.28
1 microondas	1,914.42
1 computadora de escritorio	5,743.27
1 miniprinter termica	5,743.27
1 escaner	1,276.28
1 cajon de dinero	1,276.28
2 refrigerador 3 puertas	42,883.06
1 refrigerado de dos puertas	10,848.39
1 congelador	8,295.83

1 mostrador	19,144.22
2 racks	10,210.25
1 estantería	28,588.71
1 microondas	1,914.42
1 inventario de productos	191,442.23
1 computadora de escritorio	5,743.27
1 miniprinter termica	5,743.27
1 escaner	1,276.28
1 cajon de dinero	1,276.28
1 refrigerado de dos puertas	17,229.80
1 congelador grande	14,677.24
1 bascula	1,914.42
2 mostrador	21,696.79
1 circuito cerrado c/pantalla	4,466.99
1 microondas	1,914.42
1 computadora de escritorio	5,743.27
1 miniprinter termica	5,743.27
1 escaner	1,276.28
1 cajon de dinero	1,276.28
1 estanteria	57,432.67
1 camara frigorifica	191,442.23
1 estanteria	82,958.30
2 mostrador	21,696.79
1 bascula	1,276.28
1 circuito cerrado c/pantalla	4,466.99
1 microondas	1,914.42
1 computadora de escritorio	5,743.27
1 miniprinter termica	5,743.27
1 escaner	1,276.00
1 cajon de dinero	1,276.22
Depreciación Acumulada	- 56,284.00
Suma Maquinaria y Equipo	<u><u>1,069,396.00</u></u>

Abarrotes zoneDIX
Relación Analítica de Equipo de Oficina
Al 31 de Diciembre de 2018

2	escritorio	40,841.01
1	impresora multifuncional	24,887.49
1	impresora	3,828.84
2	racks	11,486.53
4	silla	6,126.12
	Depreciación Acumulada	- 4,358.00
	Suma Equipo de Oficina	82,812.00

Abarrotes zoneDIX
Relación Analítica de Equipo de Cómputo
Al 31 de Diciembre de 2018

	computadora escritorio hp	10,848.39
	computadora escritorio hp	8,295.61
	laptop hacer	
	Depreciación Acumulada	- 1,454.00
	Suma Equipo de Cómputo	17,690.00

Abarrotes zoneDIX
Relación Analítica de Equipo de Transporte
Al 31 de Diciembre de 2018

Nissan NP300 2013 blanca	220,796.00
Nissan NP300 2017 blanca	395,500.00
Depreciación Acumulada	- 10,514.00
Suma Equipo de Transporte	605,782.00

Abarrotes zoneDIX
Relación Analítica de Intangibles
Al 31 de Diciembre de 2018

Desarrollo de Franquicia (capacitación y manuales de operación)	245,000.00
Patentes y Marcas	22,900.00
Depreciación Acumulada	-
Suma de Intangibles	267,900.00

Abarrotes zoneDIX
Relación Analítica de Contribuciones por Pagar
Al 31 de Diciembre de 2018

Cuotas Imss-Infonavit	1,760.00
3% Sobre Nómina	481.00
ISR Retenido por Salarios	
IVA Por Pagar	6,478.00
ISR Por Pagar	199,019.00
IVA Retenciones	
IVA Causado No Cobrado	
Suma Contribuciones por Pagar	207,738.00

Abarrotes zoneDIX
Estado de Pérdidas y Ganancias
Del 01 de Enero al 31 Diciembre de 2019

Ingresos Propios de la Actividad		
Ingresos Actividades Empresariales Nacionales	14,686,202	
Ingresos por Servicios en General	-	
Ingresos por Arrendamiento	-	14,686,202
Dev, Reb, Desc, y Bonif sobre Ingresos Nacionales		
Ingresos Netos		14,686,202
Costo de Ventas		12,107,448
	Utilidad Marginal	2,578,754
	Pérdida Marginal	-
Gastos de Operación		
	1,906,972	
Gastos Generales	1,851,611	
Intereses a Cargo		
Depreciaciones y Amortizaciones	55,361	
Comisiones Bancarias		1,906,972
	Utilidad de Operación	671,782
	Pérdida de Operación	-
Otros Ingresos		
	-	
Utilidad en Venta de Activo Fijo	-	
Otros Ingresos	-	
Otros Gastos		
	-	
Pérdida en Venta de Terrenos	-	
Participación de los Trabajadores en las Utilidades	-	
Total Otros Ingresos y Otros Gastos		-
	Utilidad antes de Impuestos a la Utilidad	671,782
	Pérdida antes de Impuestos a la Utilidad	-
Impuestos a la Utilidad		
Impuesto Sobre la Renta		
	Utilidad Neta del Ejercicio	671,782
	Pérdida Neta del Ejercicio	-

Las notas adjuntas son parte integrante de este Estado Financiero

Abarrotes zoneDIX
Estado de Posición Financiera
Al 31 de Diciembre de 2019

A c t i v o		P a s i v o	
Disponibles		A Corto Plazo	
Efectivo en Caja y Bancos	61,801	Documentos por Pagar	-
Valores de Inmediata Realización	-	Cuentas por Pagar	-
Inversiones en Renta Fija	-	Acreeedores Diversos	-
Inversiones en Valores	61,801	PTU por Pagar	-
	61,801	Contribuciones por Pagar	30,812
Circulantes		IVA Causado No Cobrado	
Cuentas por Cobrar	-	Otros Pasivos Circulantes	30,812
Documentos por Cobrar	-		
Deudores Diversos	-	A Largo Plazo	
Accionistas	-	Acreeedores Bancarios a Largo Plazo	-
Inventarios	642,674	Acreeedores Hipotecarios Largo Plazo	-
Contribuciones a Favor	-		
Pagos Anticipados	-	Contingentes	
Anticipo a Proveedores	-	Obligaciones Laborales	-
Otros Activos Circulantes	642,674	Reservas de Pensiones y Jubilaciones	-
	642,674	Diferidos	
No Circulantes		PTU Diferida	-
Terrenos	270,000	ISR Diferido	-
Construcciones	-	IETU Diferido	-
Depreciación Acumulada	-		
Maquinaria y Equipo	1,072,076	Suma Pasivo	30,812
Depreciación Acumulada	143,373		
Equipo de Oficina	83,019	P a t r i m o n i o	
Depreciación Acumulada	43,431	Patrimonio	567,900
Equipo de Cómputo	27,714		
Depreciación Acumulada	11,748	Patrimonio Ganado	
Equipo de Transporte	587,090	Utilidades Acumuladas	1,483,375
Depreciación Acumulada	59,853	Pérdidas Acumuladas	-
	1,781,494	Utilidad del Periodo	671,782
Intangibles		Pérdida del Ejercicio	-
Desarrollo de Franquicia	245,000	Otras Cuentas de Capital	-
Investigaciones de Mercado	-		
Patentes y Marcas	22,900	Suma Capital Contable	2,723,057
Gastos y Cargos Diferidos	-		
Amortización Acumulada	267,900		
	2,753,869	Suma Pasivo + Capital Contable	2,753,869
Suma Activo	2,753,869		

Las notas adjuntas son parte integrante de este Estado Financiero

Abarrotes zoneDIX	
Estado de Flujos de Efectivo Por el periodo comprendido Del 01 de Enero al 31 de Diciembre 2019	2019
Actividades de Operación	
Utilidad Antes de Impuestos a la Utilidad	671,782
Pérdida Antes de Impuestos a la Utilidad	-
Partidas relacionadas con Actividades de Financiamiento	
Intereses a Cargo	-
Suma de Partidas Relacionadas con Actividades de Financiamiento	-
Incremento o Disminución en:	
Incremento en Cuentas por Cobrar	-
Disminución en Inventarios	- 116,163
Disminución en Proveedores	- 300,000
Impuesto Sobre la Renta Pagado	-
Otras Partidas	-
Otros Activos	-
Otros Pasivos	-
Flujos Netos de Efectivos en Actividades de Operación	310,980
Actividades de Inversión	
Adquisición de Activo Fijo	- 249,179
Otras Partidas Relacionadas con Actividades de Inversión	-
Otros Ingresos	-
Flujos Netos de Efectivo en Actividades de Inversión	- 249,179
Efectivo Excedente para aplicar en Actividades de Financiamiento	61,801
Actividades de Financiamiento	
Intereses Pagados	-
Flujos Netos de Efectivo en Actividades de Financiamiento	-
Incremento Neto de Efectivo y demás Equivalentes de Efectivo	61,801
Efectivo al Principio del Periodo	47,076
Efectivo al Final del Periodo	108,877

Las notas adjuntas son parte integrante de este Estado Financiero

Abarrotes zoneDIX

	<u>Al 31 de Diciembre de 2019</u>	
<u>Razones de Liquidez</u>		
Capital de Trabajo Neto (AC-PC)		673,663
Activo Circulante	704,475	
Menos: Pasivo Circulante	<u>30,812</u>	
Prueba de liquidez (AC/PC)		22.8636
Activo Circulante	704,475	
Pasivo Circulante	<u>30,812</u>	
Prueba del ácido ((AC-INV)/PC)		2.0057
Activo Circulante-Inventarios	61,801	
Pasivo Circulante	<u>30,812</u>	
<u>Razones de Solvencia</u>		
Deuda a capital contable (PT/CC)		0.0113
Pasivo Total	<u>30,812</u>	
Capital Contable	2,723,057	
Deuda de activos totales (PT/AT)		0.0111
Pasivo Total	<u>30,812</u>	
Activos Totales	2,753,869	
Solvencia o Liquidez (IT/CV)		1.2129
Ingresos Totales	14,686,202	
Costo de Ventas	<u>12,107,448</u>	
<u>Razones de Rentabilidad</u>		
Margén de utilidad bruta (UB/VN)		0.1755
Utilidad Bruta	2,578,754	
Ventas Netas	<u>14,686,202</u>	
Margén de utilidad de operación (UO/VN)		0.0457
Utilidad de Operación	671,782	
Ventas Netas	<u>14,686,202</u>	
Margén de utilidad neta (UN/VN)		0.0457
Utilidad Neta	671,782	
Ventas Netas	<u>14,686,202</u>	
<u>De Eficiencia Operativa (VN/CTN)</u>		
Rotación del Capital de Trabajo		21.8005
Ventas Netas	14,686,202	
Capital de Trabajo Neto	<u>673,663</u>	

Abarrotes zoneDIX
Relación Analítica de Efectivo en Caja y Bancos
Al 31 de Diciembre de 2019

Efectivo en Caja	-
Depósitos en Bancos	108,877.00
Suma Efectivo en Caja y Bancos	<u><u>108,877.00</u></u>

Abarrotes zoneDIX
Relación Analítica de Inventarios
Al 31 de Diciembre de 2019

Inventario (mercancía)	642,674.00
Suma Inventarios	<u><u>642,674.00</u></u>

Abarrotes zoneDIX
Relación Analítica de Terrenos y Construcciones
Al 31 de Diciembre de 2019

Terrenos y Construcciones	270,000.00
Depreciación Acumulada	-
Suma Terrenos y Construcciones	<u><u>270,000.00</u></u>

Abarrotes zoneDIX
Relación Analítica de Maquinaria y Equipo
Al 31 de Diciembre de 2019

1	refrigerado de dos puertas	11,547.31
1	refrigerado de dos puertas	16,409.33
1	estantería	13,370.57
2	mostrador	19,448.10
1	circuito cerrado c/pantalla	4,254.27
1	paneles solares	249,178.78
1	bascula	1,215.51
1	microondas	1,823.26
1	computadora de escritorio	5,469.78
1	miniprinter termica	5,469.78
1	escaner	1,215.51
1	cajon de dinero	1,215.51
2	refrigerador 3 puertas	40,841.01
1	refrigerado de dos puertas	10,331.80
1	congelador	7,900.79
1	mostrador	18,232.59
2	racks	9,724.05
1	estantería	27,227.34
1	microondas	1,823.26
1	inventario de productos	182,325.94
1	computadora de escritorio	5,469.78
1	miniprinter termica	5,469.78
1	escaner	1,215.51
1	cajon de dinero	1,215.51
1	refrigerado de dos puertas	16,409.33
1	congelador grande	13,978.32
1	bascula	1,823.26
2	mostrador	20,663.61
1	circuito cerrado c/pantalla	4,254.27
1	microondas	1,823.26
1	computadora de escritorio	5,469.78
1	miniprinter termica	5,469.78
1	escaner	1,215.51
1	cajon de dinero	1,215.51
1	estantería	54,697.78
1	camara frigorífica	182,325.94
1	estantería	79,007.91
2	mostrador	20,663.61

1	bascula	1,215.51
1	circuito cerrado c/pantalla	4,254.27
1	microondas	1,823.26
1	computadora de escritorio	5,469.70
1	miniprinter termica	5,469.78
1	escaner	1,215.51
1	cajon de dinero	1,215.03
	Depreciación Acumulada	- 143,373.00
	Suma Maquinaria y Equipo	928,703.00

Abarrotes zoneDIX Relación Analítica de Equipo de Oficina Al 31 de Diciembre de 2019

2	escritorio	38,896.12
1	impresora multifuncional	23,702.37
1	impresora	3,646.52
2	racks	10,939.56
4	silla	5,834.43
	Depreciación Acumulada	- 43,431.00
	Suma Equipo de Oficina	39,588.00

Abarrotes zoneDIX Relación Analítica de Equipo de Cómputo Al 31 de Diciembre de 2019

	computadora escritorio hp	10,332.00
	computadora escritorio hp	7,900.00
	laptop hacer	9,482.00
	Depreciación Acumulada	- 11,748.00
	Suma Equipo de Cómputo	15,966.00

Abarrotes zoneDIX
Relación Analítica de Equipo de Transporte
Al 31 de Diciembre de 2019

Nissan NP300 2013 blanca	210,283.00
Nissan NP300 2017 blanca	376,807.00
Depreciación Acumulada	-
Suma Equipo de Transporte	527,237.00

Abarrotes zoneDIX
Relación Analítica de Proveedores
Al 31 de Diciembre de 2019

Polimeros Adhesivos y Derivados, S.A. de C.V.	655,806.00
Pinturas Mexicanas de Puebla, S.A. de C.V.	9,140.00
Suma Proveedores	664,946.00

Abarrotes zoneDIX
Relación Analítica de Intangibles
Al 31 de Diciembre de 2019

Desarrollo de Franquicia (capacitación y manuales de operación)	245,000.00
Patentes y Marcas	22,900.00
Depreciación Acumulada	-
Suma de Intangibles	267,900.00

Abarrotes zoneDIX
Relación Analítica de Contribuciones por Pagar
Al 31 de Diciembre de 2019

Cuotas Imss-Infonavit	5,670.00
3% Sobre Nómina	588.00
ISR Retenido por Salarios	289.00
IVA Por Pagar	21,208.00
ISR Por Pagar	2,797.00
IVA Retenciones	260.00
IVA Causado No Cobrado	
Suma Contribuciones por Pagar	<u><u>30,812.00</u></u>

Abarrotes zoneDIX
Relación Analítica de Patrimonio
Al 31 de Diciembre de 2019

Patrimonio Social	300,000.00
Suma Patrimonio	<u><u>300,000.00</u></u>

Abarrotes zoneDIX
Estado de Pérdidas y Ganancias
Del 01 de Enero al 31 Diciembre de 2020

Ingresos Propios de la Actividad		
Ingresos Actividades Empresariales Nacionales	13,715,145	
Ingresos por Servicios en General	-	
Ingresos por Arrendamiento	-	13,715,145
Dev, Reb, Desc, y Bonif sobre Ingresos Nacionales		
Ingresos Netos		13,715,145
Costo de Ventas		11,658,288
	Utilidad Marginal	2,056,857
	Pérdida Marginal	-
Gastos de Operación		
	1,869,462	
Gastos Generales	1,816,737	
Intereses a Cargo		
Depreciaciones y Amortizaciones	52,725	
Comisiones Bancarias		1,869,462
	Utilidad de Operación	187,395
	Pérdida de Operación	-
Otros Ingresos		
	-	
Utilidad en Venta de Activo Fijo	-	
Otros Ingresos	-	
Otros Gastos		
	-	
Pérdida en Venta de Terrenos	-	
Participación de los Trabajadores en las Utilidades	-	
Total Otros Ingresos y Otros Gastos		-
	Utilidad antes de Impuestos a la Utilidad	187,395
	Pérdida antes de Impuestos a la Utilidad	-
Impuestos a la Utilidad		
Impuesto Sobre la Renta	16,903	
	Utilidad Neta del Ejercicio	170,492
	Pérdida Neta del Ejercicio	-

Las notas adjuntas son parte integrante de este Estado Financiero

Abarrotes zoneDIX
Estado de Posición Financiera
Al 31 de Diciembre de 2020

A c t i v o		P a s i v o	
Disponibles		A Corto Plazo	
Efectivo en Caja y Bancos	108,877	Documentos por Pagar	-
Valores de Inmediata Realización	-	Cuentas por Pagar	-
Inversiones en Renta Fija	-	Acreedores Diversos	-
Inversiones en Valores	108,877	PTU por Pagar	-
		Contribuciones por Pagar	24,224
Circulantes		IVA Causado No Cobrado	-
Cuentas por Cobrar	-	Otros Pasivos Circulantes	24,224
Documentos por Cobrar	-		
Deudores Diversos	-	A Largo Plazo	
Accionistas	-	Acreedores Bancarios a Largo Plazo	-
Inventarios	831,832	Acreedores Hipotecarios Largo Plazo	-
Contribuciones a Favor	-		
Pagos Anticipados	-	Contingentes	
Anticipo a Proveedores	-	Obligaciones Laborales	-
Otros Activos Circulantes	831,832	Reservas de Pensiones y Jubilaciones	-
		Diferidos	
No Circulantes		PTU Diferida	-
Terrenos	270,000	ISR Diferido	-
Construcciones	-	IETU Diferido	-
Depreciación Acumulada	-		
Maquinaria y Equipo	1,054,498	Suma Pasivo	24,224
Depreciación Acumulada	196,098		
Equipo de Oficina	79,066	Patrimonio	
Depreciación Acumulada	47,384	Patrimonio	567,900
Equipo de Cómputo	26,394		
Depreciación Acumulada	13,067	Patrimonio Ganado	
Equipo de Transporte	559,133	Utilidades Acumuladas	2,150,794
Depreciación Acumulada	87,809	Pérdidas Acumuladas	-
		Utilidad del Periodo	170,492
Intangibles		Pérdida del Ejercicio	-
Desarrollo de Franquicia	245,000	Otras Cuentas de Capital	-
Investigaciones de Mercado	-		
Patentes y Marcas	22,900	Suma Capital Contable	2,889,186
Gastos y Cargos Diferidos	60,068		
Amortización Acumulada	327,968	Suma Pasivo + Capital Contable	2,913,410
Suma Activo	2,913,410		

Las notas adjuntas son parte integrante de este Estado Financiero

Abarrotes zoneDIX	
Estado de Flujos de Efectivo	
Por el periodo comprendido	
Del 01 de Enero al 31 de Diciembre 2020	
	2020
Actividades de Operación	
Utilidad Antes de Impuestos a la Utilidad	187,395
Pérdida Antes de Impuestos a la Utilidad	-
Partidas relacionadas con Actividades de Financiamiento	
Intereses a Cargo	-
Suma de Partidas Relacionadas con Actividades de Financiamiento	-
<u>Incremento o Disminución en:</u>	
Incremento en Cuentas por Cobrar	-
Incremento en Inventarios	- 166,873
Disminución en Proveedores	-
Impuesto Sobre la Renta Pagado	- 16,903
Otras Partidas	-
Otros Activos	-
Otros Pasivos	-
Flujos Netos de Efectivos en Actividades de Operación	56,344
Actividades de Inversión	
Adquisición de Activo Fijo	-
Otras Partidas Relacionadas con Actividades de Inversión	-
Otros Ingresos	-
Flujos Netos de Efectivo en Actividades de Inversión	-
Efectivo Excedente para aplicar en Actividades de Financiamiento	56,344
Actividades de Financiamiento	
Intereses Pagados	-
Flujos Netos de Efectivo en Actividades de Financiamiento	-
Incremento Neto de Efectivo y demás Equivalentes de Efectivo	56,344
Efectivo al Principio del Periodo	108,877
Efectivo al Final del Periodo	165,221

Las notas adjuntas son parte integrante de este Estado Financiero

Abarrotes zoneDIX

	Al 31 de Diciembre de 2020	
Razones de Liquidéz		
Capital de Trabajo Neto (AC-PC)		916,485
Activo Circulante	940,709	
Menos: Pasivo Circulante	24,224	
Prueba de liquidez (AC/PC)		38.8337
Activo Circulante	940,709	
Pasivo Circulante	24,224	
Prueba del ácido ((AC-INV)/PC)		4.4945
Activo Circulante-Inventarios	108,877	
Pasivo Circulante	24,224	
Razones de Solvencia		
Deuda a capital contable (PT/CC)		0.0083
Pasivo Total	24,224	
Capital Contable	2,889,186	
Deuda de activos totales (PT/AT)		0.0084
Pasivo Total	24,224	
Activos Totales	2,853,342	
Solvencia o Liquidéz (IT/CV)		1.1764
Ingresos Totales	13,715,145	
Costo de Ventas	11,658,288	
Razones de Rentabilidad		
Margén de utilidad bruta (UB/VN)		0.1499
Utilidad Bruta	2,056,857	
Ventas Netas	13,715,145	
Margén de utilidad de operación (UO/VN)		0.0136
Utilidad de Operación	187,395	
Ventas Netas	13,715,145	
Margén de utilidad neta (UN/VN)		0.0124
Utilidad Neta	170,492	
Ventas Netas	13,715,145	
De Eficiencia Operativa (VN/CTN)		
Rotación del Capital de Trabajo		14.9649
Ventas Netas	13,715,145	
Capital de Trabajo Neto	916,485	

Abarrotes zoneDIX
Relación Analítica de Efectivo en Caja y Bancos
Al 31 de Diciembre de 2020

Efectivo en Caja	61,802.00
Depósitos en Bancos	47,075.00
Suma Efectivo en Caja y Bancos	<u>108,877.00</u>

Abarrotes zoneDIX
Relación Analítica de Inventarios
Al 31 de Diciembre de 2020

Inventario (mercancia)	831,832.00
Suma Inventarios	<u>831,832.00</u>

Abarrotes zoneDIX
Relación Analítica de Terrenos y Construcciones
Al 31 de Diciembre de 2020

Terrenos y Construcciones	270,000.00
Depreciación Acumulada	-
Suma Terrenos y Construcciones	<u>270,000.00</u>

Abarros zoneDIX
Relación Analítica de Maquinaria y Equipo
Al 31 de Diciembre de 2020

1	refrigerado de dos puertas	\$	10,997.44
1	refrigerado de dos puertas	\$	15,627.94
1	estanteria	\$	12,733.88
2	mostrador	\$	18,522.00
1	circuito cerrado c/pantalla	\$	4,051.69
1	paneles solares	\$	237,313.13
1	bascula	\$	1,157.63
1	microondas	\$	1,736.44
1	computadora de escritorio	\$	5,209.31
1	miniprinter termica	\$	5,209.31
1	escaner	\$	1,157.63
1	cajon de dinero	\$	1,157.63
2	refrigerador 3 puertas	\$	38,896.20
1	refrigerador de dos puertas	\$	9,839.81
1	congelador	\$	7,524.56
1	mostrador	\$	17,364.38
2	racks	\$	9,261.00
1	estanteria	\$	25,930.80
1	microondas	\$	1,736.44
1	inventario de productos	\$	173,643.75
1	computadora de escritorio	\$	5,209.31
1	miniprinter termica	\$	5,209.31
1	escaner	\$	1,157.63
1	cajon de dinero	\$	1,157.63
1	refrigerado de dos puertas	\$	15,627.94
1	congelador grande	\$	13,312.69
1	bascula	\$	1,736.44
2	mostrador	\$	19,679.63
1	circuito cerrado c/pantalla	\$	4,051.69
1	microondas	\$	1,736.44
1	computadora de escritorio	\$	5,209.31
1	miniprinter termica	\$	5,209.31
1	escaner	\$	1,157.63
1	cajon de dinero	\$	1,157.63
1	estanteria	\$	52,093.13
1	camara frigorifica	\$	173,643.75
1	estanteria	\$	75,245.63
2	mostrador	\$	19,679.63

1 bascula	\$	1,157.63
1 circuito cerrado c/pantalla	\$	4,051.69
1 microondas	\$	1,736.44
1 computadora de escritorio	\$	5,209.31
1 miniprinter termica	\$	5,209.31
1 escaner	\$	1,157.63
1 cajon de dinero	\$	1,157.63
1 Caja de seguridad	\$	25,467.75
1 Pantalla tv	\$	8,005.00
Depreciación Acumulada	-	196,098.00
Suma Maquinaria y Equipo		858,400.00

Abarrotes zoneDIX
Relación Analítica de Equipo de Oficina
Al 31 de Diciembre de 2020

2 escritorio		37,044.00
1 impresora multifuncional		22,573.69
1 impresora		3,472.88
2 racks		10,418.63
4 silla		5,556.81
Depreciación Acumulada	-	47,384.00
Suma Equipo de Oficina		31,682.00

Abarrotes zoneDIX
Relación Analítica de Equipo de Cómputo
Al 31 de Diciembre de 2020

computadora escritorio hp		9,839.81
computadora escritorio hp		7,524.56
laptop hacer		9,029.63
Depreciación Acumulada	-	13,067.00
Suma Equipo de Cómputo		13,327.00

Abarrotes zoneDIX
Relación Analítica de Equipo de Transporte
Al 31 de Diciembre de 2020

Nissan NP300 2013 blanca	200,269.00
Nissan NP300 2017 blanca	358,864.00
Depreciación Acumulada	- 87,809.00
Suma Equipo de Transporte	471,324.00

Abarrotes zoneDIX
Relación Analítica de Intangibles
Al 31 de Diciembre de 2020

Desarrollo de Franquicia (capacitación y manuales de operación)	245,000.00
Patentes y Marcas	22,900.00
Depreciación Acumulada	-
Suma Equipo de Cómputo	267,900.00

Abarrotes zoneDIX
Relación Analítica de Contribuciones por Pagar
Al 31 de Diciembre de 2020

Cuotas Imss-Infonavit	5,670.00
3% Sobre Nómina	588.00
ISR Retenido por Salarios	289.00
IVA Por Pagar	5,381.00
ISR Por Pagar	12,036.00
IVA Retenciones	260.00
IVA Causado No Cobrado	
Suma Contribuciones por Pagar	24,224.00

Abarrotes zoneDIX
Relación Analítica de Patrimonio
Al 31 de Diciembre de 2020

Patrimonio Social	567,900.00
Suma Patrimonio	<u>567,900.00</u>

Abarrotes zoneDIX
Estado de Pérdidas y Ganancias
Del 01 de Enero al 31 Diciembre de 2021

Ingresos Propios de la Actividad		
Ingresos Actividades Empresariales Nacionales	13,745,564	
Ingresos por Servicios en General	-	
Ingresos por Arrendamiento	-	13,745,564
Dev, Reb, Desc, y Bonif sobre Ingresos Nacionales		
Ingresos Netos		13,745,564
Costo de Ventas		11,445,619
	Utilidad Marginal	2,299,945
	Pérdida Marginal	-
Gastos de Operación		
Gastos Generales	1,922,800	
Intereses a Cargo	1,836,701	
Depreciaciones y Amortizaciones	86,099	
Comisiones Bancarias		1,922,800
	Utilidad de Operación	377,145
	Pérdida de Operación	-
Otros Ingresos		
Utilidad en Venta de Activo Fijo	-	
Otros Ingresos	-	
Otros Gastos		
Pérdida en Venta de Terrenos	-	
Participación de los Trabajadores en las Utilidades	-	
Total Otros Ingresos y Otros Gastos		-
	Utilidad antes de Impuestos a la Utilidad	377,145
	Pérdida antes de Impuestos a la Utilidad	-
Impuestos a la Utilidad		
Impuesto Sobre la Renta		
	Utilidad Neta del Ejercicio	377,145
	Pérdida Neta del Ejercicio	-

Las notas adjuntas son parte integrante de este Estado Financiero

Abarrotes zoneDIX
Estado de Posición Financiera
Al 31 de Diciembre de 2021

A c t i v o		P a s i v o	
Disponibles		A Corto Plazo	
Efectivo en Caja y Bancos	165,221	Documentos por Pagar	-
Valores de Inmediata Realización	-	Cuentas por Pagar	-
Inversiones en Renta Fija	-	Acreedores Diversos	-
Inversiones en Valores	165,221	PTU por Pagar	-
		Contribuciones por Pagar	37,523
		IVA Causado No Cobrado	-
		Otros Pasivos Circulantes	37,523
Circulantes			
Cuentas por Cobrar	-	A Largo Plazo	
Documentos por Cobrar	-	Acreedores Bancarios a Largo Plazo	-
Deudores Diversos	-	Acreedores Hipotecarios Largo Plazo	-
Accionistas	-		
Inventarios	852,858	Contingentes	
Contribuciones a Favor	65,460	Obligaciones Laborales	-
Pagos Anticipados	-	Reservas de Pensiones y Jubilaciones	-
Anticipo a Proveedores	-		
Otros Activos Circulantes	918,318	Diferidos	
		PTU Diferida	-
No Circulantes		ISR Diferido	-
Terrenos	270,000	IETU Diferido	-
Construcciones	357,256		
Depreciación Acumulada	-	Suma Pasivo	37,523
Maquinaria y Equipo	1,004,284		
Depreciación Acumulada	- 246,312	Patrimonio	
Equipo de Oficina	75,301	Patrimonio	567,900
Depreciación Acumulada	- 51,149		
Equipo de Cómputo	25,137	Patrimonio Ganado	
Depreciación Acumulada	- 14,323	Utilidades Acumuladas	2,207,138
Equipo de Transporte	532,507	Pérdidas Acumuladas	-
Depreciación Acumulada	- 114,434	Utilidad del Periodo	377,145
	1,838,267	Pérdida del Ejercicio	-
Intangibles		Otras Cuentas de Capital	-
Desarrollo de Franquicia	245,000		
Investigaciones de Mercado	-	Suma Capital Contable	3,152,183
Patentes y Marcas	22,900		
Gastos y Cargos Diferidos	-		
Amortización Acumulada	- 267,900	Suma Pasivo + Capital Contable	3,189,706
Suma Activo	3,189,706		

Las notas adjuntas son parte integrante de este Estado Financiero

Abarrotes zoneDIX	
Estado de Flujos de Efectivo	
Por el periodo comprendido	
Del 01 de Enero al 31 de Diciembre 2021	
	2021
Actividades de Operación	
Utilidad Antes de Impuestos a la Utilidad	377,145
Pérdida Antes de Impuestos a la Utilidad	-
Partidas relacionadas con Actividades de Inversión	
Depreciaciones y Amortizaciones	86,099
Utilidad por Venta de Activo Fijo	-
Intereses a Favor	-
Dividendos Cobrados	-
Otras partidas relacionadas con actividades de inversión	-
Actualización de Contribuciones	-
Otros Ingresos	-
Suma de Partidas Relacionadas con Actividades de Inversión	86,099
Partidas relacionadas con Actividades de Financiamiento	
Intereses a Cargo	-
Suma de Partidas Relacionadas con Actividades de Financiamiento	-
<u>Incremento o Disminución en:</u>	
Incremento en Cuentas por Cobrar	-
incremento en Inventarios	-
Disminución en Proveedores	-
Impuesto Sobre la Renta Pagado	- 21,977
Otros Impuestos a la Utilidad Pagados	-
Otras Partidas	-
Otros Activos	-
Otros Pasivos	-
Flujos Netos de Efectivos en Actividades de Operación	441,267
Actividades de Inversión	
Negocio Adquirido (Crédito Mercantil y Comercial)	-
Intereses Cobrados	-
Dividendos Cobrados	-
Adquisición de Activo Fijo	-
Cobros por Venta de Activo Fijo	-
Adquisición de Acciones	-
Adquisición de Activos Intangibles	-
Adquisición de Otros Activos	-
Otras Partidas Relacionadas con Actividades de Inversión (CONSTRUCCION)	- 357,256
Actualización de Contribuciones	-
Otros Ingresos	-
Flujos Netos de Efectivo en Actividades de Inversión	- 357,256
Efectivo Excedente para aplicar en Actividades de Financiamiento	84,011
Flujos Netos de Efectivo en Actividades de Financiamiento	-
Incremento Neto de Efectivo y demás Equivalentes de Efectivo	84,011
Efectivo al Principio del Periodo	17,940
Efectivo al Final del Periodo	101,951

Las notas adjuntas son parte integrante de este Estado Financiero

Abarrotes zoneDIX

	Al 31 de Diciembre de 2021	
<u>Razones de Liquidéz</u>		
Capital de Trabajo Neto (AC-PC)		1,046,016
Activo Circulante	1,083,539	
Menos: Pasivo Circulante	37,523	
Prueba de liquidez (AC/PC)		28.8766
Activo Circulante	1,083,539	
Pasivo Circulante	37,523	
Prueba del ácido ((AC-INV)/PC)		6.1477
Activo Circulante-Inventarios	230,681	
Pasivo Circulante	37,523	
<u>Razones de Solvencia</u>		
Deuda a capital contable (PT/CC)		0.0119
Pasivo Total	37,523	
Capital Contable	3,152,183	
Deuda de activos totales (PT/AT)		0.0117
Pasivo Total	37,523	
Activos Totales	3,189,706	
Solvencia o Liquidéz (IT/CV)		1.2009
Ingresos Totales	13,745,564	
Costo de Ventas	11,445,619	
<u>Razones de Rentabilidad</u>		
Margén de utilidad bruta (UB/VN)		0.1673
Utilidad Bruta	2,299,945	
Ventas Netas	13,745,564	
Margén de utilidad de operación (UO/VN)		0.0274
Utilidad de Operación	377,145	
Ventas Netas	13,745,564	
Margén de utilidad neta (UN/VN)		0.0274
Utilidad Neta	377,145	
Ventas Netas	13,745,564	
<u>De Eficiencia Operativa (VN/CTN)</u>		
Rotación del Capital de Trabajo		13.1408
Ventas Netas	13,745,564	
Capital de Trabajo Neto	1,046,016	

Abarrotes zoneDIX
Relación Analítica de Efectivo en Caja y Bancos
Al 31 de Diciembre de 2021

Efectivo en Caja	165,221.00
Depósitos en Bancos	
Suma Efectivo en Caja y Bancos	<u>165,221.00</u>

Abarrotes zoneDIX
Relación Analítica de Inventarios
Al 31 de Diciembre de 2021

Inventario (mercancía)	852,857.98
Suma Inventarios	<u>852,857.98</u>

Abarrotes zoneDIX
Relación Analítica de Pagos Anticipados y Otros Activos Circulantes
Al 31 de Diciembre de 2021

<u>Contribuciones a Favor</u>	
IVA Saldos a Favor	65,460.00
Suma Pagos Anticipados y Otros Activos Circulantes	<u>65,460.00</u>

Abarrotes zoneDIX
Relación Analítica de Terrenos y Construcciones
Al 31 de Diciembre de 2021

Terrenos y Construcciones	627,256.00
Depreciación Acumulada	-
Suma Terrenos y Construcciones	627,256.00

Abarrotes zoneDIX
Relación Analítica de Maquinaria y Equipo
Al 31 de Diciembre de 2021

1 refrigerado de dos puertas	10,473.75
1 refrigerado de dos puertas	14,883.75
1 estanteria	12,127.50
2 mostrador	17,640.00
1 circuito cerrado c/pantalla	3,858.75
1 paneles solares	226,012.50
1 bascula	1,102.50
1 microondas	1,653.75
1 computadora de escritorio	4,961.25
1 miniprinter termica	4,961.25
1 escaner	1,102.50
1 cajon de dinero	1,102.50
2 refrigerador 3 puertas	37,044.00
1 refrigerado de dos puertas	9,371.25
1 congelador	7,166.25
1 mostrador	16,537.50
2 racks	8,820.00
1 estanteria	24,696.00
1 microondas	1,653.75
1 inventario de productos	165,375.00
1 computadora de escritorio	4,961.25
1 miniprinter termica	4,961.25
1 escaner	1,102.50
1 cajon de dinero	1,102.50
1 refrigerado de dos puertas	14,883.75
1 congelador grande	12,678.75
1 bascula	1,653.75
2 mostrador	18,742.50
1 circuito cerrado c/pantalla	3,858.75
1 microondas	1,653.75
1 computadora de escritorio	4,961.25

1	miniprinter termica	4,961.25
1	escaner	1,102.50
1	cajon de dinero	1,102.50
1	estanteria	49,612.50
1	camara frigorifica	165,375.00
1	estanteria	71,662.50
2	mostrador	18,742.50
1	bascula	1,102.50
1	circuito cerrado c/pantalla	3,858.75
1	microondas	1,653.75
1	computadora de escritorio	4,961.25
1	miniprinter termica	4,961.25
1	escaner	1,102.50
1	cajon de dinero	1,102.50
1	Caja de seguridad	24,255.00
1	pantalla tv	7,623.79
	Depreciación Acumulada	- 246,312.00
	Suma Maquinaria y Equipo	<u><u>757,971.79</u></u>

Abarrotes zoneDIX
Relación Analítica de Equipo de Oficina
Al 31 de Diciembre de 2021

2	escritorio	\$	35,280.00
1	impresora multifuncional	\$	21,498.00
1	impresora	\$	3,308.00
2	racks	\$	9,923.00
4	silla	\$	5,292.00
Depreciación Acumulada			-
Suma Equipo de Oficina			24,152.00

Abarrotes zoneDIX
Relación Analítica de Equipo de Cómputo
Al 31 de Diciembre de 2021

	computadora escritorio hp	9,371.00
	computadora escritorio hp	7,166.00
	laptop hacer	8,600.00
	Depreciación Acumulada	-
	Suma Equipo de Cómputo	10,814.00

Abarrotes zoneDIX
Relación Analítica de Equipo de Transporte
Al 31 de Diciembre de 2021

	Nissan NP300 2013 blanca	190,732.00
	Nissan NP300 2017 blanca	341,775.00
	Depreciación Acumulada	-
	Suma Equipo de Transporte	418,073.00

Abarotes zoneDIX
Relación Analítica de Intangibles
Al 31 de Diciembre de 2021

Desarrollo de Franquicia (capacitación y manuales de operación)	245,000.00
Patentes y Marcas	22,900.00
Depreciación Acumulada	-
Suma Equipo de Cómputo	267,900.00

Abarotes zoneDIX
Relación Analítica de Contribuciones por Pagar
Al 31 de Diciembre de 2021

Cuotas Imss-Infonavit	5,890.00
3% Sobre Nómina	1,750.00
ISR Retenido por Salarios	867.00
IVA Por Pagar	1,657.00
ISR Por Pagar	27,359.00
IVA Retenciones	
IVA Causado No Cobrado	
Suma Contribuciones por Pagar	37,523.00

Abarotes zoneDIX
Relación Analítica de Patrimonio
Al 31 de Diciembre de 2021

Patrimonio Social	567,900.00
Suma Patrimonio	567,900.00

Abarrotes zoneDIX
Estado de Pérdidas y Ganancias
Del 01 de Enero al 31 Diciembre de 2022

Ingresos Propios de la Actividad		
Ingresos Actividades Empresariales Nacionales	14,260,063	
Ingresos por Servicios en General	-	
Ingresos por Arrendamiento	-	14,260,063
Dev, Reb, Desc, y Bonif sobre Ingresos Nacionales		
Ingresos Netos		14,260,063
Costo de Ventas		12,017,899
	Utilidad Marginal	2,242,164
	Pérdida Marginal	-
Gastos de Operación		
Gastos Generales	2,027,631	
Intereses a Cargo	1,949,536	
Depreciaciones y Amortizaciones	78,095	
Comisiones Bancarias		2,027,631
	Utilidad de Operación	214,533
	Pérdida de Operación	-
Otros Ingresos		
Utilidad en Venta de Activo Fijo	-	
Otros Ingresos	-	
Otros Gastos		
Pérdida en Venta de Terrenos	-	
Participación de los Trabajadores en las Utilidades	-	
Total Otros Ingresos y Otros Gastos		-
	Utilidad antes de Impuestos a la Utilidad	214,533
	Pérdida antes de Impuestos a la Utilidad	-
Impuestos a la Utilidad		
Impuesto Sobre la Renta	72,796	
	Utilidad Neta del Ejercicio	141,737
	Pérdida Neta del Ejercicio	-

Las notas adjuntas son parte integrante de este Estado Financiero

Abarrotes zoneDIX
Estado de Posición Financiera
Al 31 de Diciembre de 2022

A c t i v o		P a s i v o	
Disponibles		A Corto Plazo	
Efectivo en Caja y Bancos	101,951	Documentos por Pagar	-
Valores de Inmediata Realización	-	Cuentas por Pagar	-
Inversiones en Renta Fija	-	Acreedores Diversos	-
Inversiones en Valores	101,951	PTU por Pagar	-
		Contribuciones por Pagar	82,960
Circulantes		IVA Causado No Cobrado	-
Cuentas por Cobrar	-	Otros Pasivos Circulantes	82,960
Documentos por Cobrar	-		
Deudores Diversos	-	A Largo Plazo	
Accionistas	-	Acreedores Bancarios a Largo Plazo	-
Inventarios	893,649	Acreedores Hipotecarios Largo Plazo	-
Contribuciones a Favor	14,306		
Pagos Anticipados	-	Contingentes	
Anticipo a Proveedores	-	Obligaciones Laborales	-
Otros Activos Circulantes	907,955	Reservas de Pensiones y Jubilaciones	-
		Diferidos	
No Circulantes		PTU Diferida	-
Terrenos	270,000	ISR Diferido	-
Construcciones	430,000	IETU Diferido	-
Depreciación Acumulada	-		
Maquinaria y Equipo	956,460	Suma Pasivo	82,960
Depreciación Acumulada	290,867		
Equipo de Oficina	71,715	Patrimonio	
Depreciación Acumulada	54,735	Patrimonio	567,900
Equipo de Cómputo	23,940		
Depreciación Acumulada	15,520	Patrimonio Ganado	
Equipo de Transporte	507,150	Utilidades Acumuladas	2,291,148
Depreciación Acumulada	114,434	Pérdidas Acumuladas	-
	1,783,709	Utilidad del Periodo	141,737
Intangibles y diferidos		Pérdida del Ejercicio	-
Desarrollo de Franquicia	245,000	Otras Cuentas de Capital	-
Investigaciones de Mercado	-		
Patentes y Marcas	22,900	Suma Capital Contable	3,000,785
Gastos y Cargos Diferidos	22,230		
Amortización Acumulada	290,130	Suma Pasivo + Capital Contable	3,083,745
Suma Activo	3,083,745		

Las notas adjuntas son parte integrante de este Estado Financiero

Abarrotes zoneDIX	
Estado de Flujos de Efectivo	
Por el periodo comprendido	
Del 01 de Enero al 31 de Diciembre 2022	
	2021
Actividades de Operación	
Utilidad Antes de Impuestos a la Utilidad	214,533
Pérdida Antes de Impuestos a la Utilidad	-
Partidas relacionadas con Actividades de Inversión	
Depreciaciones y Amortizaciones	78,095
Utilidad por Venta de Activo Fijo	-
Intereses a Favor	-
Dividendos Cobrados	-
Otras partidas relacionadas con actividades de inversión	54,022
Actualización de Contribuciones (Impuestos a favor)	54,022
Otros Ingresos	-
Suma de Partidas Relacionadas con Actividades de Inversión	132,117
Partidas relacionadas con Actividades de Financiamiento	
Intereses a Cargo	-
Suma de Partidas Relacionadas con Actividades de Financiamiento	-
<u>Incremento o Disminución en:</u>	
Incremento en Cuentas por Cobrar	-
incremento en Inventarios	-
Disminución en Proveedores	-
Impuesto Sobre la Renta Pagado	72,797
Otros Impuestos a la Utilidad Pagados	-
Otras Partidas	-
Otros Activos	-
Otros Pasivos	-
Flujos Netos de Efectivos en Actividades de Operación	419,447
Actividades de Inversión	
Adquisición de Acciones	-
Adquisición de Activos Intangibles	-
Adquisición de Otros Activos	-
Otras Partidas Relacionadas con Actividades de Inversión (construcción)	- 75,400
Gastos y cargos diferidos (Contrato de agua y drenaje)	- 22,230
Actualización de Contribuciones	- 54,022
Otros Ingresos	-
Flujos Netos de Efectivo en Actividades de Inversión	- 75,400
Efectivo Excedente para aplicar en Actividades de Financiamiento	344,047
Flujos Netos de Efectivo en Actividades de Financiamiento	-
Incremento Neto de Efectivo y demás Equivalentes de Efectivo	344,047
Efectivo al Principio del Periodo	17,940
Efectivo al Final del Periodo	361,987

Las notas adjuntas son parte integrante de este Estado Financiero

Abarrotes zoneDIX

	Al 31 de Diciembre de 2022	
Razones de Liquidéz		
Capital de Trabajo Neto (AC-PC)		926,946
Activo Circulante	1,009,906	
Menos: Pasivo Circulante	82,960	
Prueba de liquidez (AC/PC)		12.1734
Activo Circulante	1,009,906	
Pasivo Circulante	82,960	
Prueba del ácido ((AC-INV)/PC)		1.4013
Activo Circulante-Inventarios	116,257	
Pasivo Circulante	82,960	
Razones de Solvencia		
Deuda a capital contable (PT/CC)		0.0276
Pasivo Total	82,960	
Capital Contable	3,000,785	
Deuda de activos totales (PT/AT)		0.0270
Pasivo Total	82,960	
Activos Totales	3,061,515	
Solvencia o Liquidéz (IT/CV)		1.1865
Ingresos Totales	14,260,063	
Costo de Ventas	12,017,899	
Razones de Rentabilidad		
Margén de utilidad bruta (UB/VN)		0.1572
Utilidad Bruta	2,242,164	
Ventas Netas	14,260,063	
Margén de utilidad de operación (UO/VN)		0.0150
Utilidad de Operación	214,533	
Ventas Netas	14,260,063	
Margén de utilidad neta (UN/VN)		0.0099
Utilidad Neta	141,737	
Ventas Netas	14,260,063	
De Eficiencia Operativa (VN/CTN)		
Rotación del Capital de Trabajo		
Ventas Netas	14,260,063	15.3839
Capital de Trabajo Neto	926,946	

Abarrotes zoneDIX
Relación Analítica de Efectivo en Caja y Bancos
Al 31 de Diciembre de 2022

Efectivo en Caja	101,951.00
Depósitos en Bancos	
Suma Efectivo en Caja y Bancos	101,951.00

Abarrotes zoneDIX
Relación Analítica de Inventarios
Al 31 de Diciembre de 2022

Inventario (mercancía)	893,649.00
Suma Inventarios	893,649.00

Abarrotes zoneDIX
Relación Analítica de Pagos Anticipados y Otros Activos Circulantes
Al 31 de Diciembre de 2022

<u>Contribuciones a Favor</u>	
IVA Saldos a Favor	-
Contribuciones a Favor	14,306.00
Suma Pagos Anticipados y Otros Activos Circulantes	14,306.00

Abarrotes zoneDIX
Relación Analítica de Terrenos y Construcciones
Al 31 de Diciembre de 2022

Terrenos y Construcciones	700,000.00
Depreciación Acumulada	-
Suma Terrenos y Construcciones	700,000.00

Abarrotes zoneDIX
Relación Analítica de Maquinaria y Equipo
Al 31 de Diciembre de 2022

1 refrigerado de dos puertas	9,975.00
1 refrigerado de dos puertas	14,175.00
1 estanteria	11,550.00
2 mostrador	16,800.00
1 circuito cerrado c/pantalla	3,675.00
1 paneles solares	215,250.00
1 bascula	1,050.00
1 microondas	1,575.00
1 computadora de escritorio	4,725.00
1 miniprinter termica	4,725.00
1 escaner	1,050.00
1 cajon de dinero	1,050.00
2 refrigerador 3 puertas	35,280.00
1 refrigerado de dos puertas	8,925.00
1 congelador	6,825.00
1 mostrador	15,750.00
2 racks	8,400.00
1 estanteria	23,520.00
1 microondas	1,575.00
1 inventario de productos	157,500.00
1 computadora de escritorio	4,725.00
1 miniprinter termica	4,725.00
1 escaner	1,050.00
1 cajon de dinero	1,050.00
1 refrigerado de dos puertas	14,175.00
1 congelador grande	12,075.00
1 bascula	1,575.00
2 mostrador	17,850.00
1 circuito cerrado c/pantalla	3,675.00

1	microondas	1,575.00
1	computadora de escritorio	4,725.00
1	miniprinter termica	4,725.00
1	escaner	1,050.00
1	cajon de dinero	1,050.00
1	estanteria	47,250.00
1	camara frigorifica	157,500.00
1	estanteria	68,250.00
2	mostrador	17,850.00
1	bascula	1,050.00
1	circuito cerrado c/pantalla	3,675.00
1	microondas	1,575.00
1	computadora de escritorio	4,725.00
1	miniprinter termica	4,725.00
1	escaner	1,050.00
1	cajon de dinero	1,050.00
1	Caja de seguridad	23,100.00
1	pantalla tv	7,260.00
	Depreciación Acumulada	- 290,867.00
	Suma Maquinaria y Equipo	665,593.00

Abarrotes zoneDIX
Relación Analítica de Equipo de Oficina
Al 31 de Diciembre de 2022

2	escritorio	33,600.00
1	impresora multifuncional	20,475.00
1	impresora	3,150.00
2	racks	9,450.00
4	silla	5,040.00
	Depreciación Acumulada	- 54,735.00
	Suma Equipo de Oficina	16,980.00

Abarrotes zoneDIX		
Relación Analítica de Equipo de Cómputo		
Al 31 de Diciembre de 2022		
computadora escritorio hp		8,925.00
computadora escritorio hp		6,825.00
laptop hacer		8,190.00
Depreciación Acumulada	-	15,520.00
Suma Equipo de Cómputo		<u>8,420.00</u>

Abarrotes zoneDIX		
Relación Analítica de Equipo de Transporte		
Al 31 de Diciembre de 2022		
Nissan NP300 2013 blanca		181,650.00
Nissan NP300 2017 blanca		325,500.00
Depreciación Acumulada	-	114,434.00
Suma Equipo de Transporte		<u>392,716.00</u>

Abarrotes zoneDIX		
Relación Analítica de Intangibles y diferidos		
Al 31 de Diciembre de 2022		
Desarrollo de Franquicia (capacitación y manuales de operación)		245,000.00
Patentes y Marcas		22,900.00
Gastos y Cargos Diferidos		22,230.00
Depreciación Acumulada		-
Suma Equipo de Cómputo		<u>290,130.00</u>

<p>Abarrotes zoneDIX Relación Analítica de Contribuciones por Pagar Al 31 de Diciembre de 2022</p>

Cuotas Imss-Infonavit	5,890.00
3% Sobre Nómina	1,750.00
ISR Retenido por Salarios	867.00
IVA Por Pagar	1,657.00
ISR Por Pagar	72,796.00
IVA Retenciones	
IVA Causado No Cobrado	
Suma Contribuciones por Pagar	82,960.00

<p>Abarrotes zoneDIX Relación Analítica de Patrimonio Al 31 de Diciembre de 2022</p>

Patrimonio Social	567,900.00
Suma Patrimonio	567,900.00

Abarrotes zoneDIX
Estado de Pérdidas y Ganancias
Del 01 de Enero al 31 Octubre de 2023

Ingresos Propios de la Actividad		
Ingresos Actividades Empresariales Nacionales	13,222,217	
Ingresos por Servicios en General	-	
Ingresos por Arrendamiento	-	13,222,217
Dev, Reb, Desc, y Bonif sobre Ingresos Nacionales	-	
Ingresos Netos		13,222,217
Costo de Ventas		10,577,773
	Utilidad Marginal	2,644,444
	Pérdida Marginal	-
Gastos de Operación		
	2,110,995	
Gastos Generales	2,036,619	
Intereses a Cargo		
Depreciaciones y Amortizaciones	74,376	
Comisiones Bancarias		2,110,995
	Utilidad de Operación	533,449
	Pérdida de Operación	-
Otros Ingresos		
	-	
Utilidad en Venta de Activo Fijo	-	
Otros Ingresos	-	
Otros Gastos		
	-	
Pérdida en Venta de Terrenos	-	
Participación de los Trabajadores en las Utilidades	-	
Total Otros Ingresos y Otros Gastos		-
	Utilidad antes de Impuestos a la Utilidad	533,449
	Pérdida antes de Impuestos a la Utilidad	-
Impuestos a la Utilidad		
Impuesto Sobre la Renta	160,035	
	Utilidad Neta del Ejercicio	373,414
	Pérdida Neta del Ejercicio	-

Las notas adjuntas son parte integrante de este Estado Financiero

Abarrotes zoneDIX
Estado de Posición Financiera
Al 31 de Octubre de 2023

A c t i v o		P a s i v o	
Disponibles		A Corto Plazo	
Efectivo en Caja y Bancos	361,987	Documentos por Pagar	-
Valores de Inmediata Realización	-	Cuentas por Pagar	-
Inversiones en Renta Fija	-	Acreeedores Diversos	-
Inversiones en Valores	-	PTU por Pagar	-
	361,987	Contribuciones por Pagar	15,344
Circulantes		IVA Causado No Cobrado	-
Cuentas por Cobrar	-	Otros Pasivos Circulantes	-
Documentos por Cobrar	-		15,344
Deudores Diversos	-	A Largo Plazo	
Accionistas	-	Acreeedores Bancarios a Largo Plazo	-
Inventarios	928,649	Acreeedores Hipotecarios Largo Plazo	-
Contribuciones a Favor	-		-
Pagos Anticipados	-	Contingentes	
Anticipo a Proveedores	-	Obligaciones Laborales	-
Otros Activos Circulantes	-	Reservas de Pensiones y Jubilaciones	-
	928,649		-
No Circulantes		Diferidos	
Terrenos	510,000	PTU Diferida	-
Construcciones	580,025	ISR Diferido	-
Depreciación Acumulada	-	IETU Diferido	-
Maquinaria y Equipo	910,915		-
Depreciación Acumulada	-	Suma Pasivo	15,344
Equipo de Oficina	68,300		
Depreciación Acumulada	-		
Equipo de Cómputo	22,800		
Depreciación Acumulada	-		
Equipo de Transporte	483,000		
Depreciación Acumulada	-		
	2,025,233		
Intangibles y diferidos			
Desarrollo de Franquicia	245,000		
Investigaciones de Mercado	-		
Patentes y Marcas	22,900		
Gastos y Cargos Diferidos	8,084		
Amortización Acumulada	-		
	275,984		
		Suma Capital Contable	3,576,509
Suma Activo	3,591,853	Suma Pasivo + Capital Contable	3,591,853

Las notas adjuntas son parte integrante de este Estado Financiero

Abarrotes zoneDIX	
Estado de Flujos de Efectivo Por el período comprendido Del 01 de Enero al 31 de Octubre 2023	2021
Actividades de Operación	
Utilidad Antes de Impuestos a la Utilidad	533,449
Pérdida Antes de Impuestos a la Utilidad	-
Partidas relacionadas con Actividades de Inversión	
Depreciaciones y Amortizaciones	74,376
Utilidad por Venta de Activo Fijo	-
Intereses a Favor	-
Dividendos Cobrados	-
Otras partidas relacionadas con actividades de inversión	-
Actualización de Contribuciones (Impuestos a favor)	-
Otros Ingresos	-
Suma de Partidas Relacionadas con Actividades de Inversión	74,376
Partidas relacionadas con Actividades de Financiamiento	
Intereses a Cargo	-
Suma de Partidas Relacionadas con Actividades de Financiamiento	-
<u>Incremento o Disminución en:</u>	
Incremento en Cuentas por Cobrar	-
incremento en Inventarios	-
Disminución en Proveedores	-
Impuesto Sobre la Renta Pagado	- 160,035
Otros Impuestos a la Utilidad Pagados	-
Otras Partidas	-
Otros Activos	-
Otros Pasivos	-
Flujos Netos de Efectivos en Actividades de Operación	447,790
Actividades de Inversión	
Negocio Adquirido (Crédito Mercantil y Comercial)	-
Intereses Cobrados	-
Dividendos Cobrados	-
Adquisición de Activo Fijo	- 240,000
Cobros por Venta de Activo Fijo	-
Adquisición de Acciones	-
Adquisición de Activos Intangibles	-
Adquisición de Otros Activos	-
Otras Partidas Relacionadas con Actividades de Inversión (Compra de terreno)	-
Gastos y cargos diferidos (Tramites notariales)	- 18,500
Actualización de Contribuciones	-
Otros Ingresos	-
Flujos Netos de Efectivo en Actividades de Inversión	- 258,500
Efectivo Excedente para aplicar en Actividades de Financiamiento	189,290
Flujos Netos de Efectivo en Actividades de Financiamiento	-
Incremento Neto de Efectivo y demás Equivalentes de Efectivo	189,290
Efectivo al Principio del Periodo	361,987
Efectivo al Final del Periodo	551,277

Las notas adjuntas son parte integrante de este Estado Financiero

Abarrotes zoneDIX

	Al 31 de Octubre de 2023	
<u>Razones de Liquidéz</u>		
Capital de Trabajo Neto (AC-PC)		1,275,292
Activo Circulante	1,290,636	
Menos: Pasivo Circulante	15,344	
Prueba de liquidez (AC/PC)		84.1133
Activo Circulante	1,290,636	
Pasivo Circulante	15,344	
Prueba del ácido ((AC-INV)/PC)		23.5914
Activo Circulante-Inventarios	361,987	
Pasivo Circulante	15,344	
<u>Razones de Solvencia</u>		
Deuda a capital contable (PT/CC)		0.0042
Pasivo Total	15,344	
Capital Contable	3,576,509	
Deuda de activos totales (PT/AT)		0.0042
Pasivo Total	15,344	
Activos Totales	3,583,769	
Solvencia o Liquidéz (IT/CV)		1.2500
Ingresos Totales	13,222,217	
Costo de Ventas	10,577,773	
<u>Razones de Rentabilidad</u>		
Margén de utilidad bruta (UB/VN)		0.2000
Utilidad Bruta	2,644,444	
Ventas Netas	13,222,217	
Margén de utilidad de operación (UO/VN)		0.0403
Utilidad de Operación	533,449	
Ventas Netas	13,222,217	
Margén de utilidad neta (UN/VN)		0.0282
Utilidad Neta	373,414	
Ventas Netas	13,222,217	
<u>De Eficiencia Operativa (VN/CTN)</u>		
Rotación del Capital de Trabajo		10.3679
Ventas Netas	13,222,217	
Capital de Trabajo Neto	1,275,292	

Abarrotes zoneDIX
Relación Analítica de Efectivo en Caja y Bancos
Al 31 de Octubre de 2023

Efectivo en Caja	361,987.00
Depósitos en Bancos	
Suma Efectivo en Caja y Bancos	361,987.00

Abarrotes zoneDIX
Relación Analítica de Inventarios
Al 31 de Octubre de 2023

Inventario (mercancia)	928,649.00
Suma Inventarios	928,649.00

Abarrotes zoneDIX
Relación Analítica de Pagos Anticipados y Otros Activos Circulantes
Al 31 de Octubre de 2023

<u>Contribuciones a Favor</u>	
IVA Saldos a Favor	-
Contribuciones a Favor	
<u>Pagos Anticipados</u>	
ISR Pagos Provisionales	34,300.00
Suma Pagos Anticipados y Otros Activos Circulantes	34,300.00

Abarrotes zoneDIX
Relación Analítica de Terrenos y Construcciones
Al 31 de Octubre de 2023

Terrenos y Construcciones	1,090,025.00
Depreciación Acumulada	-
Suma Terrenos y Construcciones	1,090,025.00

Abarrotes zoneDIX
Relación Analítica de Maquinaria y Equipo
Al 31 de Octubre de 2023

1 refrigerado de dos puertas	9,500.00
1 refrigerado de dos puertas	13,500.00
1 estanteria	11,000.00
2 mostrador	16,000.00
1 circuito cerrado c/pantalla	3,500.00
1 paneles solares	205,000.00
1 bascula	1,000.00
1 microondas	1,500.00
1 computadora de escritorio	4,500.00
1 miniprinter termica	4,500.00
1 escaner	1,000.00
1 cajon de dinero	1,000.00
2 refrigerador 3 puertas	33,600.00
1 refrigerado de dos puertas	8,500.00
1 congelador	6,500.00
1 mostrador	15,000.00
2 racks	8,000.00
1 estanteria	22,400.00
1 microondas	1,500.00
1 inventario de productos	150,000.00
1 computadora de escritorio	4,500.00
1 miniprinter termica	4,500.00
1 escaner	1,000.00
1 cajon de dinero	1,000.00
1 refrigerado de dos puertas	13,500.00
1 congelador grande	11,500.00
1 bascula	1,500.00
2 mostrador	17,000.00

1	circuito cerrado c/pantalla	3,500.00
1	microondas	1,500.00
1	computadora de escritorio	4,500.00
1	miniprinter termica	4,500.00
1	escaner	1,000.00
1	cajon de dinero	1,000.00
1	estanteria	45,000.00
1	camara frigorifica	150,000.00
1	estanteria	65,000.00
2	mostrador	17,000.00
1	bascula	1,000.00
1	circuito cerrado c/pantalla	3,500.00
1	microondas	1,500.00
1	computadora de escritorio	4,500.00
1	miniprinter termica	4,500.00
1	escaner	1,000.00
1	cajon de dinero	1,000.00
1	Caja de seguridad	22,000.00
1	pantalla tv	6,915.00
	Depreciación Acumulada	- 336,413.00
	Suma Maquinaria y Equipo	<u><u>574,502.00</u></u>

Abarrotes zoneDIX
Relación Analítica de Equipo de Oficina
Al 31 de Octubre de 2023

2	escritorio	32,000.00
1	impresora multifuncional	19,500.00
1	impresora	3,000.00
2	racks	9,000.00
4	silla	4,800.00
Depreciación Acumulada		- 58,150.00
Suma Equipo de Oficina		<u>10,150.00</u>

Abarrotes zoneDIX
Relación Analítica de Equipo de Cómputo
Al 31 de Octubre de 2023

	computadora escritorio hp	8,500.00
	computadora escritorio hp	6,500.00
	laptop hacer	7,800.00
	Depreciación Acumulada	- 16,660.00
Suma Equipo de Cómputo		<u>6,140.00</u>

Abarrotes zoneDIX
Relación Analítica de Equipo de Transporte
Al 31 de Octubre de 2023

	Nissan NP300 2013 blanca	173,000.00
	Nissan NP300 2017 blanca	310,000.00
	Depreciación Acumulada	- 138,584.00
Suma Equipo de Transporte		<u>344,416.00</u>

Abarrotes zoneDIX
Relación Analítica de Intangibles y diferidos
Al 31 de Octubre de 2023

Desarrollo de Franquicia (capacitación y manuales de operación)	245,000.00
Patentes y Marcas	22,900.00
Gastos y Cargos Diferidos	8,084.00
Depreciación Acumulada	-
Suma Equipo de Cómputo	275,984.00

Abarrotes zoneDIX
Relación Analítica de Contribuciones por Pagar
Al 31 de Octubre de 2023

Cuotas Imss-Infonavit	6,266.00
3% Sobre Nómina	931.00
ISR Retenido por Salarios	867.00
IVA Por Pagar	
ISR Por Pagar	7,280.00
IVA Retenciones	
IVA Causado No Cobrado	
Suma Contribuciones por Pagar	15,344.00

Abarrotes zoneDIX
Relación Analítica de Patrimonio
Al 31 de Octubre de 2023

Patrimonio Social	567,900.00
Suma Patrimonio	567,900.00

Date updated:	01-ene-24						YouTube Video explaining estimation choices and processes
Created by:	Aswath Damodaran, adamodar@stern.nyu.edu						
What is this data?	Beta, Unlevered beta and other risk measures				Emerging Markets		
Home Page:	http://www.damodaran.com						
Data website:	http://www.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/data.html						
Companies in each industry:	http://www.stern.nyu.edu/~adamodar/pc/datasets/indname.xls						
Variable definitions:	http://www.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/variable.htm						
Do you want to use marginal or effective tax rates in unlevering betas?							Marginal
If marginal tax rate, enter the marginal tax rate to use							0.00%
Nombre de la industria	Número de empresas	Beta	Relación D/E	Tasa efectiva de impuestos	Beta no apalancada	Valor en efectivo/firme	Beta no apalancada corregida por efectivo
Electrónica (consumo y oficina)	13	1.3	18,32%	7,31%	1.14	12,61%	1.3
Electrónica (general)	129	0,93	17,20%	8,17%	0,83	5,69%	0,88
Ingeniería/Construcción	77	1,06	26,75%	14,69%	0,88	4,63%	0,92
Entretenimiento	98	0,99	28,75%	3,25%	0,82	5,49%	0,87
Embalaje y contenedor	11	0,87	71,48%	21,57%	0,56	4,92%	0,59
Productos de papel/forestales	7	1,94	37,37%	12,91%	1,51	4,80%	1,59
Fuerza	50	0,65	92,92%	13,69%	0,38	1,31%	0,39
Metales preciosos	61	0,87	15,21%	1,98%	0,78	6,03%	0,83
Editoriales y periódicos	13	0,92	28,73%	10,66%	0,76	6,40%	0,81
REIT	181	1,02	79,77%	1,97%	0,64	1,97%	0,65
Desarrollo inmobiliario)	17	0,67	94,10%	1,45%	0,39	9,15%	0,43
Bienes Raíces (General/Diversificado)	11	0,56	31,88%	13,21%	0,45	11,26%	0,51
Bienes Raíces (Operaciones y Servicios)	60	1,08	44,57%	4,29%	0,81	8,30%	0,88
Recreación	55	1,17	58,57%	8,26%	0,81	4,13%	0,85
Reaseguro	1	0,66	42,54%	22,95%	0,50	18,56%	0,61
Restaurante/Comedor	64	1,19	25,73%	11,41%	1	2,24%	1,02
Comercio minorista (automotor)	30	1,49	57,51%	13,50%	1,04	1,38%	1,06
Comercio minorista (suministros de construcción)	dieciséis	1,94	19,92%	12,59%	1,69	1,05%	1,70
Minorista (Distribuidores)	62	1,11	32,29%	15,76%	0,89	2,08%	0,91
Comercio minorista (general)	26	1,25	13,42%	14,58%	1,13	3,28%	1,17
Comercio minorista (comestibles y alimentos)	14	0,49	55,84%	16,88%	0,35	4,62%	0,36
Comercio minorista (REIT)	28	1,12	58,84%	2,53%	0,78	1,14%	0,79
Retail (Líneas Especiales)	105	1,18	36,15%	9,53%	0,93	4,49%	0,97
Neumáticos de goma	3	0,67	235,28%	0,00%	0,24	7,29%	0,26
Semiconductor	63	1,50	6,05%	4,89%	1,43	2,04%	1,46
Equipo de semiconductores	30	1,53	7,78%	12,14%	1,44	4,24%	1,51
Construcción naval y marina	8	0,81	29,77%	6,74%	0,66	3,46%	0,69
Zapato	13	1,29	8,71%	11,31%	1,21	4,77%	1,27
Software (entrenamiento)	84	1,11	3,15%	5,11%	1,08	2,78%	1,11
Software (Internet)	35	1,62	11,98%	2,61%	1,48	1,91%	1,51
Software (sistema y aplicación)	351	1,29	6,20%	4,19%	1,24	2,83%	1,27
Acero	29	1,13	20,18%	15,72%	0,98	9,21%	1,08
Telecomunicaciones (inalámbrica)	13	1,09	64,16%	9,56%	0,73	1,77%	0,75
Telecomunicaciones. Equipo	66	1,08	11,41%	6,20%	1	4,81%	1,05
Telecomunicaciones. Servicios	42	0,78	124,91%	6,62%	0,41	2,19%	0,41
Tabaco	dieciséis	1,22	34,90%	9,95%	0,97	1,78%	0,99
Transporte	110	1	30,85%	6,99%	0,81	4,06%	0,84
Transporte (ferrocarriles)	4	1,02	26,81%	17,28%	0,85	1,06%	0,86
Camionaje	22	1,15	19,95%	20,21%	1	2,94%	1,03
Utilidad (general)	14	0,58	84,84%	14,05%	0,35	0,58%	0,36
Utilidad (Agua)	13	0,71	50,89%	11,09%	0,52	1,07%	0,52
Mercado total	6481	1	46,42%	8,35%	0,74	6,13%	0,79
Mercado total (sin finanzas)	5194	1,1	22,50%	6,81%	0,94	3,49%	0,97

EMPRESA ZONE DIX (PUEBLA)												
INVERSION INICIAL 2018	Estado de Resultados Comparativo 31 de Diciembre de 2018- 31 Diciembre de 20123						Proyección de Ventas a 5 Años Crecimiento Anual Mínimo de la empresa 3%					
	2018	2019	2020	2021	2022	DIC. 2023	2024	2025	2026	2027	2028	
Ventas	\$ 13,529,984.00	\$ 14,686,202.00	\$ 13,715,145.00	\$ 13,745,564.00	\$ 14,260,063.00	\$ 15,866,660.40	\$ 16,342,660.21	\$ 16,832,940.02	\$ 17,337,928.22	\$ 17,858,066.07	\$ 18,393,806.05	
Ventas netas	\$ 13,529,984.00	\$ 14,686,202.00	\$ 13,715,145.00	\$ 13,745,564.00	\$ 14,260,063.00	\$ 15,866,660.40	\$ 16,342,660.21	\$ 16,832,940.02	\$ 17,337,928.22	\$ 17,858,066.07	\$ 18,393,806.05	
Costo de bienes vendidos	\$ 11,114,878.00	\$ 12,107,448.00	\$ 11,658,288.00	\$ 11,445,619.00	\$ 12,017,899.00	\$ 12,693,327.60	\$ 13,074,127.43	\$ 13,466,351.25	\$ 13,870,341.79	\$ 14,286,452.04	\$ 14,715,045.60	
Utilidad bruta	\$ 2,415,106.00	\$ 2,578,754.00	\$ 2,056,857.00	\$ 2,299,945.00	\$ 2,242,164.00	\$ 3,173,332.80	\$ 3,268,532.78	\$ 3,366,588.77	\$ 3,467,586.43	\$ 3,571,614.02	\$ 3,678,762.44	
Gastos de venta	\$ 1,656,403.00	\$ 1,851,611.00	\$ 1,816,737.00	\$ 1,836,701.00	\$ 1,949,536.00	\$ 2,008,022.08	\$ 2,068,262.74	\$ 2,130,310.62	\$ 2,194,219.94	\$ 2,260,046.54	\$ 2,327,847.94	
Gastos de Operación Totales	\$ 1,656,403.00	\$ 1,851,611.00	\$ 1,816,737.00	\$ 1,836,701.00	\$ 1,949,536.00	\$ 2,008,022.08	\$ 2,068,262.74	\$ 2,130,310.62	\$ 2,194,219.94	\$ 2,260,046.54	\$ 2,327,847.94	
Utilidad de operación	\$ 758,703.00	\$ 727,143.00	\$ 240,120.00	\$ 463,244.00	\$ 292,628.00	\$ 1,165,310.72	\$ 1,200,270.04	\$ 1,236,278.14	\$ 1,273,366.49	\$ 1,311,567.48	\$ 1,350,914.51	
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	\$ 758,703.00	\$ 727,143.00	\$ 240,120.00	\$ 463,244.00	\$ 292,628.00	\$ 1,165,310.72	\$ 1,200,270.04	\$ 1,236,278.14	\$ 1,273,366.49	\$ 1,311,567.48	\$ 1,350,914.51	
Impuesto sobre la renta (30%)	\$ 227,610.90	\$ 218,142.90	\$ 72,036.00	\$ 138,973.20	\$ 87,788.40	\$ 349,593.22	\$ 360,081.01	\$ 370,883.44	\$ 382,009.95	\$ 393,470.24	\$ 405,274.35	
Utilidad neta	\$ 531,092.10	\$ 509,000.10	\$ 168,084.00	\$ 324,270.80	\$ 204,839.60	\$ 815,717.50	\$ 840,189.03	\$ 865,394.70	\$ 891,356.54	\$ 918,097.24	\$ 945,640.15	
Periodos Anuales	1	\$ 2.00	\$ 3.00	\$ 4.00	\$ 5.00	\$ 6.00	\$ 7.00	\$ 8.00	\$ 9.00	\$ 10.00	\$ 11.00	
Flujos Descontados	\$-439,058.19	\$-347,874.30	\$-94,969.27	\$-151,466.57	\$-79,099.75	\$-260,407.33	\$-221,739.30	\$-188,813.10	\$-160,776.14	\$-136,902.40	\$-116,573.68	
Recuperación de la Inversión	\$ 1,586,174.81	\$ 1,238,300.52	\$ 1,143,331.25	\$ 991,864.68	\$ 912,764.93	\$ 652,357.59	\$ 430,618.29	\$ 241,805.19	\$ 81,029.05	\$ 55,873.35	\$ 172,447.03	
TIR												
(Tasa Interna de Retorno)	22.96%											
Inflación Promedio (Dic 2018-Oct 2023)	5.04%											
Tasa de Interes	11.30%											
Cetes Directos, pagina de la CONDUCEF												
Riesgo del Sector: Comercio Minorista (Comestibles y alimentos)	4.62%											
TREMA	20.96%											
VNA (Valor Actual Neto)	\$172,447.03											
VALOR DE LA EMPRESA (Valos de los Activos Depreciados+VNA)	\$2,197,680.03											