



FACULTAD DE CIENCIAS EMPRESARIALES
ESCUELA PROFESIONAL DE CONTABILIDAD

TESIS

FINANZAS CORPORATIVAS Y SU INCIDENCIA EN
LA GESTIÓN FINANCIERA DE LA EMPRESA SUPER
INMOBILIARIA S.A.C, LIMA, 2022

PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE
CONTADOR PÚBLICO

Autor

Bach. Galán Mayra Henry Paul

<https://orcid.org/0009-0001-6386-3140>

Asesor

MSc. Eco. Portella Vejarano Huber Arnaldo

<https://orcid.org/0000-0001-6876-8962>

Línea de Investigación

Gestión, innovación, Emprendimiento y competitividad que promueva el crecimiento económico inclusivo y sostenido

Sublínea de Investigación

Normas internacionales de información financiera en el contexto de los procesos contables y la creación de valor en la empresa

Pimentel – Perú

2024

**FINANZAS CORPORATIVAS Y SU INCIDENCIA EN LA GESTIÓN FINANCIERA
DE LA EMPRESA SUPER INMOBILIARIA S.A.C, LIMA, 2022**

Aprobación del jurado

Mg. Hernandez Teran Saul

Presidente del Jurado de Tesis

Mg. Rios Cubas Martin Alexander

Secretario del Jurado de Tesis

Mg. Mendo Otero Ricardo Francisco A.

Vocal del Jurado de Tesis



DECLARACIÓN JURADA DE ORIGINALIDAD

Quien suscribe la DECLARACIÓN JURADA, soy **HENRY PAUL GALÁN MAYRA** egresado (s) del Programa de Estudios de **CURSO TALLER DE ACTUALIZACIÓN DE TESIS** de la Universidad Señor de Sipán S.A.C, declaro bajo juramento que soy autor del trabajo titulado:

FINANZAS CORPORATIVAS Y SU INCIDENCIA EN LA GESTIÓN FINANCIERA DE LA EMPRESA SUPER INMOBILIARIA S.A.C, LIMA, 2022

El texto de mi trabajo de investigación responde y respeta lo indicado en el Código de Ética del Comité Institucional de Ética en Investigación de la Universidad Señor de Sipán, conforme a los principios y lineamientos detallados en dicho documento, en relación con las citas y referencias bibliográficas, respetando el derecho de propiedad intelectual, por lo cual informo que la investigación cumple con ser inédito, original y autentico.

En virtud de lo antes mencionado, firma:

Galán Mayra Henry Paul	DNI: 47200075	
------------------------	---------------	---

Pimentel, 31 de Julio del 2023.

DEDICATORIA

La presente investigación se lo dedico, a nuestro Señor Dios, porque sin él no fuera posible nada, también a mis padres porque su continuo apoyo y motivación ha permitido el cumplimiento de este trabajo.

A mi familia porque su existencia me da fuerzas

A mis compañeros por sus aportes y esfuerzos, y a todos aquellos que de una u otra forma dejaron sentir su apoyo. Gracias.

Henry Galán

AGRADECIMIENTO

A mi Profesor Dr. Paredes Tejada Rafael Eduardo, Así mismo a mi Asesor MSc. Eco. Portella Vejarano Huber Arnaldo (Q.E.P.D) † por su apoyo y paciencia durante la elaboración de mi proyecto de tesis, A mi Enamorada. Pamela Lesly. CH. D y hno Juan De Dios G.M por su apoyo incondicional.

A La Empresa SUPER INMOBILIARIA S.A.C., y sus representantes por gustosamente colaborar con el desarrollo de mi investigación proporcionándome los datos necesarios para la culminación de la misma.

Y a todas las personas que de una y otra forma aportaron una sincera ayuda en esta investigación. Muchas gracias.

INDICE

DEDICATORIA	4
AGRADECIMIENTO	5
Resumen	7
Abstract	8
I. INTRODUCCIÓN	9
1.1. Realidad problemática.	9
1.2. Trabajos Previos.....	11
1.3. Formulación del problema.....	24
1.4. Hipótesis.....	24
1.5. Objetivos.....	24
1.6. Teorías relacionadas al tema.....	25
II. MATERIALES Y MÉTODO	34
2.1. Tipo y Diseño de Investigación	34
2.2 Variables, Operacionalización. TABLA 1: Operacionalización	35
2.3 Población de estudio, muestra, muestreo y criterios de selección.....	36
2.4 Técnicas e instrumentos de recolección de datos, validez y confiabilidad.....	37
2.5 Procedimiento de análisis de datos.....	37
2.6 Criterios éticos	38
III. RESULTADOS Y DISCUSIÓN.....	39
3.1. Resultados.....	39
3.2. Discusión	80
3.3. Aporte de la investigación.....	84
IV. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	93
4.1. Conclusiones	93
4.2. Recomendaciones	94
REFERENCIAS	96
ANEXOS	99

Resumen

La presente investigación titulada FINANZAS CORPORATIVAS Y SU INCIDENCIA EN LA GESTIÓN FINANCIERA DE LA EMPRESA SUPER INMOBILIARIA S.A.C, LIMA, 2022, con el objetivo general de estudio Determinar la incidencia de las Finanzas Corporativas en la gestión financiera de la empresa SUPER INMOBILIARIA, de la provincia de Lima en el año 2022.

Tiene como propósito aplicar las finanzas corporativas como herramienta de gestión financiera, que permita otorgar el alcance necesario al gerente y a todas las personas involucradas que realizan funciones administrativas financieras en la empresa la importancia de las finanzas corporativas, ya que en la actualidad las empresas han implementado estrategias adecuadas a sus necesidades económicas teniendo como objetivo el corregir deficiencias financieras que existan en su entorno y que impida el crecimiento económico empresarial, así mismo ayude a que la empresa sea altamente competente en el mercado y pueda contribuir con la sociedad generando puestos laborales el mismo que se justicia porque contribuye con el desarrollo socioeconómico del país.

Para ello en el desarrollo de la presente investigación se aplicó la hipótesis por ser un estudio de tipo aplicada, se utilizó un diseño no experimental debido a que no se manipularan las variables. Para obtener datos se trabajó con una población y muestra de 13 personas, se han aplicado técnicas como la observación y su instrumento la guía de observación, análisis documental y su instrumento guía de análisis documental con la finalidad de dar a conocer los resultados obtenidos en el estudio.

Palabras clave: Finanzas Corporativas, Gestión Financiera, Empresa

Abstract

The present investigation entitled CORPORATE FINANCES AND ITS IMPACT ON THE FINANCIAL MANAGEMENT OF THE COMPANY SUPER INMOBILIARIA S.A.C, LIMA, 2022, with the general objective of study Determine the incidence of Corporate Finance in the financial management of the company SUPER INMOBILIARIA, of the province of Lima in the year 2022.

Its purpose is to apply corporate finance as a financial management tool, which allows giving the necessary scope to the manager and to all the people involved who perform financial administrative functions in the company the importance of corporate finance, since companies have currently implemented strategies appropriate to their economic needs with the objective of correcting financial deficiencies that exist in their environment and that impede business economic growth, likewise help the company to be highly competent in the market and can contribute to society by presenting jobs for the same that is fair because it contributes to the socioeconomic development of the country.

For this, in the development of the present investigation, the hypothesis was applied because it is an applied type study, a non-experimental design was obtained because the variables were not manipulated. To obtain data, we worked with a population and sample of 13 people, techniques such as observation and its instrument the observation guide, documentary analysis and its documentary analysis guide instrument have been applied in order to publicize the results obtained in the study.

Keywords: Corporate Finance, Financial Management, Company

I. INTRODUCCIÓN

1.1. Realidad problemática.

A nivel Internacional El Centro Europeo de Evolución Económica – CEDEC, (2020). Señala que:

Las Finanzas Corporativas han sido vistas como un área aislada en las empresas, y no han sido planificadas y gestionadas en conjunto con el resto de las áreas de las compañías, Antes de la crisis de los años 2019, la disponibilidad de crédito era fácil y la principal preocupación financiera de los empresarios era financiar sus operaciones diarias y apoyar el crecimiento empresarial. Sin embargo, tras la crisis, obtener crédito se volvió complicado y las empresas se enfrentaron a dificultades financieras. (CEDEC, 2019).

La solución planteada es considerar las Finanzas Corporativas en su globalidad y en su contexto, en relación con el resto de las áreas de la empresa. Es importante "leer" los estados financieros para anticipar necesidades, prever dificultades, corregir efectos y anticiparse a problemas. La planificación de la tesorería, el presupuesto económico, el control del cumplimiento del presupuesto y otras herramientas financieras son útiles, pero solo si se consideran dentro del contexto específico de la empresa y su entorno económico, geográfico y sectorial. (CEDEC, 2019).

A Nivel Nacional La Revista Gaceta Científica de Huánuco, (2019). Señala que:

En los últimos tiempos, las finanzas corporativas y la estrategia empresarial en las empresas del Perú muestran a los líderes empresariales adentrándose cada vez más en los terrenos del mercado financiero, empleando tácticas como fusiones, reestructuraciones, compras apalancadas y recompras de acciones. Este enfoque creciente en la generación de valor es impulsado por la efectividad de los modelos orientados a la maximización del valor para los accionistas. (Revista Gaceta Científica de Huánuco, 2019).

La importancia de las finanzas corporativas para la creación de valor mediante decisiones financieras estratégicas, se observa que es deficiente en el caso de las microempresas, lo que sugiere un desafío en la gestión financiera. Además, las opiniones de los microempresarios revelan una variabilidad significativa en su competencia financiera, lo que podría afectar su toma de decisiones. (Revista Gaceta Científica de Huánuco, 2019).

Aunque existe una actitud generalmente positiva hacia el acceso al mercado financiero como motor de desarrollo empresarial, un segmento importante de microempresarios encuentra esta posibilidad poco aceptable o incluso inaceptable. Esta problemática resalta la necesidad de abordar la capacitación financiera de los microempresarios y fomentar un ambiente propicio para la participación en el mercado financiero, en aras de un crecimiento económico más equitativo y sostenible. (Revista Gaceta Científica de Huánuco, 2019).

A Nivel Local SUPER INMOBILIARIA S.A.C. identificada con RUC 20516747235, fue inscrita ante los registros públicos en el año de 1977, empresa que desde su inscripción tenía como misión desarrollar proyectos de habilitación urbana y de bienes raíces de gran envergadura que contribuyan con el avance en el Sur de Lima y que además brinden seguridad y protección a las familias, así mismo como visión se proyectó a crear espacios que se adapten a las necesidades de las familias con estándares de calidad y excelencia brindando además una cálida atención personalizada, es así que en año 2021 tomando la oportunidad de la adquisición de un terreno de 78,599.584 m², en la provincia de cañete distrito de cerro azul comienza con el funcionamiento sus actividades.

Hoy en la Actualidad la empresa evidencia problemas en la gestión financiera ya que desde que inició en el rubro nunca ha tenido una estructura financiera adecuada que lo guie como modelo y le permita administrar los flujos económicos recibidos, ya que, como toda empresa en sus inicios, sus operaciones económicas financieras eran pequeñas y por ende totalmente manejable.

hoy en día la empresa está teniendo un crecimiento considerable en sus actividades debido a la propia demanda de los clientes la que obliga a requerir con urgencia implementar estrategias apropiadas que le permitan mejorar las actividades de operación, de inversión y financiamiento para una oportuna gestión financiera que le ayude a crear valor empresarial y pueda tener el desarrollo sostenible de la organización, esto debido a que la empresa considera ser una empresa alta mente competente en el mercado y líder en el rubro inmobiliario, promoviendo el crecimiento de las zonas urbanas con altos estándares de calidad y seguridad, fundamentalmente buscando contribuir con las necesidades de las familias, brindando calidad, seguridad y atención de calidad, otorgándoles financiamiento y precios accesibles con la finalidad de satisfacer sus necesidades.

1.2. Trabajos Previos

Internacional:

Morocho (2019). En su investigación en Ecuador titulada *“La Gestión Financiera Y La Rentabilidad De La Cooperativa De Ahorro Y Crédito Minga LTDA, Durante El Periodo 2019-2020”*., en la Universidad Corporación Universitaria Nacional de Chimborazo, Para optar Título profesional de Ingeniería Comercial.” tuvo objetivo general Definir como la Gestión Financiera genera impacto en la rentabilidad de la Cooperativa de Ahorro y Crédito Minga Ltda, fue descriptiva, y diseño no experimental, como muestra y población tuvieron al gerente y al personal del área financiera, se emplearon técnicas e instrumentos, la observación y su instrumento la ficha de observación, la entrevista y su instrumento la guía de entrevista.

El autor concluyo lo siguiente: “Del diagnóstico del modelo de gestión financiera se observó que tienen una planificación financiera donde se coordina las actividades acordadas a los objetivos, estrategias y presupuesto que tiene la entidad, también que la evaluación financiera permite realizar los estados financieros y posteriormente se evalúan los resultados obtenidos del periodo.”

“En base al análisis de los ratios financieros, se pudo identificar que existen tres factores que influyen en la rentabilidad de la Cooperativa, el primero es la rentabilidad económica que mide la eficiencia de sus activos para generar utilidades. El segundo

es el rendimiento financiero encargado de medir la rentabilidad de los fondos aportados por el inversionista, cuyo resultado de la rentabilidad sobre el patrimonio en el año 2019 fue del 1,45% y para el año 2020 el valor incremento al 4,45%, se puede deducir que los porcentajes no son los adecuados para que la cooperativa pueda ser una alternativa al momento de invertir. Y por último tenemos a la rentabilidad de ventas encargada de medir las utilidades en el resultado final, donde el resultado del margen de utilidad neta presenta niveles bajos en ambos periodos debido a que tiene elevados gastos de operación.”

“El modelo de gestión financiera integral que propongo, permite mejorar los niveles de liquidez y administrar adecuadamente los recursos a través del direccionamiento al cumplimiento de los objetivos, donde resalta la importancia de las variables constitutivas de los procesos financieros empresariales. Además, el modelo de gestión retroalimenta y prepara apropiadamente la planificación de los futuros modelos de gestión.”

Barrera (2020). En su investigación en Colombia titulada *“Herramientas que permiten mejorar las finanzas personales y toma de decisiones en el barrio Juan José Rondón, en el año 2020, en la Universidad Corporación Universitaria Minuto de Dios, Para optar Título profesional de especialista en finanzas.”* Como objetivo general se planteó Determinar las herramientas que conlleven a una mejor conducción de las finanzas en la población del barrio Juan José Rondón de la ciudad de Bogotá a través de un análisis contable para mejoría de la distribución de sus recursos económicos y la toma decisiones. fue descriptiva y diseño no experimental transversal, como muestra y población tuvo a 50 personas, aplicó técnicas y e instrumentos, la entrevista y su instrumento guía de entrevista.

El autor concluyo lo siguiente: “Es transcendental conocer el valor del dinero en el tiempo, y conceptos básicos como el endeudamiento y la inversión cuales son los momentos indicados para practicar una o la otra, cuáles son los riesgos asociados, costos y beneficios.”

“Se debe empezar por realizar un presupuesto personal o familiar que involucre todos los ingresos y gastos que se van a tener en un periodo determinado, con el fin de que este plan pueda ser monitoreado y tener contemplados todos los gastos de

esta manera evitar sorpresas al no tener dinero para cubrir obligaciones, el ideal es no gastar más de lo que ingresa.”

“Para los que quizás el riesgo puede ser un factor aún más atractivo se podría pensar en invertir en acciones por medio de comisionistas de bolsa que asesoran en este tipo de transacciones. Inversiones como la de comprar un apartamento o casa resultan ser hoy por hoy de las más atractivas dentro de los ciudadanos del común.”

Berrio, (2021). En su investigación en México titulada *“Gestión Financiera Y Su Incidencia En La Liquidez De Las Empresas De Diseño Y Construcción En El Municipio De Maicao, en el año 2022 – La Guajira”*, en la Universidad De La Guajira, Para optar el Título de magister en finanzas” Como objetivo general se planteó Analizar la gestión financiera y su incidencia en la liquidez de las empresas del sector de diseño y construcción del municipio de Maicao, fue de tipo descriptiva, teniendo un diseño de tipo no experimental; como muestra y población se tuvo a 10 gerentes ejecutivos de cada empresa, se aplicaron técnicas e instrumentos, la entrevista y su instrumento guía de entrevista, la observación y su instrumento la ficha de observación.

El autor concluyo con lo siguiente: “generalmente la mayoría de las organizaciones impulsan las ventas de contado para incrementar las entradas de efectivo y un grupo considerable de estas tiende a reducir los plazos de crédito para acelerar dichas entradas. Además, suelen conseguir plazos amplios con proveedores para retrasar las salidas de dinero.”

“El margen EBITDA no es un indicador muy utilizado por estas organizaciones, dado que pocas veces se estima la cantidad de dinero resultante para retribuir las deudas una vez restados sus gastos más importantes o lo relaciona con el consumo del capital de trabajo.”

“Esta empresa no monitorea efectivamente sus finanzas el cual las conlleva a tomar ciertas decisiones financiera que no sea apta para el mejoramiento de la empresa.”

” Gonzales (2021). En su investigación en México titulada. *“Gestión financiera para el proceso de toma de decisiones de la empresa de servicios públicos ASAA S.A.*

E.S.P”, en la Universidad De La Guajira, Para optar maestría en gerencia de finanzas” Como objetivo general planteó Analizar la gestión financiera para el proceso de toma de decisiones de la empresa de servicios públicos ASAA S.A. E.S.P. El tipo de investigación es básica teniendo un diseño no experimental, población y muestra tuvieron 15 personas representados por los colaboradores administrativos de la empresa de servicios públicos ASAA S.A., se aplicaron técnicas e instrumentos, la encuesta y su instrumento el cuestionario.

El autor concluyo lo siguiente: “Los gerentes no determinan la importancia de los indicadores de liquidez financiera mediante el control de ingresos y gastos, no pueden verificar visualmente la liquidez de los recursos, y aquellos que comprenden los indicadores de deuda y los indicadores de desempeño de la organización deben tener información financiera.”

“En el caso de Utilizar apalancamiento o recursos externos para mejorar su desempeño financiero, existen apalancamiento operativo y apalancamiento financiero, y también se ha observado que el uso de activos o fondos de costo fijo para incrementar los retornos a los propietarios de las empresas estudiadas.”

“Se expusieron estrategias para desarrollar la gestión financiera y la toma de decisiones, orientadas en mejorar las destrezas de la gerencia en beneficio de los objetivos organizacionales.

Nacional:

Aiquipa y Arana (2020). En su investigación en Perú titulada. “*Las finanzas como herramienta de gestión financiera y su influencia en la rentabilidad de las MIPYMES del distrito de Yanacancha, en el año 2020 – Pasco*”, en la Universidad Daniel Alcides Carrión, Para optar el Título profesional de contador público. Como objetivo general se planteó Conocer de qué manera las finanzas como herramienta de gestión financiera influye en la rentabilidad de las MIPYMES del distrito de Yanacancha, Pasco-2019. El tipo de investigación fue aplicada, diseño descriptivo, como población y muestra se tuvo MIPYMEs, se aplicaron técnicas e instrumentos, la entrevista y su instrumento guía de entrevista, la observación y su instrumento la ficha de observación, análisis documental y su instrumento guía de análisis documental.

El autor concluyo lo siguiente: “Toda empresa por más pequeña que ésta sea debe visionar su crecimiento a través de inversiones, este mecanismo de financiamiento conlleva a que las empresas tengan capitales frescos que inyecten liquidez. Se debe realizar inversiones en activos financieros que el mercado financiero oferta.”

“En las finanzas, la valoración de activos es el proceso de estimar de valor de un bien. Los elementos que normalmente se valoran son un activo o un pasivo financiero, por lo que la valoración de activos como proceso de estimar un activo o pasivo determinaran mi capacidad de financiamiento a largo plazo.”

“Un instrumento financiero es un producto que se ofrece en el mercado y su función es la de crear un vínculo entre empresas, bancos y personas. A través de los instrumentos financieros las personas ponen en funcionamiento su capital destinándolo bien sea al ahorro o la inversión.”

Andrade (2020). En su investigación en Perú titulada. “*Finanzas corporativas y su incidencia en la liquidez de la Distribuidora de Cosméticos y Belleza S.A.C., distrito de Comas, en el año 2020 – Lima*”, en la Universidad Cesar Vallejo, Para optar Título profesional de contador público. Como objetivo general se planteó Determinar cómo las finanzas corporativas inciden en la liquidez de la Distribuidora de Cosméticos y Belleza S.A.C., distrito de Comas -2020. fue de tipo aplicada con diseño no experimental, como muestra y población se tuvieron a 13 personas, se emplearon técnicas, la encuesta y análisis documental.

El autor concluyo lo siguiente: “Las finanzas corporativas de la Distribuidora de Cosméticos y Belleza, pueden aportar resultados excelentes si se usan de manera óptima las decisiones de operación, inversión y financiamiento reflejados en una aprobación de 46.15% al igual que la liquidez que fue aceptable con un 53.85% de aprobación.

“Se pudo determinar que las finanzas corporativas inciden significativamente en la liquidez ya que al tomar las decisiones correctas en la Distribuidora se pudo tener amplias operaciones comerciales, inversiones rentables y un acceso sencillo al financiamiento, así como al cumplimiento de sus obligaciones de corto plazo.”

“Se determinó de forma excelente con un 46.15% de aprobación, que las

decisiones de financiamiento permitieron cumplir con los planes proyectados por lo tanto incidieron significativamente en la liquidez ya que se pudo obtener financiamiento propio y de terceros a un interés conveniente que permitió cubrir operaciones comerciales y obligaciones de corto plazo.”

Luna (2021). En su investigación en Perú titulada *“Gestión Financiera Y Los Resultados De Liquidez En La Empresa Axes Perú S.A.C., en el año 2019 – Lima”*, en la Universidad Peruana De Ciencias E Informática, Para optar Título profesional de contador público. tuvo como objetivo general Determinar en qué medida la gestión financiera influye en los resultados de liquidez en la empresa AXES PERÚ S.A.C, 2019. fue de tipo aplicada con diseño no experimental de corte transversal, como población y muestra se tuvo 20 personas, se emplearon técnicas, la encuesta y análisis documental.

El autor concluyo lo siguiente: “La gestión financiera influye en un 90% en los resultados de liquidez en la empresa; en razón de que su objetivo primordial es planificar y controlar los niveles de liquidez, rentabilidad y efectividad de las inversiones, siendo responsable de analizar, controlar, y proyectar los ingresos, gastos y la inversión eficaz de los activos que posee la empresa.”

“El planeamiento financiero influye en un 90% en los resultados de liquidez, por cuanto se constituye en base de la actividad económica de la empresa y determina la forma como se van a lograr las metas, previendo las necesidades futuras, de tal manera que las presentes pueden ser satisfechas de acuerdo con sus objetivos planteados.”

“La proyección financiera tiene injerencia en un 85% en los resultados de liquidez; en razón de que es empleadas como dispositivo de control, ya que constituye una recopilación de estimaciones y están sujetas a la ocurrencia de sucesos que pueden variar los resultados reales con respecto de los proyectados.”

“El análisis financiero influye en un 90% en los resultados de liquidez, debido a que, mediante la recopilación de información, interpretación, comparación y estudio de los estados financieros y datos operacionales permite conocer si se cumplen las metas y objetivos de la empresa y cómo han sido utilizados los fondos que reflejan sus estados financieros.”

“El control eficiente de la liquidez impulsa a la empresa a establecer procedimientos y mecanismos adecuados para el control del riesgo y posibilita que cumpla con los flujos de efectivo que generan las obligaciones de pago; permitiendo brindar confianza a los clientes, proveedores y funcionarios; disminuyendo la probabilidad de que se genere un riesgo de quiebra y finalmente permite disminuir el costo de financiamiento que la empresa puede llegar a tener, al identificar nuevas fuentes de financiamiento.”

“La gestión de cuentas por cobrar; por cuanto la proyección constituye un medio de evaluación de las decisiones estratégicas y de inversión en la empresa; debe considerar una gestión de cuentas por cobrar aplicada óptimamente para obtener la liquidez necesaria que le permita afrontar sus pagos en el tiempo establecido.”

“La falta de liquidez provoca que la empresa no pueda atender los pagos relativos a los proveedores y a los suministros, vitales para el perfecto funcionamiento del negocio, ya que sin proveedores la empresa no dispone de las materias para fabricar su producto u ofrecer su servicio; por lo que se deben establecer medidas y políticas de crédito, de gasto y de cobranzas a fin de cautelar la liquidez.”

Titi (2021). En su investigación en Perú titulada *“La Gestión Financiera Y El Flujo De Caja En Una Industria Textil Del Distrito La Victoria, Año 2020. – Lima*, en la Universidad Peruana De Las Américas, Para optar Título profesional de contador público. tuvo como objetivo general Determinar la influencia de la gestión financiera en la formulación razonable del flujo de caja para futuros períodos en una Industria Textil del Distrito La Victoria, Año 2020. fue de tipo aplicada nivel descriptivo explicativo con un diseño no experimental de corte transversal, como población y muestra se tuvo 57 personas, se aplicaron técnicas, la encuesta, toma de información y análisis documental. como instrumentos de recolección los cuestionarios, fichas de encuesta y Guías de análisis.

El autor concluyo lo siguiente: “Se ha establecido la influencia de las políticas financieras en la formulación razonable del flujo de caja para futuros períodos en una Industria Textil del Distrito La Victoria; mediante los grandes lineamientos sobre la planeación, organización, dirección, coordinación y control de los recursos

financieros de dicha industria.”

“Se ha determinado la influencia de la planeación financiera en la formulación razonable del flujo de caja para futuros períodos en una Industria Textil del Distrito La Victoria, mediante la previsión de los ingresos y egresos relacionados con las ventas; inversiones y deudas; como costos, gastos y tributos de dicha industria.”

“Se ha establecido la influencia de las decisiones financieras en la formulación razonable del flujo de caja para futuros períodos en una Industria Textil del Distrito La Victoria, mediante las decisiones sobre cobros y pagos que deberá realizar la industria por las ventas; como por las inversiones, deudas, costos, gastos y tributos correspondientes.”

“Se ha determinado la influencia de la estructuración financiera en la formulación razonable del flujo de caja para futuros períodos en una Industria Textil del Distrito La Victoria mediante las inversiones en capital de trabajo como bienes de capital; también en deudas externas (pasivos) y deudas internas (patrimonio neto) de dicha industria.”

“Se ha establecido la influencia del control financiero en la formulación razonable del flujo de caja para futuros períodos en una Industria Textil del Distrito La Victoria mediante la realización de acciones de control previo, simultáneo y posterior de los ingresos y egresos tanto proyectados como históricos si fuera el caso.” (p.79)

Lopez y Quinteros (2021). En su investigación en Perú titulada *“Gestión financiera y rentabilidad de la Asociación de Productores Mishky Cacao, Chazuta, 2020. – Lima,* en la Universidad Nacional De San Martín, Para optar Título profesional de contador público. tuvo como objetivo general Determinar la incidencia de la gestión financiera y rentabilidad de la Asociación de Productores Mishky Cacao, Chazuta, 2020. fue de tipo básica con un diseño no experimental, como población y muestra estuvo conformada por toda la información contable, financiera y administrativa de la Asociación de Productores Mishky Cacao, se aplicaron técnicas de investigación, el análisis documental, como instrumentos de recolección Ficha de análisis documental.

El autor llegó a obtener las siguientes conclusiones: “Se determina la incidencia de la gestión financiera y rentabilidad de la Asociación de Productores Mishky Cacao,

donde todas las dimensiones de las variables muestran resultados buenos y favorables.”

“Las inversiones como elemento de la gestión financiera de la Asociación de Productores Mishky Cacao, son buenas, donde las Inversiones en Infraestructura muestran un valor de S/ 34 712,00, Inversiones en Equipos con S/. 238 192,00; Inversiones Intangibles con S/ 17 873,00. En total el monto de inversiones durante el año 2020 fue de 290 777,00.”

“El financiamiento como elemento de la gestión financiera en la Asociación de Productores, es bueno donde los valores para Prestamos en entidades financieras arroja un valor de S/ 226 729,00, el pago de Servicio de Deuda con S/ 111 472,00 y recursos para acceder a compromisos tributarios S/ 27 836,00 y los créditos comerciales de proveedores no registran monto.”

“Los ratios de rentabilidad de la Asociación de Productores, son buenos, con resultados para Margen Bruto de Utilidades de 0,85, el Margen Neto de Utilidades de 0,66, la razón Precio/Utilidades 0,12; la Liquidez simple de 0,28, la liquidez ácida de 0,11, la liquidez súper ácida de 0,10, la rentabilidad del activo de 0,35 y la rentabilidad del patrimonio de 0,48, la rentabilidad sobre fondos propios de 0,28 y el ratio de endeudamiento de 0,27.”

Local:

Sánchez (2019). En su investigación en Perú titulada *Las Finanzas Corporativas y la Gestión Empresarial de la empresa HELATONY'S S.A.C. en el año 2018 – Lima*, en la Universidad Peruana De Las Américas, Para optar el bachiller en ciencias contables y financieras. tuvo como objetivo general Demostrar cómo las finanzas corporativas, mediante procedimientos contables optimiza la gestión empresarial de la empresa HELATONY'S S.A.C. fue de tipo aplicada con diseño no experimental descriptiva simple y transeccional, como población y muestra los colaboradores del área de contabilidad y ventas de la empresa, se aplicaron técnicas de investigación, el análisis documental, como instrumentos de recolección Ficha de análisis documental.

El autor llegó a obtener las siguientes conclusiones: “La empresa depende mucho de un financiamiento bancario como un medio de obtención de dinero para poder afrontar sus obligaciones a corto plazo, no siempre será la mejor solución o manera

de obtener liquidez, ya que por un lado existen riesgos de incumplimiento y el incremento de los gastos financieros reduciendo así la rentabilidad de la empresa.”

“En la investigación sobre la empresa, la aplicación de las finanzas corporativas, en la gestión empresarial mediante la planeación mejora los procedimientos administrativos el cual permita una adecuada gestión ya que se ve puede apreciar que hay dificultades.”

“La falta de liquidez en las finanzas corporativas, hace retrasar la expansión, desarrollo y crecimiento de la empresa, limitado acceso al crédito y reducida capacidad de liquidez, incumpliendo de obligaciones lo que podría resultar un punto de preocupación, en relación con el riesgo de que la empresa no tenga la capacidad de generar mayor rentabilidad.”

Chumacero (2020). En su investigación en Perú titulada. *Las Finanzas Corporativas Y su Relación Con La Economía De La Empresa Iseo Perú S.A.C en el año 2020 – Lima*, en la Universidad Peruana De Las Américas, Para optar título profesional de contador público. tuvo como objetivo general, Determinar la influencia de las finanzas corporativas en la economía de la empresa Iseo Perú S.A.C. 2020. fue de tipo básica con diseño no experimental, correlacional como población y muestra estuvo personas naturales que trabajan en la empresa, como jefes de área y de personal vinculado con la gestión de la empresa conformado por 50 personas, se aplicaron técnicas, la encuesta, como instrumentos el cuestionario.

El autor llegó a obtener las siguientes conclusiones: “Mediante el estadístico Alfa de Cronbach la validación de la consistencia interna del instrumento de la encuesta aplicada en La Empresa, teniendo como resultado un valor de 0,938 del cual se categoriza como “Excelente”, por tanto, se puede afirmar que la encuesta aplicada acerca de Las Finanzas Corporativas y su relación con la Economía es confiable.”

“En relación a los resultados de las encuestas, se concluye estadísticamente los principales problemas que atraviesa La Empresa en donde tiene relación a la Realidad Problemática descrita anteriormente, como por ejemplo: Un 60.71% no está de acuerdo ni en desacuerdo que la empresa obtiene ganancias de acuerdo a sus actividades productivas, por lo que tiene relación en que La Empresa carece de una planificación tanto de compras y de ventas, de costos y gastos logísticos el cual están

siendo afectados económicamente.”

Tocto (2021). En su investigación en Perú titulada *Gestión financiera y los estados financieros de las Mypes del distrito de San Juan de Lurigancho 2019– Lima*, en la Universidad Peruana De Las Américas, Para optar título profesional de contador público. tuvo como objetivo general Determinar si existe relación entre la gestión financiera y los estados financieros de las MYPES en el distrito de San Juan de Lurigancho, 2019. La investigación fue de tipo básica y de nivel descriptiva correlacional, diseño no experimental como población estuvo conformada por 370 empresas Mypes del distrito de San Juan de Lurigancho, la muestra debido al grado de homogeneidad de las Mypes del distrito de San Juan de Lurigancho, se procedió aplicar, la proporción poblacional, el cual se obtuvo una muestra de 189 empresas, se aplicaron técnicas, la encuesta, instrumentos el cuestionario.

El autor llegó a obtener las siguientes conclusiones: “Existe una relación significativa entre la gestión financiera y los estados financieros. Esto indicando que mediante una gestión financiera optima la empresa podrá desarrollar sus actividades económicas con eficacia permitiendo la obtención de mayores recursos económicos que se verán reflejado en los estados financieros que mostrarán la situación actual de la empresa.”

“Existe relación significativa entre la gestión financiera y los estados de situación financiera. Esto en relación a que el estado de situación financiera es una fiel representación de la situación que presenta la empresa en un determinado periodo por lo cual de existir una deficiente gestión financiera ocasionará que la empresa no pueda lograr los objetivos esperados y realice un mayor consumo de sus recursos de esta manera reduciéndose su activo y aumentando su pasivo el cual deberá ser presentado en este documento financiero.”

“Existe relación significativa entre la gestión financiera con el estado de resultados. Esto dando respuesta a que el estado de resultados es un documento que muestra detalladamente los ingreso o gastos que ha realizado la empresa durante un periodo de modo que, si existe una ineficiente gestión financiera ocasionara un alto nivel de gastos el cual aminorara la utilidad esperada debido a ello esto deberá ser presentado en el estado de resultados que mostrara el nivel de gastos en relación a

los ingresos obtenidos.”

“Existe relación significativa de la gestión financiera con el estado de flujo de efectivo, esto debido a que las variaciones de efectivo que presente la empresa estarán representadas en el flujo de efectivo el cual mostrara los ingresos obtenidos están en función al nivel de eficacia que presente su gestión financiera.”

Tafur (2021). En su investigación en Perú titulada *Gestión financiera y la rentabilidad en la empresa Incatrucks S.A.C. en el distrito de Lurigancho - Lima – 2019 – Lima*, en la Universidad Peruana De Las Américas, Para optar título profesional de contador público. tuvo objetivo general Determinar la relación de la gestión financiera y la rentabilidad en la empresa Incatrucks SAC, Lurigancho – 2019. fue tipo básica aplicada correlacional, con un diseño no experimental como población y muestra estuvo conformada por 15 personas, se consideraron profesionales contables, se aplicaron técnicas de investigación, la encuesta, como instrumentos el cuestionario.

El autor llegó a concluir lo siguiente: “En la empresa no se tiene adecuada gestión financiera, dado que muchas veces el área de administración y finanzas no envía la información oportunamente de los documentos contables y financieros, por tanto, esto hace que contabilidad se retrase en el registro de las operaciones y no se refleje todas las operaciones en el mes que corresponde.”

“La empresa no maneja estrategias financieras, por ello, no tiene control adecuado de las transacciones, ni el dinero disponible de la empresa, por tanto, es esencial que el área de administración y finanzas se gestionen de manera eficiente y busque cumplir con los objetivos para así obtener mayor rentabilidad.”

“El área de contabilidad cierra un periodo determinado para preparar y presentar el informe financiero al directorio, donde muchas veces no se contemplan operaciones contables significantes para la toma de decisiones respecto a los estados financieros de la empresa.”

“El recurso financiero en la empresa, no se controlan apropiadamente por el área de administración y finanzas porque siempre están con falta de liquidez para realizar el pago de sus planillas y proveedores, por lo que, en determinados momentos no tienen como financiarse y cumplir con sus obligaciones.”

Velezmoro (2021). En su investigación en Perú titulada *Gestión Financiera Y Su Efecto En La Competitividad De Las Empresas Del Sector De Exhibición De Películas En El Mercado De Perú 2017-2019– Lima*, en la Universidad De San Martin De Porres, Para optar por el grado académico de doctor en ciencias contables y financieras. tuvo como objetivo general Determinar el efecto de la gestión financiera en el nivel de competitividad de las empresas del sector de exhibición de películas en el mercado de Perú, 2017 - 2019. fue de tipo descriptivo estadístico, con diseño no experimental como población y muestra estuvo conformada los Gerentes Generales, Gerentes de Finanzas y Contadores Generales de 6 de las Empresas Exhibidoras de Películas en el Perú un total de 18 personas, se aplicaron técnicas de investigación, la encuesta, como instrumentos el cuestionario.

El autor concluyo lo siguiente “El trabajo de campo permitió demostrar que el análisis de los estados financieros con periodicidad mensual, inciden positivamente en la evaluación de la estrategia de crecimiento, por su relación con los criterios de rentabilidad, solvencia, liquidez lo que las hace más competitivas.”

“El EBITDA es un indicador importante en las inversiones a largo plazo por su impacto en el flujo de caja de explotación del negocio. Un mayor volumen de EBITDA, soporta la propuesta de un mayor volumen de inversión en activo fijo (Inversión a largo plazo). Por otro lado, el EBITDA se utiliza como un indicador de rentabilidad financiera del negocio, que se divide entre 1) el total de los ingresos o entre 2) el total de la inversión en el punto de venta (Inversión a largo plazo en activo fijo).”

“La elaboración y control presupuestario, inciden en la rentabilidad de la empresa y cine o por punto de venta, porque permite determinar las principales desviaciones entre los resultados reales y esperados.”

“Se ha demostrado que el incremento del margen bruto, a través del incremento de precios de las entradas y productos de confitería, incide en la inversión en digitalización, siguiendo las tendencias del mercado. Ello cobra mayor relevancia a raíz de la tendencia de crecimiento de este nuevo canal de venta, ya que es una alternativa al canal tradicional de pagos en efectivo.

“La gestión financiera, incide en la competitividad de las empresas del sector de exhibición de películas en el mercado de Perú por su impacto positivo en la liquidez,

solvencia, rentabilidad y cuota de mercado. Lo cual se evidencia en el crecimiento sostenido de las dos únicas empresas con una adecuada gestión financiera y administración corporativa de sus operaciones en el mercado peruano, a través de la evaluación de proyectos o propuestas de nuevos cines o puntos de venta que incorporan nuevas tendencias, que aseguran su nivel de competitividad en el mercado.”

1.3. Formulación del problema

¿Cuál es la incidencia de las Finanzas Corporativas en la gestión financiera de la empresa SUPER INMOBILIARIA S.A.C, provincia de Lima en el año 2022?

1.4. Hipótesis

Las Finanzas Corporativas inciden positivamente en la gestión financiera de la empresa SUPER INMOBILIARIA S.A.C, provincia de Lima en el año 2022.

1.5. Objetivos

Objetivo general

Determinar la incidencia de las Finanzas Corporativas en la gestión financiera de la empresa SUPER INMOBILIARIA S.A.C, de la provincia de Lima en el año 2022

Objetivos específicos

- Describir el estado situacional administrativo, financiero y tributario de la empresa SUPER INMOBILIARIA S.A.C.
- Analizar la estructura de las finanzas corporativas aplicadas por la empresa SUPER INMOBILIARIA S.A.C, Lima en el año 2022.
- Interpretar las políticas de gestión financiera aplicadas por la empresa SUPER INMOBILIARIA S.A.C, provincia de Lima durante el año 2022.
- Formular una propuesta técnica adecuada de finanzas corporativas que contribuyan a la gestión financiera de la empresa SUPER INMOBILIARIA S.A.C.

1.6. Teorías relacionadas al tema

1.6.1 Finanzas Corporativas

Gutiérrez (2023) Define que: “Las finanzas corporativas son la división de las finanzas que se ocupa de cómo las corporaciones manejan las fuentes de financiamiento, la estructuración de capital y las decisiones de inversión. Se preocupan principalmente por maximizar el valor para los accionistas mediante la planificación financiera a largo y corto plazo y la implementación de diversas estrategias de negocios.”.

1.6.1.1 Objetivo

(Dumrauf, 2010, p. 2) El objetivo es maximizar la riqueza de los accionistas, las decisiones de inversión y las decisiones de financiamiento deben agregar a la empresa tanto valor como sea posible. El ejecutivo financiero debe, en última instancia, ocuparse de asignar eficientemente los recursos y orientar todas sus decisiones para aumentar el valor de la riqueza de los accionistas.

1.6.1.2 Balance General

Indica lo que una empresa posee y la manera como lo ha financiado en un momento determinado. Tiene como propósito describir todo lo que tiene la empresa y que deudas contrajo para financiarlos. (Paul, 2009, p. 15)”

Presenta la parte izquierda de una cuenta T todo lo que tiene la empresa, iniciando con los activos más líquidos y dejando al final los que son más difíciles de convertir en dinero, los clasifica en dos grupos:

- **Activos Corrientes:** son activos a plazos menores de un año
- **Activos No Corrientes:** son activos cuyo plazo de conversión es mayor a un año.

el lado derecho de la cuenta T representa las deudas que la empresa contrajo para financiar todos los activos.

pueden ser a terceros o a los accionistas. En el primer caso, se llaman Pasivos y en el segundo Patrimonio. La diferencia es que los pasivos tienen que

devolverse, mientras que no existe la obligación de pagar el dinero que los accionistas aportaron al negocio. (Paul, 2009, p. 15)”

Los Pasivos también están ordenados; en este caso por el plazo de pago, siendo primero los que deben ser pagados de inmediato y en los últimos lugares los que deben ser cancelados en el plazo más largo, son clasificados en dos categorías:

Pasivos Corrientes: deudas que deben ser pagadas en un plazo menor a un año.

Pasivos No Corriente: obligaciones que deben ser canceladas a plazos mayores a un año. (Paul, 2009, p. 15).”

Activos = Pasivos + Capital propio (o de los accionistas) (p. 21)

Activos

Activo circulante.

conformado por activos o efectivo que podrían convertirse en efectivo en transcurrido un año. En esta categoría incluye lo siguiente:

1. Inventarios

Constituido tanto de trabajo en proceso como en materias primas y bienes terminados.

2. Efectivo y otros títulos negociables

inversiones de plazo corto y de bajo riesgo que se venden fácilmente y se transforman en efectivo

3. Cuentas por cobrar

montos de dinero que una empresa tiene derecho a recibir de sus clientes o de otras partes como resultado de ventas de bienes o servicios a crédito.

4. Otros activos circulantes

como los gastos pagados por adelantado (como renta o seguros). (p. 22)

Activo Fijo.

Tenemos la planta, equipo y los terrenos, incluyen activos tales como

maquinaria o propiedades inmobiliarias que generan beneficios por más de un año. (p. 22)

La depreciación no es un gasto real de efectivo que la empresa pague; es una manera de reconocer que los equipos y edificios se utilizan y por ello tendrán un valor menor entre más envejeczan. El valor en libros de un activo es igual a su costo de adquisición menos la depreciación acumulada. (p. 22)

Pasivos

Los pasivos que aparecen en el lado derecho del balance general, se dividen en pasivos fijo y circulante.

Pasivo circulante.

Son pasivos que se satisfarán en el término de un año y se conocen como pasivos circulantes. Estas obligaciones incluyen:

1. Cuentas por pagar, montos adeudados a los proveedores por bienes o servicios adquiridos a crédito.

2. Facturas por pagar, deuda de corto plazo y vencimientos actuales de deudas de largo plazo que corresponden a pagos de deudas programadas para el próximo año;

el salario o los impuestos que se deben, pero aún no han sido pagados e ingresos diferidos o no devengados, que son aquéllos que se han recibido por productos que todavía no se entregan.

La diferencia entre pasivos circulantes y activos circulantes es el capital neto de trabajo de la compañía, que representa el capital disponible a corto plazo para respaldar operaciones del negocio. (p. 24).

Pasivos de largo plazo. Son pasivos que se extienden más de un año, se describen los principales tipos.

1. La deuda de largo plazo cualquier tipo de préstamo o deuda con fecha de vencimiento dentro de un periodo mayor a un año. Cuando una compañía requiere fondos para hacer una inversión o adquirir un activo, puede

conseguirlo por medio de un préstamo a largo plazo.

2. Los arrendamientos de capital

Los contratos de arrendamiento de largo plazo implican acuerdos en los cuales la compañía se compromete a efectuar pagos periódicos a cambio del derecho de utilizar un activo. Estos contratos permiten que la empresa haga uso de un activo al arrendarlo a su propietario. (p.24).

3. Los impuestos diferidos

Aquellos que se deben y no se han pagado. usualmente, las organizaciones empresariales producen dos tipos de estados financieros: uno para propósitos fiscales y otro como reporte de finanzas, algunas veces, las reglas para los dos tipos de estados difieren. Los pasivos por impuestos diferidos suelen surgir cuando los ingresos contables de la empresa superan los ingresos fiscales. Dado que los impuestos diferidos deben pagarse en algún momento, se registran como una obligación en el balance general. (p.24).

1.6.1.3 El estado de resultados

Son los egresos e ingresos durante periodo de tiempo determinado. El último espacio, del estado de resultados, se da a conocer la utilidad neta que es una medida de su rentabilidad durante un periodo de tiempo, la utilidad neta también es conocida como las ganancias netas. (p. 27)

Cálculo de la utilidad neta

Mientras el balance refleja los activos y pasivos de la empresa en un punto específico en el tiempo, el estado de resultados muestra cómo fluyen los ingresos y gastos generados por los activos y pasivos en un período comprendido entre dos fechas. (p. 27).

Utilidad bruta.

Los dos primeros renglones del estado de resultados enlistan los ingresos de las ventas de los productos y los costos en que se incurre para fabricar y vender los productos. El tercer renglón es la utilidad bruta, que es la diferencia entre las entradas por ventas y los costos. (p.27).

Gastos de operación.

Son aquellos que produce la operación ordinaria del negocio y que no guarda

relación en forma directa con los servicios o bienes que se expenden. En ellos están incluidos los gastos administrativos, costos de marketing, salarios y los gastos de desarrollo e investigación. El tercer tipo de gasto de operación, la amortización y la depreciación, no son gastos reales en efectivo, sino que representan un estimado de los costos en que se inciden por la obsolescencia y el uso de los activos. (p. 27).

Utilidad antes del interés y los impuestos.

A continuación, se incluyen otras fuentes de ingresos o egresos que provienen de actividades que no son la parte central del negocio. Un ejemplo son los flujos de efectivo por inversiones financieras de la empresa, por lo que se listarían en ese sitio. Después de ajustar otras fuentes de ingresos o egresos, se tienen las ganancias de la compañía antes del interés y los impuestos, o UAll. (p. 27)

Utilidad antes de impuestos y utilidad neta.

De las UAll se deduce el interés que se paga por la deuda vigente, y luego se deducen los impuestos corporativos, a fin de determinar la utilidad neta. La utilidad neta representa las ganancias totales de los tenedores del capital de la empresa. Es muy común que se reporte sobre una base por acción que se conocen como la utilidad por acción (UPA) Las UPA se calculan con la división de la utilidad neta entre el número total de acciones vigentes (p. 28)

$$UPA = \frac{\text{Utilidad neta}}{\text{Acciones vigentes}}$$

Análisis del estado de resultados

Brinda datos valiosos sobre la rentabilidad y su impacto en el valor de sus acciones. información de gran utilidad para evaluar el desempeño del negocio. A continuación, se estudian varias razones que se usan con frecuencia para evaluar el desempeño de una compañía. Razones de rentabilidad. El margen de la operación de una empresa es la razón de la utilidad de operación a las ventas. El margen de la operación revela cuánto gana una compañía, antes del interés y los impuestos, por cada dólar de ventas.” (p. 29).

$$\text{Margen de la operación} = \frac{\text{Utilidad de operación}}{\text{Ventas totales}}$$

El margen de la utilidad neta es la razón de la utilidad neta a las ventas totales:

$$\text{Margen de la utilidad neta} = \frac{\text{Utilidad neta}}{\text{Ventas totales}}$$

El margen de utilidad neta indica la parte de cada unidad monetaria de ingresos que queda disponible para los accionistas de la empresa después de cubrir los gastos financieros y los impuestos correspondientes. (p. 29).

Días de capital de trabajo.

Se puede utilizar información combinada del estado de resultados y del balance general para medir la eficiencia con que ésta utiliza su capital neto de trabajo. ejemplo, las cuentas por cobrar de la compañía se expresan en términos del número de días equivalentes a las ventas que aquéllas representan, y que reciben el nombre de días de cuentas por cobrar (p. 30).

$$\text{Días de cuentas por cobrar} = \frac{\text{Cuentas por cobrar}}{\text{Promedio de ventas diarias}}$$

UAIIDA.

Es frecuente que los analistas financieros calculen las utilidades de una empresa antes de los intereses, impuestos, depreciación y amortización, o UAIIDA. Debido a que la depreciación y amortización no son gastos en efectivo de la empresa, las UAIIDA reflejan el efectivo que una compañía ha percibido por sus operaciones. (p. 30).

Razones de apalancamiento.

Los acreedores evalúan el apalancamiento de una empresa con el cálculo de la razón de cobertura sobre intereses. Las razones comunes consideran la utilidad de operación, UAI, o UAIIDA, como un múltiplo de los gastos que la compañía hace por concepto de interés. Cuando esta razón es grande, indica que gana mucho más de lo necesario para cubrir los pagos de interés que se le requieren. (p. 30)

Rendimiento de la inversión.

Los analistas evalúan de forma frecuente el rendimiento sobre la inversión que tiene la empresa, por medio de calcular sus razones de utilidad a inversión, tales como el rendimiento sobre capital (p. 30).

$$\text{Rendimiento sobre capital} = \frac{\text{Utilidad neta}}{\text{Valor en libros del capital de los accionistas}}$$

Un Rendimiento sobre capital elevado indica que la compañía es capaz de encontrar oportunidades de inversión muy rentables. Por supuesto, una debilidad de esta medida es la dificultad que hay para interpretar el valor en libros del capital de los accionistas. Otra medida que se utiliza comúnmente es el rendimiento sobre activos (RSA), que es la utilidad neta dividida entre los activos totales.

Razones de valuación.

Los analistas usan cierto número de razones para medir el valor de mercado de la empresa. La más importante es su razón precio a utilidad (P/U):

$$\text{Razón P/U} = \frac{\text{Capitalización de mercado}}{\text{Utilidad neta}} = \frac{\text{Precio de una acción}}{\text{Utilidad por acción}}$$

Es decir, la razón P/U es la razón del valor del capital de los accionistas a las utilidades de la empresa, ya sea esa con base en el total o por acción (p. 32).

1.6.1.4 El estado de flujo de efectivo

Es el estado de resultados de una medida de las ganancias de la compañía durante un período de tiempo determinado. Sin embargo, no refleja la cantidad de efectivo recibido por la empresa. Existen dos razones por las cuales la utilidad neta no coincide con el efectivo percibido. primer lugar, el estado de resultados incluye partidas que no implican efectivo, como la amortización y la depreciación. segundo lugar, ciertos desembolsos de efectivo, como los gastos de inventario o la adquisición de un edificio, no se registran en el estado de resultados. (p. 32)

El estado de flujo de efectivo utiliza los datos del estado de resultados y del balance general para calcular la cantidad de efectivo generado por la empresa y cómo se ha asignado en un período determinado. el estado de flujo de efectivo suministra la que tal vez es la información más significativa de los 4 estados financieros. (p. 32) se divide en tres secciones:

Actividades de operación

La primera sección del estado ajusta la utilidad neta con todos los conceptos, que no son efectivo, relacionados con las operaciones. ejemplo, la depreciación se deduce cuando se calcula la utilidad neta, pero no es un gasto real en efectivo. Por ello, cuando se determina la cantidad de efectivo que generó la empresa, se adiciona la depreciación a la utilidad neta. De manera similar, también se suman otros gastos que no son en efectivo (ejemplo, los impuestos diferidos). (p. 33)

Actividades de inversión

Muestra el efectivo notificado por las actividades de inversión. Los desembolsos realizados para adquirir nuevas instalaciones, equipos y terrenos se denominan gastos de capital. los gastos de capital no aparecen de inmediatamente como gastos en el estado de resultados. En lugar de eso, la compañía deprecia dichos activos y deduce los gastos de depreciación durante el tiempo. Para poder determinar el flujo de efectivo de la compañía, se suma antes la depreciación, ya que no representa un gasto real de efectivo. (p. 33)

Actividades de financiamiento

La última sección del estado de flujo de efectivo presenta los flujos por actividades de financiamiento. Los dividendos pagados a los accionistas son flujos de salida de efectivo. (p. 33)

1.6.2 Gestión financiera.

Córdova (2016) Define que: “La Gestión Financiera es la actividad que se realiza en una organización y que se encarga de planificar, organizar, dirigir,

controlar, monitorear y coordinar todo el manejo de los recursos financieros con el fin de generar mayores beneficios y/o resultados. El objetivo es hacer que la organización se desenvuelva con efectividad, apoyar a la mejor toma de decisiones financieras y generar oportunidades de inversión para la organización”. (p.3).”

Objetivos de la gestión financiera

El objetivo es la maximización de la riqueza organizacional como efecto de la sinergia de todas las áreas funcionales de las organizaciones; esto se da por la consecuencia de la optimización de las decisiones, tales como las de administración, inversión, financiación y dividendos. objetivos más importantes:

1. Maximización de la Riqueza de los Accionistas:

Principal objetivo de la gestión financiera, son enfocadas en obtener un rendimiento integral de la empresa, mediante la inversión a largo plazo en todas las áreas estratégicas de la organización, tales como excelencia en el talento humano, sistematización de los procesos, calidad en atención al usuario, producción de excelencia y control de costos adecuados, información financiera que cumpla la normativa contable con su respectivo análisis financiero. Todos estos factores, generan el incremento de las ganancias por cada acción, es decir el indicador utilidad por acción ordinaria; y una óptima posición financiera influye en una imagen corporativa saludable, lo cual maximiza la riqueza económica de la empresa y, por ende, de los accionistas.

2. Maximización de Utilidades de la Empresa:

Es un objetivo de corto y mediano plazo, en la cual los administradores de organizaciones se enfocan en obtener mayores rendimientos en un período de tiempo menor a un año. Sin embargo, este enfoque a corto plazo puede chocar con una visión más futurista o a largo plazo, ya que los empresarios pueden exigir un retorno rápido de sus inversiones. Al priorizar únicamente la obtención de utilidades rápidas, pueden surgir consecuencias negativas a largo plazo, afectando el desarrollo integral de la empresa al no reinvertir las utilidades para mejorar su imagen corporativa. En este enfoque, el indicador principal es la relación entre ganancias y ventas o activos, sin prestar atención a la excelencia en los procesos administrativos o la oferta de un producto o servicio sostenible en el tiempo.

II. MATERIALES Y MÉTODO

2.1. Tipo y Diseño de Investigación

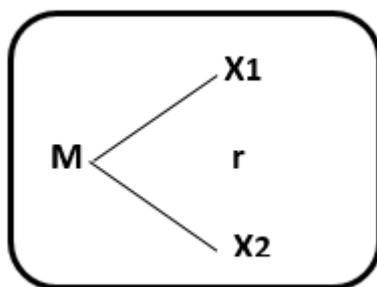
2.1.1. Tipo de investigación:

El presente trabajo de investigación responde a un tipo de Investigación aplicada ya que analizó, describió y determinó la incidencia de las finanzas corporativas, según lo estipulado en los objetivos esta determinar la incidencia de las finanzas corporativas.

Rus (2020) la define “como aquella que tiene como objetivo resolver problemas concretos y prácticos de la sociedad o las empresas, permite solucionar problemas reales. Además, se apoya en la investigación básica para conseguirlo. Esta le aporta los conocimientos teóricos necesarios para resolver problemas o mejorar la calidad de vida.”

2.1.2. Diseño de investigación:

El diseño del presente trabajo de investigación respondió a un diseño No experimental debido a que no se va a manipular las variables ni se experimentara algo nuevo. Se estudiaron conforme están establecidas. este diseño se representa de la siguiente manera:



Dónde:

M= Muestra (Super Inmobiliaria S.A.C.)

X1= Variable (Finanzas Corporativas)

X2= Variable (Gestión financiera)

r = Relación entre variables

2.2 Variables, Operacionalización.

TABLA 1: Operacionalización

TITULO: Finanzas Corporativas y su Incidencia En La Gestión Financiera De La Empresa SUPER INMOBILIARIA S.A.C, LIMA, 2022

Variable de estudio	Definición conceptual	Definición operacional	Dimensiones	Indicadores	Ítems	Instrumento	Valores finales	Tipo de variable	Escala de medición
Finanzas corporativas	<p>FINANZAS CORPORATIVAS:</p> <p>Las finanzas corporativas son la división de las finanzas que se ocupa de cómo las corporaciones manejan las fuentes de financiamiento, la estructuración de capital y las decisiones de inversión. Gutiérrez (2023)</p>	<p>FINANZAS CORPORATIVAS:</p> <p>Rama de las finanzas que se ocupa del financiamiento, la estructuración de capital y las decisiones de inversión de una empresa con el objetivo de maximizar la riqueza de los accionistas, las finanzas corporativas tratan de adquirir recursos económicos para la organización y asignarlos de la mejor forma posible. La finalidad es reducir el riesgo implícito de ciertas decisiones y alcanzar un desarrollo óptimo de la empresa adquiriendo cada vez más valor. Cámara de comercio Oviedo (2020)</p>	<p>Balance general</p> <p>Estado de resultados integrales</p> <p>Estado de flujo de efectivo</p>	<p>Liquidez</p> <p>Riesgo</p> <p>Rentabilidad</p> <p>Ratios financieros</p> <p>ROE</p> <p>ROA</p>	<p>Análisis Documental</p>	<p>Observación / guía de observación</p> <p>Análisis documental / Guía de análisis documental</p> <p>hoja de trabajo</p>		Cuantitativa	Nominal
Gestión financiera	<p>GESTIÓN FINANCIERA:</p> <p>Es una de las ramas de las ciencias empresariales que analiza cómo obtener y utilizar de manera óptima los recursos de una compañía, se encarga de la obtención, el uso y la supervisión de los fondos de la firma, buscando la mayor rentabilidad posible. Econopedia (2020)</p>	<p>GESTIÓN FINANCIERA:</p> <p>Disciplina que determina las decisiones y funciones de los gerentes en una organización. Esta disciplina involucra el manejo de los medios financieros necesarios para cumplir con las tareas de la empresa. Los gerentes utilizan diversas herramientas financieras para manipular y conservar el dinero, incluyendo el capital de trabajo. Asimismo, buscan fuentes de financiamiento para lograr los objetivos de la empresa y mejorar su rentabilidad propuesta. Córdova (2016)</p>	<p>Activo</p> <p>Pasivo</p> <p>patrimonio</p>	<p>Gestión de capital de trabajo</p> <p>Eficiencia de la empresa</p> <p>Tomar decisiones oportunas</p> <p>Conocer los resultados de la empresa</p>	<p>Análisis Documental</p>	<p>Observación / guía de observación</p> <p>Análisis documental / Guía de análisis documental</p> <p>hoja de trabajo</p>		Cuantitativa	Nominal

2.3 Población de estudio, muestra, muestreo y criterios de selección

2.3.1. Población:

En el presente trabajo de investigación se tuvo como población objeto de estudio la empresa SUPER INMOBILIARIA S.A.C, LIMA, 2022., de las cuales 13 personas conforman el total de la población en la empresa.

TABLA 2: Estructura de la población

PUESTO	CANTIDAD DE COLABORADORES
Gerente General	1
Sub Gerente	1
Gerente comercial	1
Gerente Financiero	1
Asistente de finanzas	1
Contador General	1
Asistente contable	1
Administradores	2
Asistente Administrativo	1
Asesor de ventas	1
Arquitecta	1
Supervisor proyecto	1
TOTAL	13

ELABORADO POR: El Autor

FUENTE: Administración de la Empresa SUPER INMOBILIARIA S.A.C

2.3.2. Muestra:

En el presente trabajo de investigación, se considera a toda la población de la empresa SUPER INMOBILIARIA S.A.C., LIMA, 2022., como muestra, debido a que es de baja densidad, para el propósito se consideró a todas las personas relacionadas a la empresa, las cuales son 13.

2.4 Técnicas e instrumentos de recolección de datos, validez y confiabilidad

2.4.1 Técnicas

Como técnicas para el siguiente trabajo de investigación se empleará los siguientes:

Observación:

Técnica que permitió observar el fenómeno materia de estudio (Gestión Financiera) registrado durante el proceso de la Investigación para su posterior evaluación.

Análisis documental:

Se utilizará para recolectar datos de fuentes secundarias, como de libros y documentos para recolectar datos sobre las variables de interés

2.4.2 Instrumentos

- Guía de observación.
- Guía de análisis documental.

2.5 Procedimiento de análisis de datos

Como procedimientos para la recolección de datos en el presente trabajo de investigación se realizará los siguientes procesos.

Plan de análisis de datos

En el presente trabajo de investigación se empleará el programa informático Excel ya que a través de las hojas de cálculo me permitirá manipular datos numéricos y de texto que ayuden a analizar la información necesaria para poder realizar ratios financieras que me ayuden a cumplir con mis objetivos planteados

Trabajo de Campo:

Se utilizará el método de la observación y su instrumento: la ficha de observación.

El análisis documental y su instrumento: fichaje u hoja de trabajo.

Trabajo de Gabinete:

Se generó la base de datos iniciándose el procesamiento de la información obtenido de la población objeto de estudio utilizando como apoyo el ordenador.

2.6 Criterios éticos

En el presente trabajo de investigación se realizará con total responsabilidad, predominando la honestidad en todo el desarrollo del presente trabajo, excepto por la información que hemos obtenido de páginas web, para los antecedentes que forman parte de nuestro trabajo y de los libros, revistas, y documentos de los autores a los que se cita y hace referencia.

Se citará y se respetará los derechos del autor empleando el uso correcto de las normas APA, No se plagiarán textos de lo contrario constituirá delitos contra los derechos Intelectuales, el presente proyecto de investigación será filtrado por el programa TURNITIN el cual me ayudará a determinar el nivel de coincidencia con otros trabajos de investigación.

Para los trabajos de investigación en seres humanos se debe aplicar la Declaración de Helsinki y el Reporte Belmont, además del asentimiento o consentimiento informado de ser el caso, que serán evaluados por el Comité Institucional de Ética en Investigación.

III. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

3.1. Resultados

Con la finalidad de mostrar los resultados obtenidos se detallará la información general de la empresa objeto de estudio, también se describirá y se desarrollará cada uno de los objetivos específicos planteados en la investigación, así mismo se formulará en el punto 3.3 la propuesta de valor en base a las finanzas corporativas.

IDENTIFICACIÓN GENERAL DE LA EMPRESA

Nombre de la empresa:

SUPER INMOBILIARIA S.A.C. – S.I

Logo de la empresa:



Representantes Legales:

Ramos Navarro Óscar Alberto (Gerente General)

Navarro Hrtica Vda De Ramos Mónica (Sub gerente)

Otros vinculados:

Silva Quintero Ghislain Yarizza (Apoderado)

N° RUC:

20516747235

Régimen Tributario:

Mype Tributario

Condición del Contribuyente:

Principal contribuyente regional (PRICO) Resolución N° 293-2023 -SUNAT

Domicilio fiscal:

Calle Chinchon 851 - San Isidro Lima

Línea de negocio económico:

Gestión, promoción y desarrollo de proyectos inmobiliarios.

Proyectos actuales:

Komodo Condómino km 127 Panamericana Sur – Cañete / Cerro Azul

Logo del proyecto actual:**Página web:**

<https://www.superinmobiliaria.com/>

Misión:

Desarrollar proyectos de habilitación urbana y de bienes raíces de gran envergadura que contribuyan con el avance en el Sur de Lima y que además brinden seguridad y protección a nuestras familias.

Visión:

Crear espacios que se adapten a las necesidades de nuestras familias con estándares de calidad y excelencia brindando además una cálida atención personalizada.

Valores:

Respeto

Ética

Profesionalismo

Compromiso.

3.1.1 Desarrollo del primer objetivo específico: Describir el estado situacional administrativo, financiero y tributario de la empresa SUPER INMOBILIARIA S.A.C.

Información analizada al 31 de diciembre del 2022

Con el análisis de información se puede describir que el estado situacional administrativo de la empresa SUPER INMOBILIARIA S.A.C. cuenta con un organigrama⁴ estructurado en el cual se especifica el orden jerárquico de los responsables de cada área.

La empresa, tiene establecida una misión y una visión, debido a que desde que se inició en el rubro inmobiliario se buscaba cumplir los propósitos y objetivos en sus actividades, por otro lado, la empresa no cuenta con un manual donde figure las funciones administrativas y las funciones financieras del área, debido a que al personal se le ha asignado de manera individual cada una de sus actividades, Se detalla en la tabla 3 la representación de la estructura jerárquica en la empresa:

TABLA 3: Estructura Jerárquica

DOCUMENTO DE IDENTIDAD	DATOS Y CARGOS			NOMBRES
	CARGO	APELLIDO PATERNO	APELLIDO MATERNO	
10542591	GERENTE GENERAL	RAMOS	NAVARRO	OSCAR A.
01984355	GERENTE COMERCIAL	SILVA	QUINTERO	GHISLAIN Y.
45635082	ASESOR FINANCIERO	URQUIZA	CALDERON	LUIS E.
47200075	ASESORA DE VENTAS	BARRIOS	TAGUARIPANO	ROXANA M.
41493466	ADMINISTRACIÓN	PARDO	FIGUEROA	GUILLERMO E.
0867065	CONTADOR GENERAL	RAMIREZ	FIGUEROA	RICHARD E.
77388253	ARQUITECTA	MIRANDA	CALCINA	NICOLE

FUENTE: Administración de la empresa SUPER INMOBILIA S.A.C.

En el estado situacional financiero de la empresa se verifico que cuenta con un área de finanzas representado por el Asesor financiero quien es encargado de la asignación y administración de los fondos, trabaja de la mano con el asistente financiero quien se encarga de la obtención de fondos económicos a través del sistema financiero.

La empresa tiene como partidas más significativas la deuda al accionista oscar ramos quien es gerente general y a su vez propietario de la empresa, los préstamos en calidad de persona natural ascendentes a un total general de 5,539,983.10 S/, deuda generada para financiar gastos de construcción y acondicionamiento del terreno, así mismo para el pago del importe inicial de la compra del terreno, la deuda consta de préstamos en efectivo y fueron pactados sin intereses, así mismo por la entrega de sus bienes en forma de dación de pago por la compra del terreno del cual se acordó la devolución del valor total, dichas operaciones figuran en el libro de actas, el detalle de deuda está compuesto por:

TABLA 4: Detalle de Deuda OARN

DATOS	DETALLE	MONTO
RAMOS NAVARRO OSCAR A.	DACION DPTO 1902	2,294,400.00 S/
	DACIÓN ESTACIONAMIENTO 32	72,300.00 S/
	DACIÓN ESTACIONAMIENTO 33	72,300.00 S/
	DACIÓN ESTACIONAMIENTO 34	72,300.00 S/
	PRÉSTAMOS EFECTIVO	3,028,683.10 S/
TOTAL:		5,539,983.10 S/

ELABORADO POR: El Autor

Del mismo modo se verificó que tiene como principal acreedor a la familia PARODI COSTA propietarios del terreno con los que mantiene una deuda vigente por 17,052,532.55 S/ deuda adquirida por la compra del terreno de 78,599.584 m², ubicado en la provincia de cañete distrito de cerro azul en el cual se está ejecutando el proyecto inmobiliario de nombre "KOMODO CONDOMINIO", contrato celebrado vía notarial el día 06/03/2021 denominado "contrato de compra venta de bien inmueble y constitución de hipoteca", del contrato se estableció el pago por adelantado de 2,791,300.00 S/, utilizando como medio de pago la emisión de un cheque de gerencia no negociable por un valor de 280,000.00 S/ y otro mediante dación en pago constituidos por predios los cuales son un departamento y tres estacionamientos, propiedad del gerente general, por un valor de 2,511,300.00 S/, el detalle de deuda se muestra a continuación:

TABLA 5: Detalle de Deuda FAM. PARODI COSTA

ESTADO DE CUENTA Y ANEXO			
DEL 01/01/2021 AL 31/12/2022			
CUENTA: 469901 OTRAS CUENTAS POR PAGAR M.N.			
ANEXO: 00000012-FAMILIA- PARODI COSTA			
FECHA	GLOSA	***** SOLES *****	
COMPROB.		DEBE	HABER
06/03/2021	COMPRA TERRENO KOMODO		S/21,300,000.00
06/03/2021	PAGOS CON CHEQUE 2021	S/280,000.00	
06/03/2021	PAGOS EN DACIÓN DE BIENES 2021	S/2,511,360.00	
31/12/2022	TRANSFERENCIAS EFECTUADOS 2022	S/1,456,107.45	
	TOTAL, CUENTA: 469901	S/4,247,467.45	S/21,300,000.00
	SALDO DEUDA AL 31/12/2022		S/17,052,532.55

ELABORADO POR: El Autor

Se verificó que posterior a la compra se ha suscrito un contrato de fideicomiso⁵ en administración y garantía celebrado el día 21 de enero del 2022, el cual se encuentra vigente, y fue constituido con la finalidad de garantizar el pago pendiente de la deuda del terreno donde son administrados los flujos dinerarios recibidos producto de las ventas actuales y futuras de los lotes, fue formalizado vía notarial entre la empresa SUPER INMOBILIARIA S.A.C. en calidad de fideicomitente, CORFID CORPORACION FIDUCIARIA S.A. en calidad de fiduciario y a la FAMILIA PARODI COSTA en la calidad de fideicomisarios.

Del contrato se ha establecido como cláusulas contractuales la distribución de los flujos dinerarios en proporción al cierre del mes por el monto total de las amortizaciones recibidos de los clientes, los cuales son distribuidos con abono en cuentas corrientes en un 75 % como beneficiarios del patrimonio Fideicometido a LA FAMILIA PARODI COSTA principal acreedor de la empresa, y el 25% para la empresa SUPER INMOBILIARIA S.A.C. se muestra el detalle de distribución de los fondos en el año 2022.

TABLA 6: Distribución Fideicomiso FAM. PARODI COSTA y S.I.S.A.C

MES DE DISTRIBUCIÓN	TOTAL, RECAUDADO MENSUAL	PORCENTAJE DE DISTRIBUCIÓN	BENEFICIARIOS	TOTAL
FEBRERO	S/696,664.85	75%	FAMILIA PARODI COSTA	S/522,498.64
		25%	SUPER INMOBILIARIA S.A.C.	S/174,166.21
MARZO	S/206,741.71	75%	FAMILIA PARODI COSTA	S/155,056.28
		25%	SUPER INMOBILIARIA S.A.C.	S/51,685.43
ABRIL	S/210,958.64	75%	FAMILIA PARODI COSTA	S/158,218.98
		25%	SUPER INMOBILIARIA S.A.C.	S/52,739.66
MAYO	S/118,871.61	75%	FAMILIA PARODI COSTA	S/89,153.71
		25%	SUPER INMOBILIARIA S.A.C.	S/29,717.90
JUNIO	S/72,034.97	75%	FAMILIA PARODI COSTA	S/54,026.23
		25%	SUPER INMOBILIARIA S.A.C.	S/18,008.74
JULIO	S/119,325.65	75%	FAMILIA PARODI COSTA	S/89,494.24
		25%	SUPER INMOBILIARIA S.A.C.	S/29,831.41
AGOSTO	S/257,186.46	75%	FAMILIA PARODI COSTA	S/192,889.84
		25%	SUPER INMOBILIARIA S.A.C.	S/64,296.61
SETIEMBRE	S/54,295.37	75%	FAMILIA PARODI COSTA	S/40,721.53
		25%	SUPER INMOBILIARIA S.A.C.	S/13,573.84
OCTUBRE	S/96,358.86	75%	FAMILIA PARODI COSTA	S/72,269.14
		25%	SUPER INMOBILIARIA S.A.C.	S/24,089.71
NOVIEMBRE	S/177,482.07	75%	FAMILIA PARODI COSTA	S/133,111.55
		25%	SUPER INMOBILIARIA S.A.C.	S/44,370.52
DICIEMBRE	S/90,577.58	75%	FAMILIA PARODI COSTA	S/67,933.18
		25%	SUPER INMOBILIARIA S.A.C.	S/22,644.39
			TOTAL	S/2,100,497.76

ELABORADO POR: El Autor

Sus gastos mensuales ascienden a 42,677.34 S/ y está conformado por gastos administrativos representado por sueldos al personal y gastos de ventas representado por publicidad y servicios básicos. a continuación, se presenta en detalle en la tabla 7:

TABLA 7: Gastos Mensuales

DETALLE		MONTO
Sueldos	Gastos administrativos.	10,560.82 S/
Servicios Básicos Publicidad Empresarial	Gastos ventas.	22,285.52 S/
ITAN	Gastos Tributarios	9,831.00 S/
	TOTAL	42,677.34 S/

ELABORADO POR: El Autor

En el estado situacional tributario del periodo 2022, se verificó que la empresa no ha pagado de manera mensual IGV, debido a que la venta de terrenos sin construcción se encuentra exonerados del impuesto, según informe N°61-2007-SUNAT/2B0000, así mismo no ha realizado pagos a cuenta ya que solo recibe anticipos, según norma contable los anticipos no califican como ingresos, pagará el impuesto a la renta cuando se entreguen los lotes, en ese sentido la empresa califica los importes recibidos a cuenta como anticipos y se contabilizan como tal, serán revertidos a ingresos en la fecha que se entreguen los lotes lo que llevara a que se grave con el impuesto a la renta.

Se verificó el reporte tributario para terceros⁶ generado por SUNAT que la empresa no cuenta con deudas tributarias, lo que indica que no se han generado sobrecostos que afecten a la utilidad, ha presentado su balance anual del periodo 2022 con una perdida tributaria acumulada ascendente a 2,185,118.00 S/ soles⁷, esto debido a que en el año 2021 la empresa opto por el Sistema de arrastre de pérdidas “A” el cual consiste en arrastrar las perdidas tributarias en los próximos 4 años es así que se lleva arrastrando la perdida tributaria del periodo 2021 por un importe de 1,089,192.00 S/ soles⁸.

Se presenta el detalle:

TABLA 8: Resumen de Formulario 710 - SUNAT

PERIODO	DETALLE	N° DE CASILLA	IMPORTE	SISTEMA DE ARRASTRE
2021	PERDIDA	107	1,089,192.00S/	A
2022	PERDIDA	107	1,095,926.00S/	A
TOTAL			2,185,118.00 S/	

ELABORADO POR: El Autor

Se verifico que para inicios del año 2023 la empresa será incluida por la superintendencia nacional de administración tributaria (SUNAT) con resolución N° 293-2023 al padrón de los principales contribuyentes de

la intendencia lima (PRICO REGIONAL), esto debido que la empresa tiene un nivel de ingresos considerables, así mismo cumple oportunamente con sus declaraciones y pagos correspondientes, entre ellos son Es salud, ONP, retenciones por rentas de cuarta y quinta categoría y el impuesto temporal a los activos netos(ITAN).

4: Anexo 04/ 5: Anexo 05 / 6: Anexo 06/ 7: Anexo 07 /8: Anexo 08

3.1.2 Desarrollo del segundo objetivo específico: Analizar la estructura de las finanzas corporativas aplicadas por la Empresa SUPER INMOBILIARIA S.A.C, Lima en el año 2022.

Con el desarrollo se verificó que la Empresa SUPER INMOBILIARIA S.A.C. ha presentado los estados financieros del periodo 2022 de los cuales se comenzó analizando la situación financiera actual y se describió cada una de sus partidas para luego analizar la estructura de las finanzas corporativas que se está empleando en la actualidad. A continuación, se analiza en detalle:

TABLA 9: Estado de Situación Financiera 2022

FORMATO 3.1: "LIBRO DE INVENTARIOS Y BALANCES - BALANCE GENERAL DEL 01.01 AL 31.12"
EJERCICIO: 2022
RUC: 20516747235
APELLIDOS Y NOMBRES, DENOMINACIÓN O RAZÓN SOCIAL: SUPER INMOBILIARIA S.A.C

ACTIVO		PASIVO Y PATRIMONIO	
ACTIVO CORRIENTE		PASIVO CORRIENTE	
Caja y Bancos	159,991.98	Tributos por Pagar	3,131.08
Cuentas por Cobrar Comerciales	89,971.61	Remuneraciones y participaciones por pagar	14,737.65
Otras Cuentas por Cobrar	25,601.72	Cuentas por Pagar Comerciales	14,797.31
Gastos Pagados por Anticipado	94,746.06	TOTAL, PASIVO CORRIENTE	32,666.04
		PASIVO NO CORRIENTE	
TOTAL, ACTIVO CORRIENTE	370,311.37	Obligaciones Financieras	106,902.28
		Cuentas por Pagar A Accionistas	5,539,983.10
ACTIVO NO CORRIENTE		Cuentas por pagar Diversas	17,052,532.85
Inversiones Inmobiliarias	29,419,220.67	Anticipos Recibidos	2,691,436.07

Inmuebles, Maquinaria y Equipo (neto de depreciación acumulada)	109,532.30	TOTAL, PASIVO NO CORRIENTE	25,390,854.30
		TOTAL, PASIVO	25,423,520.34
TOTAL, ACTIVO NO CORRIENTE	29,528,752.97	PATRIMONIO NETO	
		Capital	30,000.00
		Resultados Acumulados	5,541,470.35
		Resultados del ejercicio	-1,095,926.35
		TOTAL, PATRIMONIO NETO	4,475,544.00
TOTAL, ACTIVO	29,899,064.34	TOTAL, PASIVO Y PATRIMONIO NETO	29,899,064.34

FUENTE: Área de contabilidad de la empresa SUPER INMOBILIA S.A.C.

INTERPRETACIÓN CONTABLE:

Activos Corrientes

1. Caja y Bancos.

Está Compuesto de los saldos de las cuentas corrientes que la empresa mantiene en diversos bancos como son el de Banco de crédito del Perú (cuentas corrientes y cuenta recaudadora fideicomiso), Banco de la nación y efectivo en tránsito por transferencia de cambio de moneda.

DETALLE	IMPORTE
Efectivo en Transito:	11,678.00
BCP MN (Cta cte):	17,499.51
BCP ME* (Cta cte):	35,015.65
BCP MN (Cta recaudadora):	47,960.54
BCP ME* (Cta recaudadora):	46,806.39
BN (Cta Dentracciones):	0.89
BN (Cta Reimputación):	1,031.00
TOTAL	159,991.98

* convertido a moneda nacional

2. Cuentas por Cobrar Comerciales

Son cantidades que los clientes le adeudan por concepto de las facturaciones correspondientes al mes de diciembre del 2022 por la venta al crédito, así mismo se observa en detalle el anexo de las cuentas por cobrar, que figuran facturas pendientes de pago que arrastran desde el periodo 2021.

TABLA 10: Detalle de las cuentas por cobrar

APELLIDOS Y NOMBRES, O RAZON SOCIAL	FECHA COMP	VECIMIENTO	SERIE – NUMERO	MONTO POR COBRAR	TOTAL	ESTADO DE LA DEUDA
ILITCH SEGURA VLADIMIR	30/12/21	30 DIAS	EB01-230	3346.34	9748.03	MOROSO
	31/01/22	30 DIAS	EB01-247	3237.01		
	28/02/22	30 DIAS	EB01-274	3164.68		
RIVERA CONDOR YOLANDA	30/12/21	30 DIAS	EB01-229	2045.21	5957.78	MOROSO
	31/01/22	30 DIAS	EB01-246	1978.39		
	28/02/22	30 DIAS	EB01-273	1934.18		
CASTRO BAGLIETTO JOSSELYN	30/12/21	30 DIAS	EB01-232	2140.70	6235.95	MOROSO
	31/01/22	30 DIAS	EB01-250	2070.76		
	28/02/22	30 DIAS	EB01-276	2024.49		
TOTAL, DEUDA EN ESTADO MOROSA				21941.76		

APELLIDOS Y NOMBRES, O RAZON SOCIAL	FECHA COMP	VENCIMIENTO	SERIE - NUMERO	MONTO POR COBRAR		ESTADO DE LA DEUDA
VARGAS SOTO YANNE					3271.65	NORMAL
	16/12/22	30 DIAS	EB01-682	3271.65		
SANDOVAL RODRIGUEZ ALBERTO					4222.78	NORMAL
	30/12/22	30 DIAS	EB01-703	4222.78		
ORTIZ CASILDO DENISSE PATRICIA					2057.41	NORMAL
	30/12/22	30 DIAS	EB01-698	2057.41		
CORDERO ESPINOZA ERICK					8400.33	NORMAL
	30/09/22	30 DIAS	EB01-564	2136.40		
	30/10/22	30 DIAS	EB01-604	2140.16		
	30/11/22	30 DIAS	EB01-652	2069.69		
	30/12/22	30 DIAS	EB01-695	2054.08		
ACUÑA ZEGARRA IVAN HERMES					774.33	NORMAL
	30/12/22	30 DIAS	EB01-697	774.33		
OBREGON SANCHEZ ULISES					3409.05	NORMAL
	30/12/22	30 DIAS	EB01-707	3409.05		
CERNA SANCHEZ MAYRA LIZETH					1912.5	NORMAL
	22/12/22	30 DIAS	EB01-689	1912.50		
GUZMAN VELASQUEZ LYLIANA					1851.94	NORMAL
	15/12/22	30 DIAS	EB01-679	1851.94		
CORAL AREVALO MABEL JULISSA					1840.85	NORMAL
	30/12/22	30 DIAS	EB01-705	1840.85		
GRANADOS VILA GUSTAVO ESTEBAN					3681.62	NORMAL
	30/12/22	30 DIAS	EB01-699	1840.81		
	30/12/22	30 DIAS	EB01-700	1840.81		
HUAYNALAYA CORONEL ODIN JEAN					3695.68	NORMAL
	30/11/22	30 DIAS	EB01-661	1854.83		
	30/12/22	30 DIAS	EB01-704	1840.85		
VIDAURRE CHAVARRIA YOLANDA					17307.57	NORMAL
	30/11/22	30 DIAS	EB01-663	8686.53		
	30/12/22	30 DIAS	EB01-706	8621.04		
VARGAS AREVALO JOCELYNE KARINA					4123.77	NORMAL
	30/11/22	30 DIAS	EB01-654	2069.69		

	30/12/22	30 DIAS	EB01-696	2054.08		
LA ROSA RODRIGUEZ MARIO GUSTAVO					2046.91	NORMAL
	30/11/22	30 DIAS	EB01-659	2046.91		
MALDONADO PEREZ CHRISTIAN DENYS					9433.46	NORMAL
	15/08/22	30 DIAS	EB01-502	3109.86		
	15/09/22	30 DIAS	EB01-540	3115.58		
	14/10/22	30 DIAS	EB01-590	3208.02		
TOTAL, DEUDA EN ESTADO NORMAL					68029.85	
TOTAL, DEUDA GENERAL					89971.61	

ELABORADO POR: El Autor

3. Otras Cuentas por Cobrar

Representan los depósitos por garantía otorgados al arrendador por el alquiler de las oficinas administrativas, así mismo las deudas contraídas por parte de préstamos otorgados a los colaboradores de la empresa.

DETALLE	IMPORTE
Deposito en garantía:	24,994.34
Préstamo al personal:	607.38
TOTAL	25,601.72

4. Gastos Pagados por Anticipado

Comprende los pagos de las cuotas correspondiente al ITAN el cual será solicitado como devolución y por las pólizas de seguros de vida ley que la empresa ha contratado de manera anual con la aseguradora MAPFFRE SEGUROS, a favor sus colaboradores, por seguros vehiculares y por el seguro contratado para la inmobiliaria ya que el proyecto se encuentra ubicado cerca del mar.

Activos No Corriente

5. Inversiones Inmobiliarias

Está representando por el valor al 31 de diciembre del 2022 del proyecto inmobiliario KOMODO CONDOMINIO.

DETALLE	VALOR ACTUAL
Tasación inmobiliaria	6,775,086.66 S/
Apreciación Inmobiliaria	21,701,306.94 S/
Apreciación Construcción	942,827.07 S/
Total	29,419,220.67 S/

6. Inmuebles, Maquinaria y Equipo (neto de depreciación acumulada)

Representado por los activos fijos de la empresa de los cuales las unidades de transporte representado por un automóvil destinado al gerente comercial para uso de trámites administrativos, una camioneta destinada al gerente general para uso comerciales y un cuatrimoto destinado para el uso en el proyecto inmobiliario, entre otros activos destinados para el uso de oficina.

DETALLE	VALOR ACTUAL	DEP ACUMULADA	ACTIVO NETO
Unidades de de transporte	161,569.93 S/	62,377.82 S/	99,192.11 S/
Vehículos no motorizados	1,143.35 S/	619.32 S/	524.03 S/
Equipos Diversos Y De Computo	1,184.74 S/	88.86 S/	1095.88 S/
Equipos De Comunicación	2,403.39 S/	301.04 S/	2102.35 S/
Equipos De vigilancia	6,033.39 S/	1769.68 S/	4263.71 S/
costo otros equipos	2,500.00 S/	145.83 S/	2354.17 S/
		TOTAL	109,532.26 S/

Pasivo

7. Tributos por pagar

Representan los impuestos y contribuciones correspondientes al mes de diciembre del 2022, comprende es salud, retenciones renta de cuarta y ONP.

8. Remuneraciones y participaciones por pagar

Representan los sueldos y participaciones que se le deben a los colaboradores de la empresa correspondientes al mes de diciembre.

9. Cuentas por Pagar Comerciales

son las cantidades de dinero que se adeudan a los proveedores por productos y servicios comprados al crédito en un plazo máximo a 30 días y por los servicios profesionales prestados a la empresa.

DETALLE	TIEMPO DE ATRASO	IMPORTE
Proveedores:	30 días	1,197.04 S/
Honorarios profesionales:	7 días	10,600.27 S/
		TOTAL 14,797.31 S/

Pasivo No Corriente

10. Obligaciones Financieras

Representa el saldo neto de la deuda originada por la obtención de fondos a través del sistema financiero el cual fue utilizado para financiar capital de trabajo de la empresa con la entidad financiera banco de crédito del Perú por un total de 150.000.00 S/ a un plazo de 18 meses.

11. Cuentas por Pagar A Accionistas

Son deudas contraídas por préstamos en efectivo con el accionista como persona natural, así mismo por préstamos en modalidad de dación de sus bienes para financiar el pago inicial de la compra del terreno, los cuales se valuaron a valor de mercado y se le devolverán a plazo de 4 años sin intereses.

DETALLE	VALOR DE PRECIO
Préstamo efectivo:	2,647,983.10 S/
Departamento:	2,675,100.00 S/
Estacionamiento 32:	72,300.00 S/
Estacionamiento 33:	72,300.00 S/
Estacionamiento 34:	72,300.00 S/
TOTAL	5,539,983.10 S/

12. Cuentas por pagar Diversas

Representa la deuda pendiente de la compra del terreno el cual se va amortizando de manera mensual con la distribución del fideicomiso.

13. Anticipos Recibidos

Representan los anticipos recibidos a la actualidad por parte de los clientes por las amortizaciones de las cuotas del financiamiento de los lotes vendidos

Patrimonio

14. Capital

Representa el aporte accionario de los socios en valor nominal de 30,000.00 unidades monetarias representado por:

DETALLE	APORTE	PARTICIPACIÓN	SUSCRITO Y PAGADO
Ramos Navarro Óscar A:	27,000.00 S/	90 %	27,000.00 S/
Navarro Hrtica Monica:	3,000.00 S/	10%	3,000.00 S/
TOTAL	30,000.00 S/		30,000.00 S/

15. Resultados Acumulados

Representa los resultados acumulados del ejercicio.

16. Resultados del ejercicio

Representa la pérdida contable del ejercicio 2022.

Del mismo modo se analizará y se interpretara cada partida del estado de resultados integrales de la Empresa SUPER INMOBILIARIA S.A.C. que ha presentado al 31 de diciembre del periodo 2022, A continuación, se analiza en detalle:

TABLA 11: Estado de Resultados Integrales 2022

FORMATO 3.20: "LIBRO DE INVENTARIOS Y BALANCES - ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES DEL 01.01 AL 31.12"		
EJERCICIO: 2022		
RUC: 20516747235		
APELLIDOS Y NOMBRES, DENOMINACIÓN O RAZÓN SOCIAL: SUPER INMOBILIARIA S.A.C		
Ventas Netas (ingresos operacionales)	S/.	0.00
Otros Ingresos Operacionales	S/.	-
Total, de Ingresos Brutos	S/.	-
Costo de ventas		
Utilidad Bruta	S/.	-
Gastos Operacionales		
Gastos de Administración	S/.	-688,864.68
Gastos de Venta	S/.	-359,836.74
Utilidad Operativa	S/.	-1,048,701.42
Otros Ingresos (gastos)		
Ingresos Financieros	S/.	7,466.10
Gastos Financieros	S/.	-54,761.13
Otros Ingresos	S/.	70.10
Apreciación de Terreno		
Resultados antes de Participaciones, Impuesto a la Renta y Partidas Extraordinarias	S/.	-1,095,926.35
Participaciones		
Impuesto a la Renta	S/.	-
Resultados antes de Partidas Extraordinarias	S/.	-1,095,926.35

FUENTE: Área de contabilidad de la empresa SUPER INMOBILIA S.A.C.

INTERPRETACIÓN CONTABLE:

1. Ventas netas

La empresa en la actualidad no ha entregado ningún lote, ya que solo está recibiendo anticipos producto de las ventas al crédito, en ese sentido al tratarse de anticipos se presenta en el estado de resultados con importe en

0, esto debido a que según norma contable los ingresos se consideran como tal, cuando se cumpla con los requisitos de la Norma internacional de información financiera NIFF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes que menciona:

Requisitos para el reconocimiento de los ingresos:

(a) Identificación del contrato

(b) Identificación de las obligaciones de desempeño (OD)

(c) Determinación del precio de la transacción

(d) Asignación del precio de la transacción

(e) Reconocimiento del ingreso cuando se cumplan las obligaciones de desempeño (OD)

Cumplidas las condiciones anteriormente mencionadas se considera devengado el ingreso y por lo tanto nacerá la obligación para fines del Impuesto a la renta.

2. Gastos administrativos

Comprende los gastos relacionados a los sueldos de gerencia y del personal administrativo de la empresa, así mismo a todos los gastos laborales correspondientes a los trabajadores.

3. Gastos de ventas

Está representado por los gastos relacionados por el pago de los servicios de publicidad realizada a la inmobiliaria.

4. Ingresos financieros

Son los ingresos generados por los intereses cobrados por las ventas al crédito, los cuales se incluyen dentro del fraccionamiento y son cobrados en las cuotas mensuales.

5. Gastos financieros

Corresponde a los gastos pagados por intereses bancarios de préstamos realizados.

6. Otros ingresos.

Corresponde a ingresos ganados que se generan por diferencia de cambio.

ANÁLISIS DE ESTRUCTURA FINANCIERA:

Del análisis de cada partida del estado de situación financiera de la empresa SUPER INMOBILIARIA S.A.C se verificó que la empresa ha tenido un índice de liquidez fuerte para el año 2022 según ratio financiero de:

$$\text{LIQUIDEZ CORRIENTE} = \frac{\text{ACTIVO CORRIENTE}}{\text{PASIVO CORRIENTE}}$$

$$\text{LIQUIDEZ CORRIENTE} = \frac{\text{S/ } 370,311.37}{\text{S/ } 32,666.04} = \text{S/ } 11.34$$

El cual se origina de la división entre sus activos corrientes y pasivos corrientes, Se verifica que empresa no ha tenido insuficiencia de fondos para cumplir con sus obligaciones a corto plazo.

Otra de las partidas más significativas es su grado de endeudamiento con relación al patrimonio con la que cuenta la empresa, según la información del estado de situación financiera se verifica con ratio financiero.

$$\text{Ratio de endudamiento} = \frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Patrimonio Total}}$$

$$\text{Ratio de endudamiento} = \frac{25,390,854.30}{4,475,544.00} = 5.67$$

ANÁLISIS DE ESTRUCTURA DE FINANZAS CORPORATIVAS:

Del análisis realizado SUPER INMOBILIARIA S.A.C. aplica como base de las finanzas corporativas en la actualidad la siguiente estructura Las fuentes de financiamiento, la estructuración de capital y las decisiones de inversión.

A continuación, se analiza en detalle:

Fuentes de financiamiento.

Se verifica que las principales fuentes de financiamiento para obtener los fondos requeridos por la empresa provienen de los préstamos del accionista y por préstamos bancarios.

TABLA 12: Detalle de Financiamiento

DATOS	DETALLE	MONTO
RAMOS NAVARRO OSCAR A.	DACION DPTO 1902	2,294,400.00 S/
	DACIÓN ESTACIONAMIENTO 32	72,300.00 S/
	DACIÓN ESTACIONAMIENTO 33	72,300.00 S/
	DACIÓN ESTACIONAMIENTO 34	72,300.00 S/
	PRÉSTAMOS EFECTIVO	3,028,683.10 S/
TOTAL:		5,539,983.10 S/

ELABORADO POR: El Autor

Otra de las fuentes de financiamiento que tiene La empresa SUPER INMOBILIARIA es el sistema financiero, en el año 2022 ha recurrido un crédito bancario por S/ 150.000.00 a un plazo de 18 meses con una tasa TCEA del 19%, de los cuales al 31 de diciembre del 2022 han sido cancelados 6 cuotas con la entidad financiera BANCO DE CREDITO DEL PERÚ, el cual tuvo como finalidad poder financiar de manera mensual los gastos administrativos y de ventas. a continuación, se detalla en la tabla 13.

TABLA 13: Cronograma de pagos

ENTIDAD FINANCIERA: BANCO DE CREDITO DEL PERÚ

FECHA DE DESEMBOLSO: 13/05/2022

IMPORTE DESEMBOLSADO: 150,000.00

CANTIDAD TOTAL A PAGAR: 174,931.01

NÚMERO DE CUOTAS: 18

MONEDA: SOLES

N° CUOTA	VENCIMIENTO	AMORTIZACIÓN	INTERES	SEG. DESGRAV	CUOTA
1	30/06/2022	6000.96	3504.39	213.04	9718.39
2	30/07/2022	7487.96	2102.61	127.82	9718.39
3	30/08/2022	7533.44	2059.73	125.22	9718.39
4	30/09/2022	7654.02	1946.06	118.31	9718.39
5	30/10/2022	7839.19	1771.51	107.69	9718.39
6	30/11/2022	7901.01	1712.29	104.09	9717.39
7	30/12/2022	8082.00	1541.67	93.72	9717.39
8	30/01/2023	8157.85	1471.11	89.43	9718.39
9	28/02/2023	8380.69	1261.04	76.66	9718.39
10	30/03/2023	8464.37	1182.16	71.86	9718.39
11	30/04/2023	8558.04	1093.85	66.50	9718.39
12	30/05/2023	8728.04	933.60	56.75	9718.39
13	30/06/2023	8837.72	833.03	50.64	9721.39

14	30/07/2023	9000.05	677.16	41.18	9718.39
15	30/08/2023	9120.17	563.94	34.28	9718.39
16	30/09/2023	9266.16	426.33	25.90	9718.39
17	30/10/2023	9424.27	277.27	16.85	9718.39
18	30/11/2023	9564.30	144.32	8.76	9717.38

TOTAL	150000.24	23502.07	1428.70	174931.01
--------------	------------------	-----------------	----------------	------------------

ELABORADO POR: El Autor

Decisiones de inversión

Se verifica que las principales decisiones de inversión por parte de la empresa están destinado a la inversión inmobiliaria caracterizado por compra de terrenos para habilitación urbana, así mismo a la compra de activos fijos destinados a la parte gerencial y administrativa y ventas;

DETALLE INVERSIÓN INMOBILIARIA		VALOR ACTUAL
Tasación inmobiliaria	2022	6,775,086.66 S/
Apreciación Inmobiliaria	2022	21,701,306.94 S/
Apreciación Construcción	2022	942,827.07 S/
Total		29,419,220.67 S/

DETALLE DE ACTIVOS FIJOS		VALOR ACTUAL
Unidades de de transporte	Automóvil marca MG	38,688.64 S/
	Camioneta marca MG	110,654.00 S/
	Cuatrimoto marca makiba	12,227.29 S/
	TOTAL	161,569.93 S/

3.1.2.1 Desarrollo del tercer objetivo específico: Interpretar las políticas de gestión financiera aplicadas por la empresa SUPER INMOBILIARIA S.A.C, provincia de Lima durante el año 2022

Con el desarrollo se verifica, que en la actualidad la empresa tiene como principales políticas de gestión financiera las políticas de venta, las políticas de créditos y cobranza y las políticas de pago, a continuación, se describen debidamente con la información que se presenta en las tablas 14 ,15 y 16.

Políticas de ventas

La empresa aplica como principal política de gestión financiera las políticas de ventas, las cuales se caracterizan por las ventas de los lotes al contado y las ventas al crédito la cual otorga financiamiento directo por la compra al crédito a través del pago en cuotas de manera fraccionada, el cual inicia con el pago por adelantado del 15% del valor total del lote como parte de la cuota inicial y el saldo restante se realiza con fraccionamiento en un plazo máximo de 5 años, las cuotas tienen el 1% de interés mensual.

TABLA 14: CANTIDAD DE LOTES, ÁREA Y PRECIOS

MZ	CANTIDAD DE LOTES	ÁREA (M ²)	PRECIO UNITARIO	TOTAL, GENERAL (US\$)	TOTAL GENERAL (S/) T.C 3.55
A	11	ENTRE 136.06 ² - 169.31 ²	\$41,700.00 - \$42,500.00	\$465,900.00	S/ 1,653,945.00
B	5	ENTRE 130.05 ² - 160.65 ²	\$33,600.00 - \$41,700.00	\$176,100.00	S/ 625,155.00
C	8	ENTRE 130.05 ² - 139.40 ²	\$33,600.00 - \$38,800.00	\$279,200.00	S/ 991,160.00
D	10	ENTRE 122.64 ² - 161.00 ²	\$38,800.00 - \$65,900.00	\$449,900.00	S/ 1,597,145.00
F	7	ENTRE 122.64 ² - 161.00 ²	\$36,700.00 - \$38,800.00	\$261,100.00	S/ 926,905.00
G	13	ENTRE 130.05 ² - 131.10 ²	\$36,700.00 - \$42,500.00	\$500,300.00	S/ 1,776,065.00
I	17	ENTRE 131.67 ² - 278.52 ²	\$41,700.00 - \$82,700.00	\$772,000.00	S/ 2,740,600.00
J	15	ENTRE 120.00 ² - 130.96 ²	\$36,700.00 - \$41,700.00	\$586,500.00	S/ 2,082,075.00
K	10	130.72 ²	\$29,000.00 - \$31,500.00	\$295,000.00	S/ 1,047,250.00
L	19	ENTRE 130.35 ² - 137.05 ²	\$36,700.00 - \$42,500.00	\$718,900.00	S/ 2,552,095.00
M	16	ENTRE 123.75 ² - 130.35 ²	\$33,600.00 - \$41,700.00	\$560,000.00	S/ 1,988,000.00
N	20	ENTRE 128.18 ² - 132.55 ²	\$33,600.00 - \$41,700.00	\$704,400.00	S/ 2,500,620.00
O	10	120.41 ²	\$33,600.00 - \$36,700.00	\$348,400.00	S/ 1,236,820.00
Q	14	ENTRE 125.56 ² - 132.55 ²	\$29,900.00 - \$31,500.00	\$411,000.00	S/ 1,459,050.00
R	23	ENTRE 120.01 ² - 132.06 ²	\$25,000.00 - \$29,900.00	\$633,300.00	S/ 2,248,215.00
S	22	ENTRE 122.26 ² - 131.69 ²	\$25,500.00 - \$31,500.00	\$629,000.00	S/ 2,232,950.00
T	9	ENTRE 120.75 ² - 160.62 ²	\$33,600.00 - \$60,000.00	\$331,900.00	S/ 1,178,245.00
U	12	ENTRE 123.74 ² - 125.56 ²	\$25,500.00 - \$29,900.00	\$314,800.00	S/ 1,117,540.00
V	14	ENTRE 120.13 ² - 123.33 ²	\$25,500.00 - \$28,800.00	\$363,600.00	S/ 1,290,780.00
TOTAL	255			\$ 8,801,300.00	S/ 31,244,615.00

ELABORADO POR: El Autor

INTERPRETACIÓN:

La empresa SUPER INMOBILIARIA actualmente viene ejecutando el proyecto inmobiliario de nombre KOMODO CONDOMINIO situado en el km 127 de la panamericana sur, en la provincia de cañete distrito de cerro azul el cual consta de un área de 78,599.584 m² y está conformado por un total de 255 lotes que

están distribuidos por 19 manzanas, la empresa tiene proyectado recaudar ingresos por la venta general la suma ascendente a S/ 31,244,615.00, los precios de los lotes oscilan entre S/ 88,750.00 y S/ 293,585.00, los cuales dependen de la ubicación a las comodidades del condominio y del tamaño de área del lote, se presenta en detalle de lo descrito en la tabla N° 14.

Políticas de Créditos y Cobranza

Como segunda política principal de gestión financiera La empresa SUPER INMOBILIARIA aplica la política de créditos y cobranza, la que consiste el otorgar al cliente la opción de pago en cuotas fraccionadas por la compra al crédito, la cual se recupera con el cobro de los intereses que se aplican en la cuota mensual.

TABLA 15: LOTES VENDIDOS

MZ	CANTIDAD DE LOTES	ÁREA (M²)	PRECIO UNITARIO	TOTAL, GENERAL (US\$)	TOTAL GENERAL (S/) T.C 3.55
D	1	130.58 ²	\$44,600.00	\$44,600.00	S/ 158,330.00
I	1	121.55 ²	\$60,000.00	\$60,000.00	S/ 213,000.00
J	1	130.96 ²	\$41,700.00	\$41,700.00	S/ 148,035.00
K	1	130.72 ²	\$31,500.00	\$31,500.00	S/ 111,825.00
Q	1	130.72 ²	\$29,900.00	\$29,900.00	S/ 106,145.00
R	17	ENTRE 120.01 ² -132.06 ²	\$25,000.00 - \$29,900.00	\$463,800.00	S/ 1,646,490.00
S	4	ENTRE 122.26 ² -131.69 ²	\$25,500.00 - \$29,900.00	\$106,400.00	S/ 377,720.00
U	11	ENTRE 123.74 ² -125.56 ²	\$25,500.00 - \$29,900.00	\$289,300.00	S/ 1,027,015.00
V	14	ENTRE 120.13 ² - 123.50 ²	\$25,500.00 - \$28,800.00	\$363,600.00	S/ 1,290,780.00
TOTAL	51			\$ 1,430,800.00	S/ 5,079,340.00

ELABORADO POR: El Autor

INTERPRETACIÓN:

La empresa actualmente ha vendido 51 lotes en diferentes manzanas, de los que se proyectó un ingreso ascendente a S/ 5,079,340.00, se estima que 25 serán entregados a diciembre del 2023, así mismo se indica que los lotes están siendo financiados en un plazo entre 1 a 5 años, se presenta en detalle en la tabla N°15.

Políticas de Créditos y Cobranza

TABLA 16: CLIENTES

DATOS CLIENTE	MZ	CANTIDAD DE LOTES VENDIDOS	ÁREA (M ²)	TIEMPO FINANCIADO	PRECIO UNITARIO	INTERES	TOTAL, GENERAL (US\$)	TOTAL GENERAL (S/ T.C 3.55
OBREGON S.	D	1	130.58 ²	60 MESES	\$44,600.00	\$13,433.53	\$58,033.53	S/ 206,019.03
SANDOVAL R	I	1	121.55 ²	48 MESES	\$60,000.00	\$11,089.01	\$71,089.01	S/ 252,365.99
LI NAULA	J	1	130.96 ²	60 MESES	\$41,700.00	\$10,040.01	\$51,740.01	S/ 183,677.04
SILVA Z	K	1	130.72 ²	60 MESES	\$31,500.00	\$8,960.71	\$40,460.71	S/ 143,635.52
CARDENAS S	Q	1	130.72 ²	60 MESES	\$29,900.00	\$8,333.20	\$38,233.20	S/ 135,727.86
VALDIVIA U			120.01 ²	24 MESES	\$25,000.00	\$1,751.81	\$27,251.81	S/ 96,743.93
CERNA C			120.09 ²	36 MESES	\$25,500.00	\$6,526.00	\$32,026.00	S/ 113,692.30
VILCATOMA			120.13 ²		\$25,500.00	\$0.00	\$25,500.00	S/ 90,525.00
TORRES J			120.13 ²	60 MESES	\$25,500.00	\$7,253.90	\$32,753.90	S/ 116,276.35
HIGASHI P			120.15 ²	SIN FINAN	\$25,500.00	\$0.00	\$25,500.00	S/ 90,525.00
IPARRAG A			120.37 ²	60 MESES	\$25,500.00	\$7,253.90	\$32,753.90	S/ 116,276.35
VARGAS Y			120.38 ²	SIN FINAN	\$25,500.00	\$0.00	\$25,500.00	S/ 90,525.00
GARCIA R			132.06 ²	36 MESES	\$25,500.00	\$8,107.32	\$33,607.30	S/ 119,305.92
ALVA C	R	17	124.66 ²	12 MESES	\$25,500.00	\$0.00	\$25,500.00	S/ 90,525.00
RIVERA J			130.41 ²		\$28,800.00	\$8,505.56	\$32,753.90	S/ 116,276.35
SEDANO R			130.41 ²	60 MESES	\$28,800.00	\$7,295.74	\$36,095.74	S/ 128,139.88
TICA Y			130.41 ²		\$28,800.00	\$0.00	\$28,800.00	S/ 102,240.00
CANTAFIO E			130.41 ²	48 MESES	\$28,800.00	\$9,083.12	\$37,883.12	S/ 134,485.08
RAMIREZ M			120.98 ²	36 MESES	\$29,900.00	\$0.00	\$29,900.00	S/ 106,145.00
DECHECO F			121.81 ²	36 MESES	\$29,900.00	\$0.00	\$29,900.00	S/ 106,145.00
TREBEJO S			122.84 ²	12 MESES	\$29,900.00	\$0.00	\$29,900.00	S/ 106,145.00
CARLOS L			130.41 ²	SIN FINAN	\$29,900.00	\$0.00	\$29,900.00	S/ 106,145.00
PORTOCA G			122.26 ²	SIN FINAN	\$25,500.00	\$0.00	\$25,500.00	S/ 90,525.00
CACCIVIL J			122.69 ²	30 MESES	\$25,500.00	\$4,461.72	\$29,961.72	S/ 106,364.11
ATILANO R	S	4	123.84 ²	60 MESES	\$25,500.00	\$8,107.32	\$33,607.30	S/ 119,305.92
VIDAURRE Y			131.69 ²	12 MESES	\$29,900.00	\$1,682.17	\$31,582.17	S/ 112,116.70
ASUNSIÓN C			125.56 ²	24 MESES	\$25,500.00	\$2,812.62	\$28,312.62	S/ 100,509.80
JAUREGUI R			125.56 ²	12 MESES	\$25,500.00	\$0.00	\$25,500.00	S/ 90,525.00
ACUÑA I			125.56 ²	60 MESES	\$25,500.00	\$3,358.84	\$28,858.84	S/ 102,448.88
ZELA J			125.56 ²	60 MESES	\$25,500.00	\$7,253.90	\$32,753.90	S/ 116,276.35
GUZMAN L			125.56 ²	60 MESES	\$25,500.00	\$7,253.90	\$32,753.90	S/ 116,276.35
GRANADO G	U	11	125.56 ²	60 MESES	\$25,500.00	\$4,412.85	\$29,912.85	S/ 106,190.62
HUAYNAL O			125.56 ²	60 MESES	\$25,500.00	\$7,253.90	\$32,753.90	S/ 116,276.35
FLORES J			125.56 ²	36 MESES	\$25,500.00	\$4,884.45	\$30,384.45	S/ 107,864.80
FUERTES R			125.56 ²	60 MESES	\$25,500.00	\$7,523.90	\$33,023.90	S/ 117,234.85
ZAMBRA A			123.74 ²	60 MESES	\$29,900.00	\$8,505.56	\$38,405.56	S/ 136,339.74
LA ROSA M			125.56 ²	60 MESES	\$29,900.00	\$8,005.23	\$37,905.23	S/ 134,563.57
VERGAS Y			120.13 ²	60 MESES	\$25,500.00	\$8,107.32	\$33,607.30	S/ 119,305.92
SEVILLAN G			120.13 ²	SIN FINAN	\$25,500.00	\$0.00	\$25,500.00	S/ 90,525.00
GARCIA R			120.13 ²	60 MESES	\$25,500.00	\$8,107.32	\$33,607.30	S/ 119,305.92
CASTRO N			120.13 ²	SIN FINAN	\$25,500.00	\$0.00	\$25,500.00	S/ 90,525.00
CORDERO E			120.76 ²	60 MESES	\$25,500.00	\$8,126.20	\$33,626.20	S/ 119,373.01
MELCHOR N			121.38 ²	12 MESES	\$25,500.00	\$0.00	\$25,500.00	S/ 90,525.00
RIVERA J			121.41 ²	60 MESES	\$25,500.00	\$6,860.67	\$32,360.67	S/ 114,880.38
ALVAREZ M	V	14	121.87 ²		\$25,500.00	\$0.00	\$25,500.00	S/ 90,525.00
MOLINA J			122.11 ²	36 MESES	\$25,500.00	\$4,242.13	\$29,742.13	S/ 105,584.56
VILLACAM P			122.18 ²	36 MESES	\$25,500.00	\$5,412.49	\$30,912.49	S/ 109,739.34
VILLACAM P			122.66 ²	36 MESES	\$25,500.00	\$5,412.49	\$30,912.49	S/ 109,739.34
ORTIZ D			123.50 ²	36 MESES	\$25,500.00	\$8,107.30	\$33,607.30	S/ 119,305.92
SALGADO C			120.95 ²	60 MESES	\$28,800.00	\$8,192.64	\$36,992.64	S/ 131,323.87
LUDEÑA A			123.33 ²	60 MESES	\$28,800.00	\$6,037.39	\$34,837.39	S/ 123,672.73
TOTAL		51			\$1,430,800.00	\$ 251,756.12	\$ 1,678,504.38	S/5,958,690.55

ELABORADO POR: El Autor

INTERPRETACIÓN:

La empresa SUPER INMOBILIARIA tiene como política de cobranza el cobro en cuotas por el fraccionamiento de la compra de terreno, de la cual el monto de la cuota está compuesto por el capital más los intereses el que se cobra mediante la emisión de letras de cambio con pagos mensuales, se presenta en detalle en la tabla N°16.

Políticas de Pago

TABLA 17: Gastos Generales

DETALLE		TOTAL
SUELDOS	S/	10,560.82
TOTAL, GASTOS ADMINISTRATIVOS	S/	10,560.00
LUZ	S/	1,560.00
AGUA	S/	82.00
INTERNET	S/	113.55
TELEFONO OFICINA	S/	407.00
ALQUILER OFICINA	S/	9,500.00
PUBLICIDAD EMPRESARIAL	S/	10,885.00
TOTAL, GASTOS VENTAS	S/	22,547.55
ITAN	S/	9,831.00
TOTAL, GASTOS TRIBUTARIOS	S/	9,831.00
TOTAL, GASTOS GENERALES	S/	42,677.34

ELABORADO POR: El Autor

INTERPRETACIÓN:

La empresa SUPER INMOBILIARIA aplica como política de pago la cancelación de los sueldos a sus colaboradores de manera quincenal, a los prestadores de servicio y a los proveedores se les realiza el abono a 30 días, se presenta el detalle la tabla N°17.

3.1.3 Desarrollo del cuarto objetivo específico: Formular una propuesta técnica adecuada de finanzas corporativas que contribuyan a la gestión financiera de la empresa SUPER INMOBILIARIA S.A.C.

La presente investigación tiene como objetivo general Determinar la incidencia de las Finanzas Corporativas en la gestión financiera de la empresa SUPER INMOBILIARIA S.A.C, la cual se determinará a través de la formulación de una propuesta técnica adecuada de finanzas corporativas, Para ello se detallará a través de una matriz el estado situacional actual y los efectos positivos que se generaran.

El principal propósito de la propuesta tendrá como objetivo mejorar la gestión financiera de la empresa y dar a conocer las finanzas corporativas como herramienta de gestión, así mismo otorgar el alcance necesario de su importancia, debido que en la actualidad las empresas emplean estrategias adecuadas a sus necesidades empresariales con el objetivo corregir deficiencias financieras que puedan existir en su entorno y que impidan el crecimiento económico sostenido, así mismo le permita crear valor empresarial que maximice la rentabilidad que le ayude a ser altamente competente en el mercado.

Se comenzará analizando los resultados históricos, de los estados financieros del periodo 2021 y 2022 que fueron presentados ante la administración tributaria los mismos que serán objeto de análisis a través del análisis horizontal y vertical, posterior a ello se evaluarán a través de ratios financieros para poder determinar la situación financiera histórica de la empresa.

Así mismo para determinar la incidencia de las variables objeto de estudio se desarrollará en el punto 3.3 el aporte de investigación en base de las finanzas corporativas las que se aplicaran en la proyección de los 25 lotes que se estiman entregar a diciembre del 2023 teniendo como finalidad analizar las contingencias financieras y tributarias que pueda acarrear la empresa. A continuación, se presenta en detalle el inicio de formulación de la propuesta técnica adecuada de finanzas corporativas.

TABLA 18: Matriz de Propuesta

Estado Situacional	Efecto	Propuesta Técnica	Efecto
En el estado situacional financiero se verifico que la empresa cuenta con un área de finanzas representado por el Asesor financiero quien es encargado de la asignación y administración de los fondos, trabaja de la mano con el asistente financiero quien se encarga de la obtención de fondos económicos quienes cumplen funciones directas no obstante no están especificado en un manual de funciones.	La situación administrativa y financiera descrita presenta varios efectos incluye falta de estructura organizativa, Toma de decisiones equivocadas	Formular las finanzas corporativas como herramienta de gestión financiera	Aumentar la liquidez de la empresa. Mejorar la gestión financiera de la empresa.
En el estado situacional financiero tiene como partidas más significativas la deuda al accionista en calidad de gerente general por préstamos como personas naturales ascendentes a 5,539,983.10 S/ deuda generada para pagar el importe inicial de la compra del terreno.	factores que pueden afectar su capacidad para crecer, generar utilidades y mantener una buena reputación en el sistema financiero.	Evaluar los estados financieros históricos de la empresa para obtener una visión clara de la salud financiera.	Decisiones de inversión a largo plazo adecuadas. correcta administración de recursos disponibles.
La empresa tiene como principal acreedor a la familia PARODI COSTA propietarios del terreno con los que mantiene una deuda vigente por 17,052,532.55 S/ deuda adquirida por la adquisición del terreno en el cual se está ejecutando el proyecto inmobiliario de nombre KOMODO CONDOMINIO	factores que pueden afectar su capacidad para crecer, generar utilidades y mantener una buena reputación en el mercado	Identificar los puntos débiles y fuertes de la empresa en términos de liquidez, rentabilidad, endeudamiento	crear mayor valor empresarial.
mantiene un contrato de fideicomiso el cual se encuentra vigente, creado con la finalidad de garantizar el pago actual de la deuda donde son administrados los flujos dinerarios recibidos producto de las ventas actuales y futuras de los lotes, el que se formalizó vía notarial entre la empresa SUPER INMOBILIARIA S.A.C en calidad de fideicomitente, CORFID CORPORACION FIDUCIARIA S.A. en calidad de fiduciario y a la FAMILIA PARODI COSTA en la calidad de fideicomisarios. del que son distribuidos con abono en cuenta corriente en un 75 % como beneficiario del patrimonio autónomo a LA FAMILIA PARODI COSTA propietario del terreno, y 25% para la empresa SUPER INMOBILIARIA.	Se genera Menor liquidez para capital de trabajo, lo que garantiza que la empresa recurra a mayor apalancamiento con terceros,	Interpretar la información financiera de los estados financieros.	Maximizar la rentabilidad de la empresa.
Sus gastos mensuales ascienden a 42,677.34 S/ y está conformado por gastos administrativos representado por sueldos al personal y gastos de ventas representado por publicidad y servicios básicos.		Reestructuración de la deuda, optimizar el capital de trabajo y mejorar de la eficiencia operativa.	Minimizar el riesgo empresarial Disminuir el apalancamiento financiero con terceros. Mejorar la gestión financiera y operativa.
Ha presentado su balance anual de dicho periodo con una perdida tributaria ascendente a 2,185,118.00 S/ soles, esto debido a que en el año 2021 la empresa opto por el Sistema de arrastre de pérdidas "A" el cual consiste en arrastrar las perdidas tributarias en los próximos 4 años es así que se arrastra la perdida tributaria del 2021 por un importe de 1,089,192.00 S/ soles.	Crédito fiscal para compensar cuando se reconozcan los ingresos.		
En el año 2023 la empresa ha sido incluido por la superintendencia nacional de administración tributaria (SUNAT) con resolución N° 293-2023 al padrón de los principales contribuyentes (PRICO)	Se disponga de efectivo disponible para cumplir oportunamente con los pagos correspondientes.		

ELABORADO POR: El Autor

TABLA 19: Estado de Situación Financiera 2022 Análisis horizontal

Estado De Situación Financiera

	2021	2022	VARICION ABSOLUTA	VARICION RELATIVA		2021	2022	VARICION ABSOLUTA	VARICION RELATIVA
ACTIVO					PASIVO Y PATRIMONIO				
ACTIVO CORRIENTE					PASIVO CORRIENTE				
Caja y Bancos	S/. 84,108.42	S/. 159,991.98	S/. 75,883.56	90.22%	Tributos por Pagar	S/. 1,785.40	S/. 3,131.08	S/. 1,345.68	75.37%
Valores Negociables	S/. 0.00	S/. 0.00	S/. 0.00	0.00%	Remuneraciones y participaciones por pagar	S/. 14,737.65	S/. 14,737.65	S/. 0.00	0.00%
Cuentas por Cobrar Comerciales	S/. 10,479.89	S/. 89,971.61	S/. 79,491.72	758.52%	Cuentas por Pagar Comerciales	S/. 0.00	S/. 14,797.31	S/. 14,797.31	100.00%
Otras Cuentas por Cobrar	S/. 19,135.00	S/. 25,601.72	S/. 6,466.72	33.80%	TOTAL, PASIVO CORRIENTE	S/. 16,523.05	S/. 32,666.04	S/. 16,142.99	97.70%
Existencias	S/. 28,810,826.93	S/. 0.00	S/. - 28,810,826.93	-100.00%	PASIVO NO CORRIENTE				
Gastos Pagados por Anticipado	S/. 9,953.31	S/. 94,746.06	S/. 84,792.75	851.91%	Obligaciones Financieras	S/. 0.00	S/. 106,902.28	S/. 106,902.28	100%
TOTAL, ACTIVO CORRIENTE	S/. 28,934,503.55	S/. 370,311.37	S/. -28,564,192.18	-98.72%	Cuentas por Pagar A Accionistas	S/. 4,009,769.07	S/. 5,539,983.10	S/. 1,530,214.03	38.16%
ACTIVO NO CORRIENTE					Cuentas por pagar Diversas	S/. 18,779,840.00	S/. 17,052,532.85	S/. -1,745,307.15	-9.28%
Inversiones Inmobiliarias	S/. -	S/. 29,419,220.67	S/. 29,419,220.67	100.00%	Anticipos Recibidos	S/. 664,958.93	S/. 2,691,436.07	S/. 2,026,477.14	304.75%
Inmuebles, Maquinaria y Equipo (neto de depreciación acumulada)	S/. 126,057.85	S/. 109,532.30	S/. -16,525.55	-13.11%	TOTAL, PASIVO NO CORRIENTE	S/. 23,472,568.00	S/. 25,390,854.30	S/. 1,918,286.30	8.17%
TOTAL, ACTIVO NO CORRIENTE	S/. 126,057.85	S/. 29,528,752.97	S/. 29,402,695.12	23324.76%	TOTAL, PASIVO	S/. 23,489,091.05	S/. 25,423,520.34	S/. 1,934,429.29	8.24%
					PATRIMONIO NETO				
					Capital	S/ 30,000.00	S/ 30,000.00	S/. 0.00	0.00%
					Resultados Acumulados	S/ -144,402.07	S/ 5,541,470.35	S/. 5,685,872.42	-3937.53%
					Resultados del ejercicio	S/ 5,685,872.42	S/ -1,095,926.35	S/. -6,781,798.77	-119.27%
					TOTAL, PATRIMONIO NETO	S/ 5,571,470.35	S/ 4,475,544.00	S/. -1,095,926.35	-19.67%
TOTAL, ACTIVO	S/ 29,060,561.40	S/ 29,899,064.34	S/. 838,502.94	2.89%	TOTAL, PASIVO Y PATRIMONIO NETO	S/ 29,060,561.40	S/. 29,899,064.34	S/. 838,502.94	2.89%

FUENTE: Área de contabilidad de la empresa SUPER INMOBILIA S.A.C.

ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Realizado el análisis horizontal del periodo 2022 en comparación del 2021 con los resultados obtenidos se interpreta la siguiente información.

Activos Corrientes

Caja y Bancos.

En año 2022 la empresa SUPER INMOBILIARIA ha tenido un aumento de S/ 75883.56 que representa el 90.22 % en la cuenta caja y bancos, debido que al cierre del ejercicio la empresa obtuvo un crédito bancario que hizo que incremente su efectivo disponible.

Cuentas por Cobrar Comerciales

Se puede observar que para el año 2022 las cuentas por cobrar han tenido un incremento de S/ 79,491.72 que represento el 758.52%, debido a que en el 2022 la empresa mantiene clientes morosos los cuales adeudan desde el año 2021.

Otras Cuentas por Cobrar

En otras cuentas por cobrar, para el año 2022 han incrementado en S/ 6466.72 debido a que la empresa ha hecho depósitos por garantía por el arrendamiento de un local para usos administrativos.

Inventarios

Para el año 2022 no refleja importe, debido a que la empresa ha reclasificado su cuenta contable a inversiones inmobiliarias del año 2021.

Gastos Pagados por Anticipado

Se puede observar que para el año 2022 los Gastos Pagados por Anticipado han tenido un incremento de S/ 84,792.75, debido a que la empresa ha contratado mayores seguros por el aumento de colaboradores y se ha contratado seguros contra siniestros para asegurar la inmobiliaria.

Activos No Corrientes

Inversiones Inmobiliarias

Para el año 2022 las cuenta inversiones inmobiliarias esta con un saldo

de S/ 29,419,220.67 lo que corresponde a la apreciación de terreno.

Inmuebles, Maquinaria y Equipo (neto de depreciación acumulada)

Para el año 2022 la cuenta Inmuebles, Maquinaria y Equipo, ha tenido una disminución en S/ 16,525.55, debido a que al 31 de diciembre del 2021 ha depreciado en su totalidad lo equipos de vigilancia y los vehículos no motorizados.

Pasivo

Tributos por pagar

Los tributos por pagar han aumentado en S/ 1,345.68 que son producto netamente de los aportes y contribuciones por aumento del personal administrativo en el año 2022.

Remuneraciones y participaciones por pagar

No ha Representado ninguna variación

Cuentas por Pagar Comerciales

Las cantidades por pagar comerciales a terceros han aumentado en 100% debido en que el año 2022 la empresa ha tenido mayores acuerdos comerciales con distintos proveedores, la empresa tiene como política pagar a 30 días.

Pasivos No Corrientes

Obligaciones Financieras

La cuenta obligaciones financieras han tenido un aumento para el año 2022 de S/106,902.28, que representa el 100% debido a que ha empresa ha obtenido un crédito bancario a un plazo de 18 meses.

Cuentas por Pagar A Accionistas

Se verifica que para el año 2022 hubo un aumento de S/ 1,530,214.03, relacionado a mayores préstamos a los accionistas como personas naturales.

Cuentas por pagar Diversas

Representa una disminución de 1,745,307.15 producto de la disminución de la deuda por la compra del terreno.

Anticipos Recibidos

Representan un aumento de S/ 2,026,477.14 debido a que se han recibido mayores amortizaciones por parte de los clientes por los pagos de las cuotas del financiamiento de los lotes vendidos

Patrimonio

Capital

No ha Representado ninguna variación debido a que el aporte accionario de la empresa se ha mantenido.

Representa la pérdida contable del ejercicio 2022.

TABLA 20: Estados de Resultados Integrales 2022 Análisis horizontal

Estados de Resultados Integrales								
DESCRIPCIÓN	2021		2022		VARIACIÓN ABSOLUTA	VARIACIÓN RELATIVA		
Ventas Netas (ingresos operacionales)	S/.	.00	S/.	.00	S/.	.00	.00%	
Otros Ingresos Operacionales	S/.	-	S/.	-	S/.	-		
Total, de Ingresos Brutos	S/.	.00	S/.	.00	S/.	.00	.00%	
Costo de ventas	S/.	-	S/.	-	S/.	-		
Utilidad Bruta	S/.	.00	S/.	.00	S/.	.00	.00%	
Gastos Operacionales					S/.	-		
Gastos de Administración	S/.	1,134,613.11	S/.	688,864.68	S/.	-445,748.68	-39.29%	
Gastos de Ventas	S/.	94,498.24	S/.	359,836.74	S/.	265,338.50	280.79%	
Utilidad Operativa	S/.	-1,229,111.35	S/.	-1,048,701.42	S/.	2,206,886.72	-14.68%	
Otros Ingresos (gastos)					S/.	-		
Ingresos Financieros	S/.	25,745.15	S/.	7,466.10	S/.	-18,279.05	-71.00%	
Gastos Financieros	S/.	42,609.00	S/.	54,761.13	S/.	12,152.13	28.52%	
Otros Ingresos	S/.	156,760.47	S/.	70.10	S/.	-156,690.37	-99.96%	
	S/.	6,775,086.66			S/.	-6,775,086.66	-100.00%	
Resultados antes de Participaciones, Impuesto a la Renta y Partidas Extraordinarias	S/.	5,685,872.42	S/.	-1,095,926.35	S/.	-6,781,798.77	-119.27%	
Impuesto a la Renta	S/.	.00	S/.	.00	S/.	.00	.00%	
Utilidad Neta	S/.	5,685,872.42	S/.	-1,095,926.35	S/.	-6,781,798.77	-119.27%	

FUENTE: Área de contabilidad de la empresa SUPER INMOBILIA S.A.C.

ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DEL ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

Realizado el análisis horizontal de los estados de resultados integrales del periodo 2022 en comparación del 2021 con los resultados obtenidos se interpreta la siguiente información.

Ventas netas

La cuenta venta no representa variaciones hasta que se entreguen los bienes, en la actualidad no ha entregado ningún lote, ya que solo está recibiendo anticipos producto de las ventas al crédito, en ese sentido al tratarse de anticipos se presenta en el estado de resultados con importe en 0, esto debido a que según norma contable los ingresos se consideran como tal, cuando se cumpla con los requisitos de la Norma internacional de información financiera NIFF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes que menciona:

Requisitos para el reconocimiento de los ingresos:

- (a)** Identificación del contrato
- (b)** Identificación de las obligaciones de desempeño (OD)
- (c)** Determinación del precio de la transacción
- (d)** Asignación del precio de la transacción
- (e)** Reconocimiento del ingreso cuando se cumplan las obligaciones de desempeño (OD)

Gastos administrativos

Representa un aumento de S/ 445, 748.43 Comprendido por menores gastos relacionados a los sueldos de gerencia y del personal administrativo de la empresa, así mismo al aumento del costo laboral de los colaboradores.

Gastos de ventas

Representan un aumento para el año 2022 de S/ 265,338.50 esto debido a que se han contratado mayores servicios de publicidad con empresas.

Ingresos financieros

Representa una disminución de 18,278.90 producto por la menor ganancia por diferencia de cambio.

Gastos financieros

En el caso de los gastos financieros la disminución es de S/ 12,152.13 correspondiente a pagos por intereses de préstamos bancarios realizados con la entidad financiera Banco de crédito del Perú, y por las pérdidas por diferencia de cambio.

Otros ingresos.

Corresponde a ingresos ganados que se generan por diferencia de cambio.

TABLA 21: Estado de Situación Financiera 2022 Análisis vertical
Estados Financieros

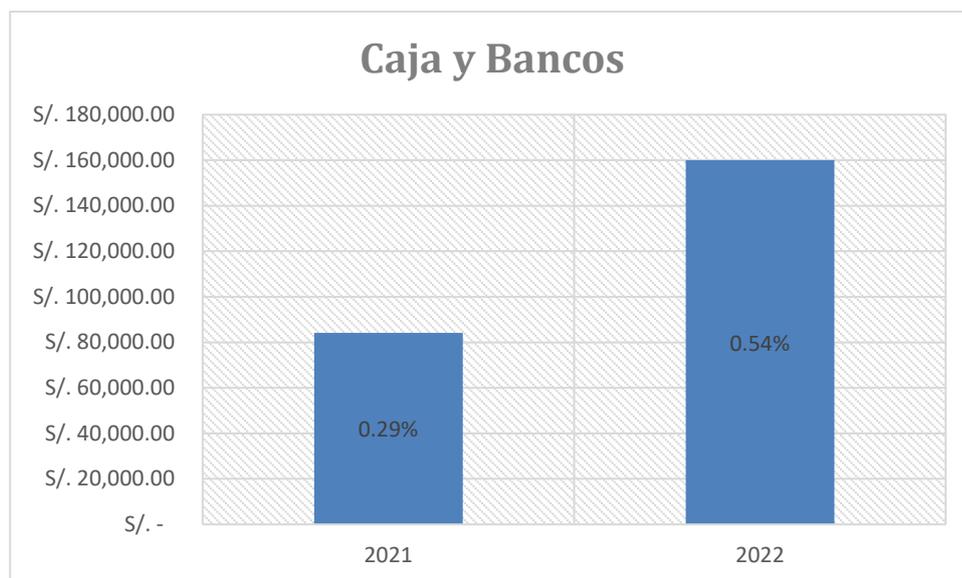
	2021	%	2022	%	2021	%	2022	%	
ACTIVO					PASIVO Y PATRIMONIO				
ACTIVO CORRIENTE					PASIVO CORRIENTE				
Caja y Bancos	S/. 84,108.42	0.29%	S/. 159,991.98	0.54%	Tributos por Pagar	S/. 1,785.40	0.01%	S/. 3,131.08	0.01%
Valores Negociables	S/. 0.00	0.00%	S/. 0.00	0.00%	Remuneraciones y participaciones por pagar	S/. 14,737.65	0.05%	S/. 14,737.65	0.05%
Cuentas por Cobrar Comerciales	S/. 10,479.89	0.04%	S/. 89,971.61	0.30%	Cuentas por Pagar Comerciales	S/. -	0.00%	S/. 14,797.31	0.05%
Otras Cuentas por Cobrar	S/. 19,135.00	0.07%	S/. 25,601.72	0.09%	Parte Corriente de las Deudas a Largo Plazo				
Existencias	S/. 28,810,826.93	99.14%	S/. 0.00	0.00%	TOTAL, PASIVO CORRIENTE	S/. 16,523.05	0.06%	S/. 32,666.04	0.11%
Gastos Pagados por Anticipado	S/. 9,953.31	0.03%	S/. 94,746.06	0.32%	PASIVO NO CORRIENTE				
TOTAL, ACTIVO CORRIENTE	S/. 28,934,503.55	99.57%	S/. 370,311.37	1.24%	Obligaciones Financieras	S/. -	0.00%	S/. 106,902.28	0.36%
ACTIVO NO CORRIENTE					Cuentas por Pagar A Accionistas	S/. 4,009,769.07	13.80%	S/. 5,539,983.10	18.53%
Inversiones Inmobiliarias	S/. -		S/. 29,419,220.67	98.40%	Cuentas por pagar Diversas	S/. 18,797,840.00	64.69%	S/. 17,052,532.85	57.04%
Inmuebles, Maquinaria y Equipo (neto de depreciación acumulada)	S/. 126,057.85	0.43%	S/. 109,532.30	0.37%	Anticipos Recibidos	S/. 664,958.93	2.29%	S/. 2,691,436.07	9.00%
TOTAL, ACTIVO NO CORRIENTE	S/. 126,057.85	0.43%	S/. 29,528,752.97	98.76%	TOTAL, PASIVO NO CORRIENTE	S/. 23,472,568.00	80.77%	S/. 25,390,854.30	84.92%
					TOTAL, PASIVO	S/. 23,489,091.05	80.83%	S/. 25,423,520.34	85.03%
					PATRIMONIO NETO				
					Capital	S/ 30,000.00	0.10%	S/ 30,000.00	0.10%
					Resultados Acumulados	S/ -144,402.07	-0.50%	S/ 5,541,470.35	18.54%
					Resultados del ejercicio	S/ 5,685,872.42	19.57%	S/ -1,095,926.35	-3.67%
					TOTAL, PATRIMONIO NETO	S/ 5,571,470.35	19.17%	S/ 4,475,544.00	14.97%
TOTAL, ACTIVO	S/. 29,060,561.40	100.00%	S/. 29,899,064.34	100.00%	TOTAL, PASIVO Y PATRIMONIO NETO	S/. 29,060,561.40	100.00%	S/. 29,899,064.34	100.00%

FUENTE: Área de contabilidad de la empresa SUPER INMOBILIA S.A.C.

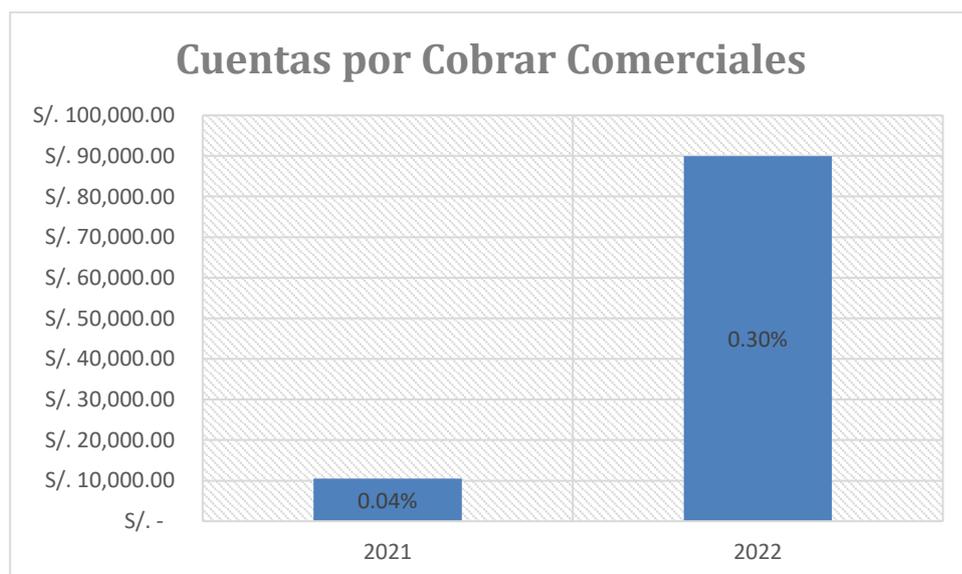
ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Realizado el análisis vertical del periodo 2022 en comparación del 2021 con los resultados obtenidos se interpreta la siguiente información.

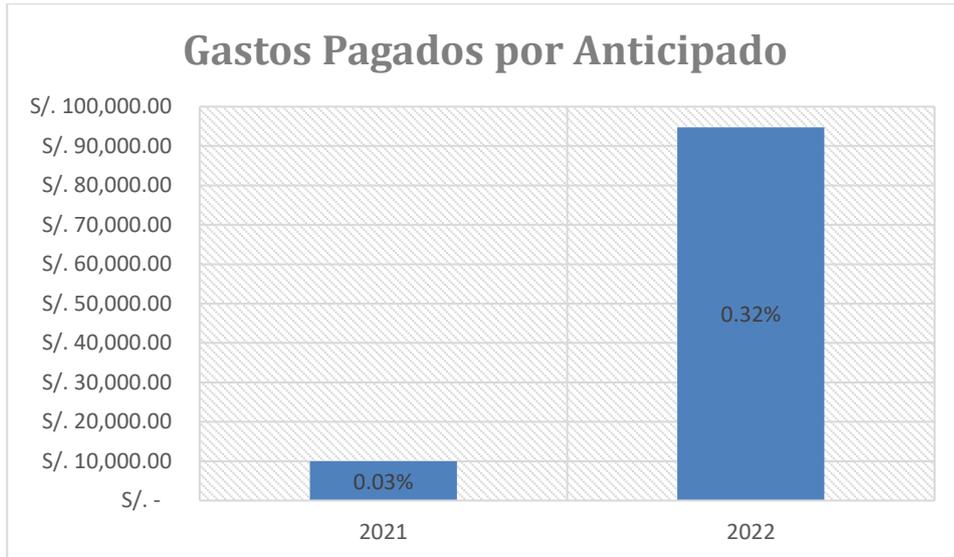
Activos Corrientes



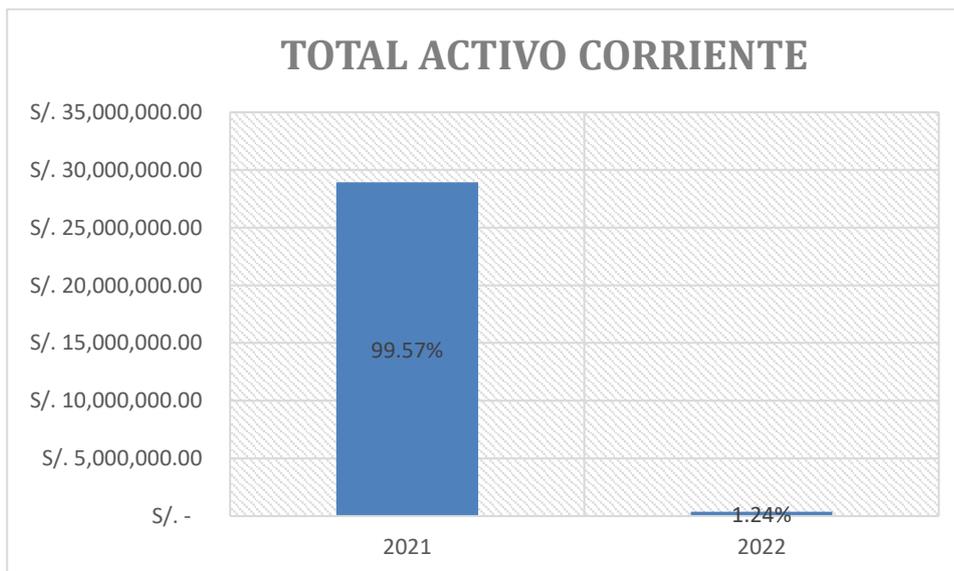
Se observa que en el año 2021 la cuenta efectivo y equivalente de efectivo de la empresa han representado el 0.29% del total de activos y para el año 2022 ha representado el 0.54% del total de activos.



Se observa que en el año 2021 las cuentas por cobrar de la empresa han representado el 0.04% del total de activos y para el año 2022 ha representado el 0.30% del total de activos.

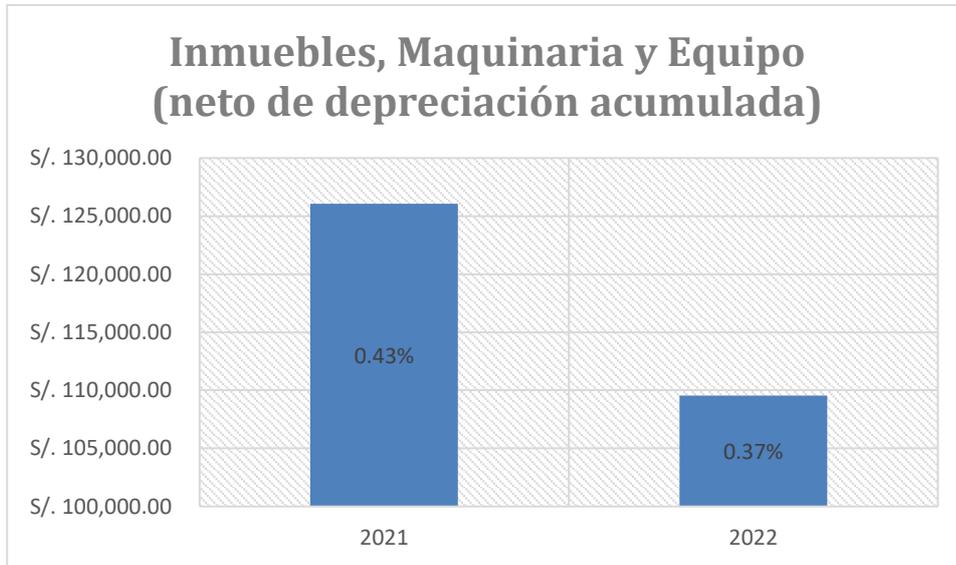


Se observa que en el año 2021 la cuenta gastos pagados por anticipado de la empresa han representado el 0.03% del total de activos y para el año 2022 ha representado el 0.32% del total de activos.

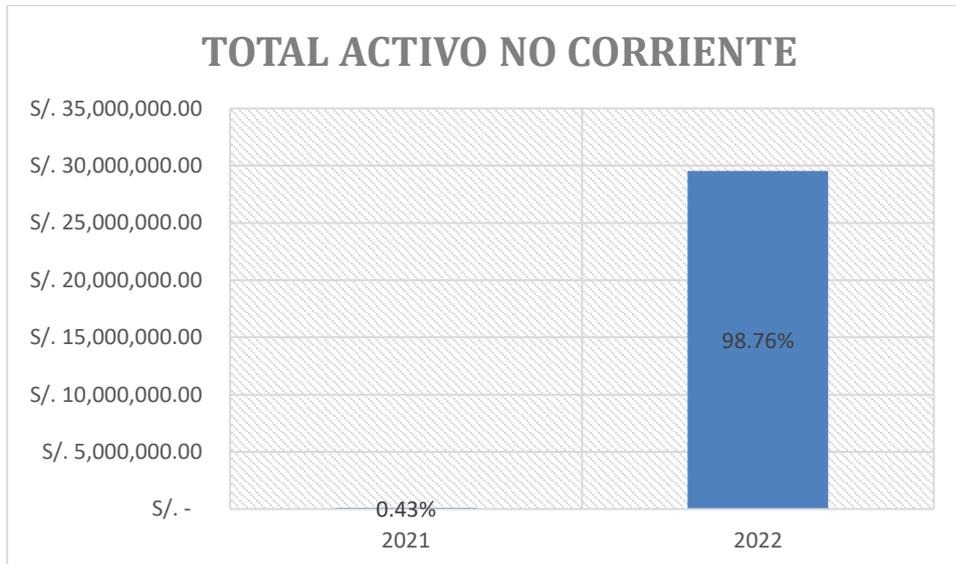


Se observa que en el año 2021 el total activo corriente de la empresa ha representado el 99.57% del total de activos y para el año 2022 ha representado el 1.24% del total de activos.

Activos No Corrientes

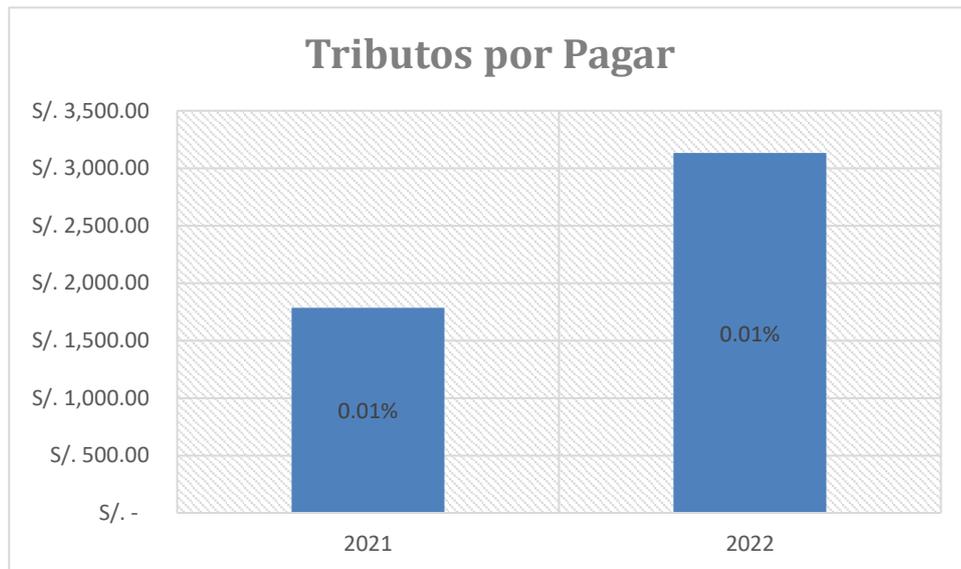


Se observa que en el año 2021 la cuenta inmueble maquinaria y equipo de la empresa han representado el 0.43% del total de activos y para el año 2022 ha representado el 0.37% del total de activos.

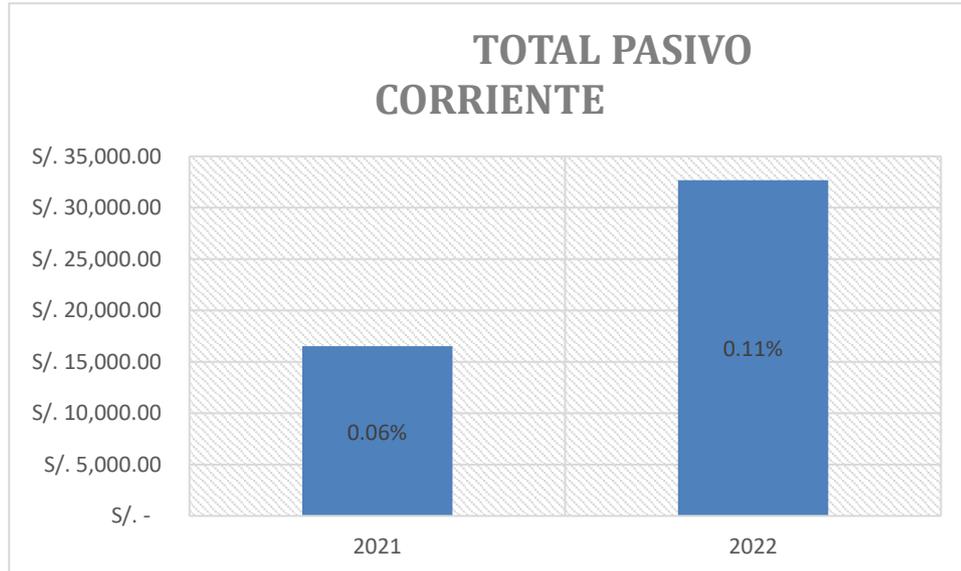


Se observa que en el año 2021 el total activo no corriente de la empresa ha representado el 0.43% del total de activos y para el año 2022 ha representado el 98.76% del total de activos.

Pasivo

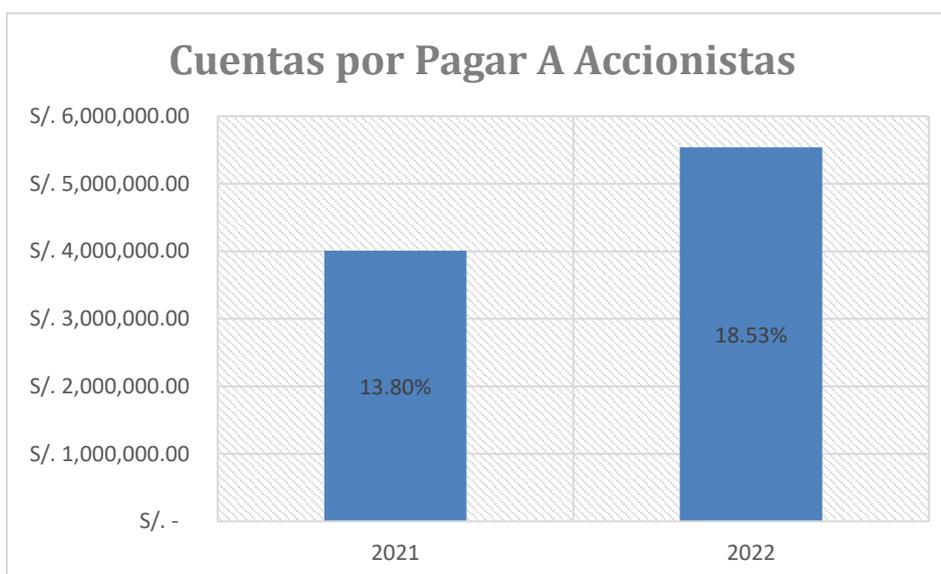


Se observa que en el año 2021 la cuenta tributos por pagar de la empresa han representado el 0.01% del total de activos y para el año 2022 ha representado el 0.01% del total de activos.

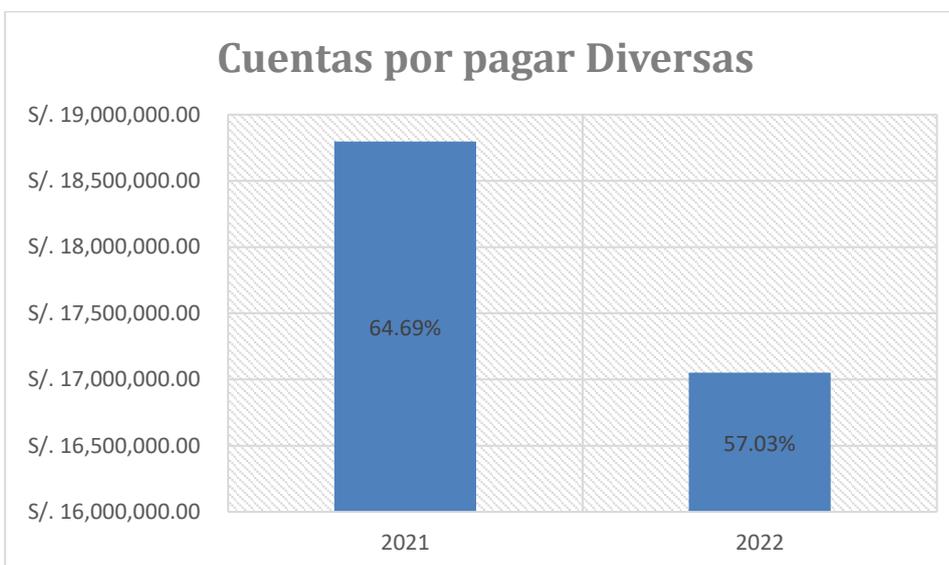


Se observa que en el año 2021 el total pasivo corriente de la empresa ha representado el 0.06% del total pasivos y para el año 2022 ha representado el 0.11% del total de pasivos.

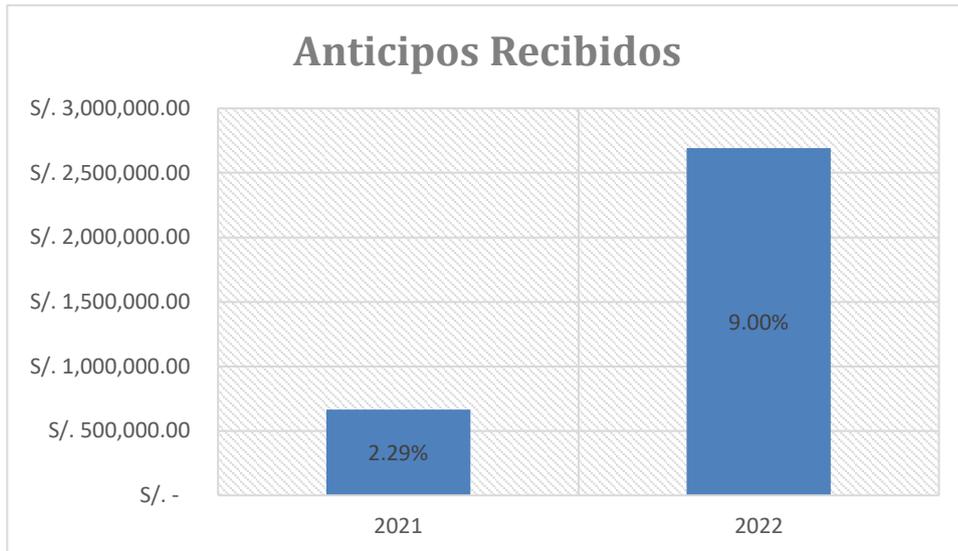
Pasivos No Corrientes



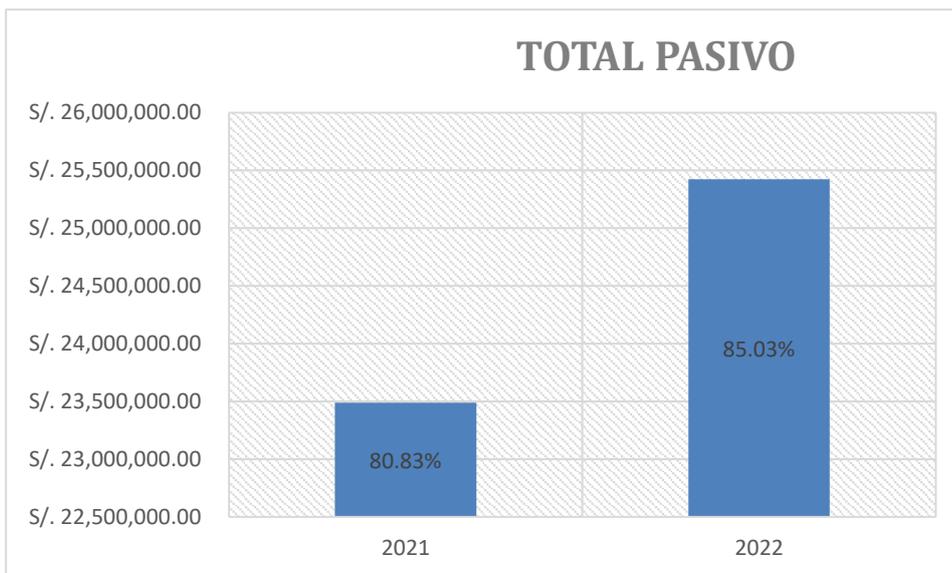
Se observa que en el año 2021 la cuenta cuentas por pagar a los accionistas de la empresa han representado el 13.80% del total de pasivos y para el año 2022 ha representado el 18.53% del total de pasivos.



Se observa que en el año 2021 la cuenta cuentas por pagar diversas de la empresa han representado el 64.69% del total de pasivos y para el año 2022 ha representado el 57.03% del total de pasivos.



Se observa que en el año 2021 la cuenta anticipos de la empresa han representado el 2.29% del total de pasivos y para el año 2022 ha representado el 9.00% del total de pasivos.



Se observa que en el año 2021 el total pasivo no corriente de la empresa ha representado el 80.83% del total pasivos y para el año 2022 ha representado el 85.03% del total de pasivos.

TABLA 22: Estados de Resultados Integrales 2022 Análisis vertical**Estados de Resultados Integrales**

DESCRIPCIÓN		2021	%	2022	%	
Ventas Netas (ingresos operacionales)	S/.	.00	0%	S/.	0.00	0%
Otros Ingresos Operacionales	S/.	0.00	0%	S/.	0.00	0%
Total, de Ingresos Brutos	S/.	.00	.00%	S/.	.00	.00%
Costo de ventas	S/.	0.00	0%	S/.	0.00	0%
Utilidad Bruta	S/	.00	.00%	S/	.00	.00%
Gastos Operacionales						
Gastos de Administración	S/.	1,134,613.00	0%	S/.	688,864.68	0%
Gastos de Ventas	S/.	94,498.24	0%	S/.	359,836.74	0%
Utilidad Operativa	S/.	-1,129,111.35	.00%	S/.	-1,048,701.42	.00%
Otros Ingresos (gastos)						
Ingresos Financieros	S/.	25,745.15	0%	S/.	7,466.10	0%
Gastos Financieros	S/.	42,608.51	0%	S/.	54,761.13	0%
Otros Ingresos	S/.	156,760.47	0%	S/.	70.10	0%
Apreciación de Terreno	S/.	6,775,086.66	0%	S/.	0.00	0%
Resultados antes de Participaciones, Impuesto a la Renta y Partidas Extraordinarias	S/.	5,685,872.42	.00%	S/.	-1,095,926.35	.00%
Utilidad Neta	S/.	5,685,872.42	.00%	S/.	-1,095,926.35	.00%

FUENTE: Área de contabilidad de la empresa SUPER INMOBILIA S.A.C

ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DEL ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

Realizado el análisis horizontal de los estados de resultados integrales del periodo 2022 en comparación del 2021 con los resultados obtenidos se interpreta la siguiente información.

Ventas netas

Los anticipos no se consideran ingresos, la cuenta venta no representa variaciones hasta que se entreguen los bienes.

Gastos administrativos, Gastos de ventas, Ingresos financieros, Gastos financieros, Otros ingresos.

Las siguientes partidas no se les ha considerado análisis ya que aún no se han reconocidos ingresos por ventas.

RATIOS FINANCIEROS

Con la finalidad de medir la gestión financiera de la empresa SUPER INMOBILIARIA S.A.C. se analizó la información de los estados financieros en base a indicadores financieros que ayuden a evaluar la liquidez, solvencia y rentabilidad.

RATIOS DE LIQUIDEZ

Evalúan la capacidad de la empresa para atender compromisos a corto plazo

. CAPITAL DE TRABAJO

ACTIVO CORRIENTE - PASIVO CORRIENTE	
2021	2022
S/ 28,934.503.55	S/ 370.311.37
S/ 16,523.05	S/ 32,666.04
S/ 28,917,980.50	S/ 337,645.33

La empresa SUPER INMOBILIARIA S.A.C. se observa que tanto en el año 2021 como el año 2022 ha contado con un buen capital de trabajo lo que se puede afirmar que la empresa cuenta con muy buena capacidad para operar con sus activos de corto plazo y sus pasivos de corto plazo.

. RAZÓN CORRIENTE

ACTIVO CORRIENTE / PASIVO CORRIENTE	
2021	2022
S/ 28,934,503.55	S/ 370,311.37
S/ 16,523.05	S/ 32,666.04
1751.16	11.34

Es la principal medida de liquidez, muestra qué proporción de deudas de corto plazo son cubiertas por elementos del activo, cuya conversión en dinero corresponde aproximadamente al vencimiento de las deudas.

Se observa que para el año 2022 La empresa SUPER INMOBILIARIA S.A.C. ha contado con fuerte liquidez, lo que indica que por cada sol de deuda SUPER INMOBILIARIA tendrá 11.34 para cumplir con sus obligaciones a corto plazo.

RATIOS DE SOLVENCIA

Ratios que muestran la cantidad de recursos que son obtenidos de terceros para el negocio. Expresan el respaldo que posee la empresa frente a sus deudas totales, dan una idea de la autonomía financiera de la misma, combinan las deudas de corto y largo plazo.

. RATIO DE FINANCIAMIENTO DE TERCEROS

PASIVO TOTAL / ACTIVO TOTAL	
2021	2022
S/ 23,489,091.05	S/ 25,423,520.34
S/ 29,060,561.40	S/ 29,899,064.34
80.83	85.03

Representa el porcentaje de los fondos de participación de los acreedores, ya sea en el corto o largo plazo, en los activos, el objetivo es medir el nivel global de endeudamiento o proporción de fondos aportados por los acreedores.

Se observa que para el año 2022, el 85.03 % de los activos totales es financiado por los acreedores y de liquidarse los activos totales quedaría un saldo de 14.97 % de su valor, después del pago de las obligaciones vigentes.

. RATIO DE ENDEUDAMIENTO TOTAL

PASIVO TOTAL / PATRIMONIO TOTAL	
2021	2022
S/ 23,489,091.05	S/ 25,423,520.34
S/ 5,571,470.35	S/ 4,475,544.00
4.22	5.68

Es el cociente que muestra el grado de endeudamiento con relación al patrimonio, evalúa el impacto total con relación al patrimonio.

Se verifica que por cada sol aportado por los accionistas en el año 2022 hay 5.68 soles o el 568.00 aportado por los acreedores.

RATIOS DE RENTABILIDAD

Miden la capacidad de generación de utilidad por parte de la empresa. Tienen por objetivo apreciar el resultado neto obtenido a partir de ciertas decisiones y políticas en la administración de los fondos de la empresa. Evalúan los resultados económicos de la actividad empresarial. Expresan el rendimiento de la empresa en relación con sus ventas, activos o capital. Es importante conocer estas cifras, ya que la empresa necesita producir utilidad para poder existir. Relacionan directamente la capacidad de generar fondos en operaciones de corto plazo.

. RENDIMIENTO DE ACTIVOS

UTILIDAD NETA / ACTIVOS TOTAL X 100	
2021	2022
S/ 5,685,872.42	-S/ 1,095,926.35
S/ 29,060,561.40	S/ 29,899,064.34
19.57	-3.67

ROA Rendimiento sobre activos es una medida de la rentabilidad del negocio como proyecto independiente de los accionistas.

La empresa por cada sol invertido en el año 2021 en los activos produjo un rendimiento de 19.57 %

. RENDIMIENTO PATRIMONIO

UTILIDAD NETA / PATRIMONIO TOTAL	
2021	2022
S/ 5,685,872.42	-S/ 1,095,926.35
S/ 5,571,470.35	S/ 4,475,544.00
102.05	-24.49

ROE Mide la capacidad de la empresa para generar utilidad a favor de los socios de la empresa.

Se observa que por cada sol que los dueños invirtieron en el año 2021 la empresa gano 1.02 S/ o genera un rendimiento de 102.05 % sobre el patrimonio.

3.2. Discusión

Luego de haber desarrollado cada uno de los objetivos específicos planteados en la investigación se pudo establecer la relación entre las variables finanzas corporativas y gestión financiera a continuación se procederá a discutirlos y comparándolos con los antecedentes de investigación a nivel internacional, nacional y local.

De acuerdo a los resultados obtenidos en relación con la hipótesis de estudio se determina Las Finanzas Corporativas inciden positivamente en la gestión financiera de la empresa SUPER INMOBILIARIA S.A.C. el resultado se asemeja a la investigación de Andrade (2020) quien señala que “las finanzas corporativas de la Distribuidora de Cosméticos, pueden aportar resultados excelentes si se usan de manera óptima las decisiones de operación, inversión y financiamiento reflejados en una aprobación de 46.15% al igual que la liquidez que fue aceptable con un 53.85% de aprobación. Se pudo determinar que las finanzas corporativas inciden significativamente en la liquidez ya que al tomar las decisiones correctas en la Distribuidora se pudo tener amplias operaciones comerciales, inversiones rentables y un acceso sencillo al financiamiento, así como al cumplimiento de sus obligaciones de corto plazo.”

3.2.1. Discusión del primer objetivo específico:

En la investigación se formuló como primer objetivo Describir el estado situacional administrativo, financiero y tributario de la empresa SUPER INMOBILIARIA S.A.C.

Respecto a describir la parte administrativa de la empresa se evidencia que la empresa tiene definida la visión y una misión lo que hace que la empresa tenga en claro hacia dónde apunta, debido a que desde que inició en el rubro inmobiliario busca cumplir los propósitos y objetivos en sus actividades, así mismo se verificó que cuenta con un organigrama estructurado en el cual se especifica el orden jerárquico de los responsables de cada área, por otro lado, la empresa no cuenta con un manual donde figure las funciones administrativas y las funciones financieras del área, debido a que al personal se le ha asignado de manera individual cada una de sus actividades, este resultado se asemeja

en Aiquipa y Arana (2020), quien señala “que Toda empresa por más pequeña que ésta sea debe visionar su crecimiento a través de inversiones, pues este mecanismo de financiamiento conlleva a que las empresas tengan capitales frescos que inyecten liquidez.”, así mismo se asemeja a Tafur (2021) quien señala que “La empresa no maneja estrategias financieras, por ello, no tiene control adecuado de las transacciones, ni el dinero disponible de la empresa, por tanto, es esencial que el área de administración y finanzas se gestionen de manera eficiente y busque cumplir con los objetivos para así obtener mayor rentabilidad.”

En el aspecto de describir el estado situacional financiero de la empresa se evidencia que tiene una deuda considerable con el accionista por préstamos lo que significa que el apalancamiento financiero no se esté haciendo con una combinación de capital de terceros este resultado se asemeja a Gonzales(2021), quien señala que “En el caso de Utilizar apalancamiento o recursos externos para mejorar su desempeño financiero, existen apalancamiento operativo y apalancamiento financiero, y también se ha observado que el uso de activos o fondos de costo fijo para incrementar los retornos a los propietarios de las empresas estudiadas.”

En el aspecto de describir el estado situacional tributario de la empresa se evidencia que cumplen con sus obligaciones tributarias y laborales lo que ha hecho que la empresa sea considerada como principal contribuyente, este resultado se asemeja a Luna (2021), quien señala que “El control eficiente de la liquidez impulsa a la empresa a establecer procedimientos y mecanismos adecuados para el control del riesgo y posibilita que cumpla con los flujos de efectivo que generan las obligaciones de pago; permitiendo brindar confianza a los clientes, proveedores y funcionarios; disminuyendo la probabilidad de que se genere un riesgo de quiebra y finalmente permite disminuir el costo de financiamiento que la empresa puede llegar a tener, al identificar nuevas fuentes de financiamiento.”

3.2.2. Discusión del segundo objetivo específico:

En la investigación se formuló como segundo objetivo Analizar la estructura de las finanzas corporativas aplicadas por la empresa SUPER INMOBILIARIA S.A.C, Lima en el año 2022.

Del resultado del análisis de la información del año 2022 se verifica que la estructura de las finanzas corporativas comprendidas por las fuentes de financiamiento, provienen de los préstamos del accionista y por préstamos a través del sistema financiero, las decisiones de inversión están destinadas a la inversión inmobiliaria y compra de activos fijos.

Así mismo con el análisis de los estados financieros se determina que la empresa cuenta con los fondos necesarios para cubrir con sus obligaciones a corto plazo lo que indica que la empresa tiene buena liquidez este resultado se asemeja a Luna (2021), quien señala que “La gestión financiera influye en un 90% en los resultados de liquidez en la empresa; en razón de que su objetivo primordial es planificar y controlar los niveles de liquidez, rentabilidad y efectividad de las inversiones, siendo responsable de analizar, controlar, y proyectar los ingresos, gastos y la inversión eficaz de los activos que posee la empresa, del mismo modo señala que El control eficiente de la liquidez impulsa a la empresa a establecer procedimientos y mecanismos adecuados para el control del riesgo y posibilita que cumpla con los flujos de efectivo que generan las obligaciones de pago; permitiendo brindar confianza a los clientes, proveedores y funcionarios; disminuyendo la probabilidad de que se genere un riesgo de quiebra y finalmente permite disminuir el costo de financiamiento que la empresa puede llegar a tener, al identificar nuevas fuentes de financiamiento.”, así mismo a la investigación de Andrade (2020), quien señala que: “Se pudo determinar que las finanzas corporativas inciden significativamente en la liquidez ya que al tomar las decisiones correctas en la Distribuidora se pudo tener amplias operaciones comerciales, inversiones rentables y un acceso sencillo al financiamiento, así como al cumplimiento de sus obligaciones de corto plazo.”

Discusión del tercer objetivo específico:

En la investigación se formuló como tercer objetivo Interpretar las políticas de gestión financiera aplicadas por la empresa SUPER INMOBILIARIA S.A.C, provincia de Lima durante el año 2022.

Del resultado obtenido de la empresa del año 2022 se verifica que la empresa aplica como políticas de gestión financieras las políticas de venta las que están representadas por las ventas al crédito y al contado y políticas de créditos y cobranzas representado el cobro de manera mensual a través de la emisión de letras se asemeja a Berrio (2021), quien señala que “generalmente la mayoría de las organizaciones impulsan las ventas de contado para incrementar las entradas de efectivo y un grupo considerable de estas tiende a reducir los plazos de crédito para acelerar dichas entradas. Además, suelen conseguir plazos amplios con proveedores para retrasar las salidas de dinero.” así mismo a la investigación de Luna (2021), quien señala que: “La gestión de cuentas por cobrar; por cuanto la proyección constituye un medio de evaluación de las decisiones estratégicas y de inversión en la empresa; debe considerar una gestión de cuentas por cobrar aplicada óptimamente para obtener la liquidez necesaria que le permita afrontar sus pagos en el tiempo establecido.”, a la vez señala que “La gestión de cuentas por cobrar; por cuanto la proyección constituye un medio de evaluación de las decisiones estratégicas y de inversión en la empresa; debe considerar una gestión de cuentas por cobrar aplicada óptimamente para obtener la liquidez necesaria que le permita afrontar sus pagos en el tiempo establecido.”

3.2.3. Discusión del cuarto objetivo específico:

En la investigación se formuló como cuarto objetivo Formular una propuesta técnica adecuada de finanzas corporativas que contribuyan a la gestión financiera de la empresa SUPER INMOBILIARIA S.A.C. Del resultado obtenido de la empresa del año 2022 se verifica que la empresa se asemeja a Andrade (2020), quien señala que “Las finanzas corporativas de la Distribuidora de Cosméticos y Belleza, pueden aportar resultados excelentes si se usan de manera óptima las decisiones de

operación, inversión y financiamiento reflejados en una aprobación de 46.15% al igual que la liquidez que fue aceptable con un 53.85% de aprobación.”, a la vez señala que “Se pudo determinar que las finanzas corporativas inciden significativamente en la liquidez ya que al tomar las decisiones correctas en la Distribuidora se pudo tener amplias operaciones comerciales, inversiones rentables y un acceso sencillo al financiamiento, así como al cumplimiento de sus obligaciones de corto plazo.”

3.3. Aporte de la Investigación

Justificación

El aporte de investigación se justifica porque determinara en base al estudio de las finanzas corporativas mejorar la gestión financiera de la empresa, teniendo como referencia la información analizada en la presente investigación.

la propuesta consiste en que la empresa realice la solicitud de un préstamo bancario con una entidad financiera que ayude a reducir la deuda del terreno. SUPER INMOBILIARIA S.A.C. actualmente viene ejecutando el proyecto inmobiliario de nombre KOMODO CONDOMINIO, situado en el distrito de cañete y conformado por un total de 255 lotes distribuidos en 19 manzanas, del cual se estima una recaudación de S/ 31,244,615.00, los precios de los lotes oscilan entre S/ 88,750.00 y S/ 293,585.00, Actualmente en el proyecto se han vendido 51 lotes en diferentes manzanas, de los que se proyectó un ingreso ascendente a S/ 5,079,340.00, del total de lotes vendidos 25 serán entregados a diciembre del 2023, se presenta en detalle en la tabla 22 los lotes que se proyectan entregar.

TABLA 22: PROYECCIONES DE ENTREGAS DE LOTES AL 2023

DATOS	PROYECCIÓN DE LOTES A ENTREGAR AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2023					
	VALOR CAPITAL	VENTAS DOLARES		VENTAS SOLES T.C 3.55		
		INTERESES	VALOR TOTAL TERRENO	VALOR CAPITAL	INTERESES	VALOR TOTAL TERRENO
ALVAREZ M	\$25,500.00	\$4,242.13	\$29,742.13	S/ 90,525.00	S/ 15,059.56	S/ 105,584.56
ATILANO R	\$29,900.00	\$1,682.17	\$31,582.17	S/ 106,145.00	S/ 5,971.70	S/ 112,116.70
CANTAFIO E	\$29,900.00	\$1,682.17	\$31,582.17	S/ 106,145.00	S/ 5,971.70	S/ 112,116.70
CARDENAS S	\$29,900.00	\$8,333.20	\$38,233.20	S/ 106,145.00	S/ 29,582.86	S/ 135,727.86
CERNA C	\$25,500.00	\$6,526.00	\$32,026.00	S/ 90,525.00	S/ 23,167.30	S/ 113,692.30
FLORES J	\$25,500.00	\$7,523.90	\$33,023.90	S/ 90,525.00	S/ 26,709.85	S/ 117,234.85

FUERTES R	\$29,900.00	\$8,505.56	\$38,405.56	S/ 106,145.00	S/ 30,194.74	S/ 136,339.74
HILDA D.	\$25,500.00	\$4,242.13	\$29,742.13	S/ 90,525.00	S/ 15,059.56	S/ 105,584.56
HIGASHI P	\$25,500.00	\$7,253.90	\$32,753.90	S/ 90,525.00	S/ 25,751.35	S/ 116,276.35
HUAYNAL O	\$25,500.00	\$4,884.45	\$30,384.45	S/ 90,525.00	S/ 17,339.80	S/ 107,864.80
LA ROSA M	\$25,500.00	\$8,107.32	\$33,607.32	S/ 90,525.00	S/ 28,780.99	S/ 119,305.99
LI NAULA	\$41,700.00	\$10,040.01	\$51,740.01	S/ 148,035.00	S/ 35,642.04	S/ 183,677.04
LUDEÑA A	\$28,800.00	\$6,037.39	\$34,837.39	S/ 102,240.00	S/ 21,432.73	S/ 123,672.73
MELCHOR N	\$25,500.00	\$6,860.67	\$32,360.67	S/ 90,525.00	S/ 24,355.38	S/ 114,880.38
MOLINA J	\$25,500.00	\$5,412.49	\$30,912.49	S/ 90,525.00	S/ 19,214.34	S/ 109,739.34
OBREGON S.	\$44,600.00	\$13,433.53	\$58,033.53	S/ 158,330.00	S/ 47,689.03	S/ 206,019.03
RIVERA J	\$28,800.00	\$7,295.74	\$36,095.74	S/ 102,240.00	S/ 25,899.88	S/ 128,139.88
SALGADO C	\$28,800.00	\$8,192.64	\$36,992.64	S/ 102,240.00	S/ 29,083.87	S/ 131,323.87
SANDOVAL.R	\$60,000.00	\$11,089.01	\$71,089.01	S/ 213,000.00	S/ 39,365.99	S/ 252,365.99
SEDANO R	\$28,800.00	\$6,037.39	\$34,837.39	S/ 102,240.00	S/ 21,432.73	S/ 123,672.73
SILVA Z	\$31,500.00	\$8,960.71	\$40,460.71	S/ 111,825.00	S/ 31,810.52	S/ 143,635.52
TICA Y	\$28,800.00	\$9,083.12	\$37,883.12	S/ 102,240.00	S/ 32,245.08	S/ 134,485.08
VALDIVIA U	\$25,000.00	\$1,751.81	\$26,751.81	S/ 88,750.00	S/ 6,218.93	S/ 94,968.93
VARGAS Y	\$25,500.00	\$8,107.32	\$33,607.32	S/ 90,525.00	S/ 28,780.99	S/ 119,305.99
VIDAURRE Y	\$25,500.00	\$2,812.62	\$28,312.62	S/ 90,525.00	S/ 9,984.80	S/ 100,509.80
TOTAL	\$746,900.00	\$168,097.38	\$914,997.38	S/2,651,495.00	S/596,745.70	S/ 3,248,240.70

ELABORADO POR: El Autor

INTERPRETACIÓN:

La tabla 22 muestra en detalle la información contenida de los clientes los cuales se les hará las entregas de los 25 lotes, así mismo detalla la proyección de los ingresos que serán percibidos por la recaudación del pago en su totalidad de las cuotas fraccionadas a favor de la empresa dichos ingresos estarán afecto al pago del impuesto a la renta en el ejercicio 2023 lo que hará que se tenga que desembolsar efectivo para el pago del impuesto, el importe a pagar se muestra en la tabla 23 del estado de resultados integrales con el desarrollo comparativo de la información histórica del 2022 y con el reconocimiento de los ingresos en su totalidad.

TABLA 23: ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES AL 2023

DESCRIPCIÓN	HISTORICO		PROYECTADO	
	2022		2023	
Ventas Netas (ingresos operacionales)	S/.	-	S/.	3,248,240.70
Otros Ingresos Operacionales	S/.	-	S/.	-
Total, de Ingresos Brutos	S/.	-	S/.	3,248,240.70
Costo de ventas	S/.	-	S/.	-
Utilidad Bruta	S/	-	S/	3,248,240.70
Gastos Operacionales				
Gastos de Administración	S/.	688,864.68	S/.	757,751.15
Gastos de Ventas	S/.	359,836.74	S/.	323,853.07
Utilidad Operativa	S/.	-1,048,701.42	S/.	2,166,636.48

Otros Ingresos (gastos)				
Ingresos Financieros	S/.	7,466.10	S/.	7,466.10
Gastos Financieros	S/.	54,761.13	S/.	101,038.11
		S/.		
Otros Ingresos		70.10	S/.	596,745.70
Resultados antes de Participaciones, Impuesto a la Renta y Partidas Extraordinarias	S/.	-1,095,926.35	S/.	2,669,810.17
Impuesto a la Renta 29.5%	S/.	-	S/.	787,594.00
Utilidad Neta	S/.	-1,095,926.35	S/.	1,882,216.17

ELABORADO POR: El Autor

INTERPRETACIÓN:

Con la entrega en su totalidad de los 25 lotes y asumiendo que en el periodo 2023 los gastos administrativos y los gastos de ventas tendrán un aumento del 10 % se ha de generar un impuesto a la renta del periodo un total de 787, 594.00 soles, esto debido a que en el periodo correspondiente los anticipos recibidos en periodos anteriores serán revertidos a ingresos generando el reconocimiento correspondiente y cumpliéndose con que establece la Norma internacional de información financiera NIFF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes;

Requisitos para el reconocimiento de los ingresos:

- Identificación del contrato
- Identificación de las obligaciones de desempeño (OD)
- Determinación del precio de la transacción
- Asignación del precio de la transacción
- Reconocimiento del ingreso cuando se cumplan las obligaciones de desempeño (OD)

se presenta el detalle de los anticipos recibidos en los periodos correspondientes.

PERIODO	IMPORTE GENERAL	IMPORTE 25 LOTES
Anticipos 2021	664,958.93 S/	299.231.52 S/
Anticipos 2022	2,026.477.14 S/	1,211.146.23 S/
Anticipos 2023	3,498.866.89 S/	1,737.862.95 S/
TOTAL	6,855.261.89 S/	3,248.240.70 S/

TABLA 24: Estados de situación financiera Análisis horizontal proyectado

	HISTORICO		PROYECTADO		VARICION		HISTORICO		PROYECTADO		VARICION				
	2022		2023		ABSOLUTA		2022		2023		ABSOLUTA				
											RELATIVA				
ACTIVO							PASIVO Y PATRIMONIO								
ACTIVO CORRIENTE							PASIVO CORRIENTE								
Caja y Bancos	S/.	159,991.98	S/.	207,989.57	S/.	47,997.59	30.00%	Tributos por Pagar	S/.	3,131.08	S/.	4,070.40	S/.	939.32	30.00%
Valores Negociables	S/.	-	S/.	-	S/.	-		Remuneraciones y participaciones por pagar	S/.	14,737.65	S/.	16,948.30	S/.	2,210.65	15.00%
Cuentas por Cobrar Comerciales	S/.	89,971.61	S/.	67,478.71	S/.	-22,492.90	-25.00%	Cuentas por Pagar Comerciales	S/.	14,797.31	S/.	17,016.91	S/.	2,219.60	15.00%
Otras Cuentas por Cobrar	S/.	25,601.72	S/.	26,881.81	S/.	1,280.09	5.00%	Parte Corriente de las Deudas a Largo Plazo							
Existencias	S/.	-	S/.	-	S/.	-		TOTAL, PASIVO CORRIENTE	S/.	32,666.04	S/.	38,035.61	S/.	5,369.57	16.44%
Gastos Pagados por Anticipado	S/.	94,746.06	S/.	80,534.15	S/.	-14,211.91	-15.00%	PASIVO NO CORRIENTE							
TOTAL, ACTIVO CORRIENTE	S/.	370,311.37	S/.	382,884.24	S/.	12,572.87	3.40%	Obligaciones Financieras	S/.	106,902.28	S/.	1,850,027.21	S/.	1,743,124.93	1630.58%
ACTIVO NO CORRIENTE							PASIVO NO CORRIENTE								
Inversiones Inmobiliarias Inmuebles, Maquinaria y Equipo (neto de depreciación acumulada)	S/.	29,419,220.67	S/.	32,918,087.56	S/.	-	11.89%	Cuentas por Pagar A Accionistas	S/.	5,539,983.10	S/.	4,154,987.33	S/.	-1,384,995.78	-25.00%
TOTAL, ACTIVO NO CORRIENTE	S/.	29,528,752.97	S/.	33,027,619.86	S/.	3,498,866.89	11.85%	Cuentas por pagar Diversas	S/.	17,052,532.85	S/.	14,494,652.92	S/.	-2,557,879.93	-15.00%
							TOTAL, PASIVO NO CORRIENTE								
							TOTAL, PASIVO CORRIENTE								
							TOTAL, PASIVO								
							PATRIMONIO NETO								
							Capital								
							Resultados Acumulados								
							Resultados del ejercicio								
							TOTAL, PATRIMONIO NETO								
							TOTAL, PASIVO Y PATRIMONIO NETO								
TOTAL, ACTIVO	S/.	29,899,064.34	S/.	33,410,504.10	S/.	3,511,439.76	11.74%		S/.	29,899,064.34	S/.	33,410,504.10	S/.	3,511,439.76	11.74%

FUENTE: Área de contabilidad de la empresa SUPER INMOBILIA S.A.C

INTERPRETACIÓN:

Realizado el análisis horizontal del periodo 2022 con la proyección de la entrega de los lotes en el año 2023, los resultados obtenidos se interpreta la siguiente información.

Activos Corrientes

Caja y Bancos.

En año 2023 la empresa SUPER INMOBILIARIA tendrá un aumento de S/ 47,997.59 que representa el 30.0 % en la cuenta caja y bancos.

Cuentas por Cobrar Comerciales

Para el año 2023 las cuentas por cobrar tendrán una disminución de S/ 22,492.90 que representa el 25.00%,

Otras Cuentas por Cobrar

En otras cuentas por cobrar, para el año 2023 tendrá un incremento en S/ 1280.09.

Gastos Pagados por Anticipado

El año 2023 los Gastos Pagados por Anticipado tendrán una disminución de S/ 84,792.75,

Activos No Corrientes

Inversiones Inmobiliarias

Para el año 2023 las cuenta inversiones inmobiliarias tendrá un aumento de S/ 3,498,866.89 lo que corresponde a la apreciación de terreno.

Inmuebles, Maquinaria y Equipo (neto de depreciación acumulada)

Para el año 2022 la cuenta Inmuebles, Maquinaria y Equipo, ha tenido una disminución en S/ 16,525.55, debido a que al 31 de diciembre del 2021 ha depreciado en su totalidad lo equipos de vigilancia y los vehículos no motorizados.

Pasivo

Tributos por pagar

Los tributos por pagar tendrán un aumento de S/ 939.32 que son producto

netamente de los aportes y contribuciones

Remuneraciones y participaciones por pagar

El año 2023 las Remuneraciones y participaciones por pagar tendrán una disminución de S/ 2,210.65,

Cuentas por Pagar Comerciales

Las cantidades por pagar comerciales a terceros tendrán un aumento de S/ 2,219.60.

Pasivos No Corrientes

Obligaciones Financieras

La cuenta obligaciones financieras tendrán un aumento para el año 2023 de S/ 1,743,124.93, por la obtención del préstamo bancario.

Cuentas por Pagar A Accionistas

Para el año 2023 habrá una disminución de S/ 1,384,995.77, relacionado a mayores préstamos a los accionistas como personas naturales.

Cuentas por pagar Diversas

Representa una disminución de 1,745,307.15 producto de la disminución de la deuda por la compra del terreno.

Anticipos Recibidos

Representan un aumento de S/ 2,026,477.14 debido a que se han recibido mayores amortizaciones por parte de los clientes por los pagos de las cuotas del financiamiento de los lotes vendidos

Patrimonio

Capital

No ha Representado ninguna variación debido a que el aporte accionario de la empresa se ha mantenido.

Utilidad

Representa la utilidad contable que se generaría en el ejercicio 2023 producto del reconocimiento de los ingresos.

TABLA 25: Estados de resultados integrales Análisis horizontal proyectado

DESCRIPCIÓN	HISTORICO		PROYECTADO		VARIACIÓN ABSOLUTA	VARIACIÓN RELATIVA
	2022		2023			
Ventas Netas (ingresos operacionales)	S/.	-	S/.	3,248,240.70	S/.	3,248,240.70
Otros Ingresos Operacionales	S/.	-	S/.	-	S/.	-
Total, de Ingresos Brutos	S/.	-	S/.	3,248,240.70	S/.	3,248,240.70
					S/.	-
Costo de ventas	S/.	-	S/.	-	S/.	-
Utilidad Bruta	S/.	-	S/.	3,248,240.70	S/.	3,248,240.70
Gastos Operacionales						
Gastos de Administración	S/.	688,864.68	S/.	757,751.15	S/.	68,886.47 0.10
Gastos de Ventas	S/.	359,836.74	S/.	323,853.07	S/.	-35,983.67 -0.10
Utilidad Operativa	S/.	-1,048,701.42	S/.	2,166,636.49	S/.	3,215,337.91 -3.07
Otros Ingresos (gastos)						
Ingresos Financieros	S/.	7,466.10	S/.	7,466.10	S/.	- 0.00
Gastos Financieros	S/.	54,761.13	S/.	101,038.11	S/.	46,276.98 0.85
Otros Ingresos	S/.	70.10	S/.	596,745.70	S/.	596,675.60 8511.78
Resultados antes de Participaciones, Impuesto a la Renta y Partidas Extraordinarias	S/.	-1,095,926.35	S/.	2,669,810.18	S/.	1,573,883.82 -3.44
Impuesto a la Renta	S/.	-	S/.	787,594.00	S/.	787,594.00
Utilidad Neta	S/.	-1,095,926.35	S/.	1,882,216.17	S/.	2,978,142.52 -2.7

FUENTE: Área de contabilidad de la empresa SUPER INMOBILIA S.A.C.

INTERPRETACIÓN:

De la información de la tabla 22 se muestra el detalle de las proyecciones de las entregas de los lotes a diversos clientes, debido a que diciembre del 2023 se realizaría el pago en su totalidad de las cuotas fraccionadas a favor de la empresa se estima entregar 25 lotes por los cuales se generaran el pago del impuesto a la renta del periodo lo que hará que se tenga que desembolsar efectivo para el pago del impuesto, el importe a pagar se mostrara en la tabla 23 con el desarrollo de la información de las entregas de lotes en el estado de resultados integrales.

TABLA 25: FINANCIAMIENTO

N	Fecha	Cuota	Intereses	Amortización	Saldo Capital
0	26/07/2023				S/1,500,000.00
1	26/08/2023	S/43,023.89	S/20,832.65	S/22,191.24	S/1,477,808.76
2	26/09/2023	S/43,023.89	S/20,524.44	S/22,499.44	S/1,455,309.31
3	26/10/2023	S/43,023.89	S/20,211.96	S/22,811.93	S/1,432,497.39
4	26/11/2023	S/43,023.89	S/19,895.14	S/23,128.75	S/1,409,368.64
5	26/12/2023	S/43,023.89	S/19,573.92	S/23,449.97	S/1,385,918.67
6	26/01/2024	S/43,023.89	S/19,248.23	S/23,775.65	S/1,362,143.01
7	26/02/2024	S/43,023.89	S/18,918.03	S/24,105.86	S/1,338,037.15
8	26/03/2024	S/43,023.89	S/18,583.24	S/24,440.65	S/1,313,596.50
9	26/04/2024	S/43,023.89	S/18,243.79	S/24,780.10	S/1,288,816.40
10	26/05/2024	S/43,023.89	S/17,899.64	S/25,124.25	S/1,263,692.15
11	26/06/2024	S/43,023.89	S/17,550.70	S/25,473.19	S/1,238,218.96
12	26/07/2024	S/43,023.89	S/17,196.92	S/25,826.97	S/1,212,391.99
13	26/08/2024	S/43,023.89	S/16,838.22	S/26,185.67	S/1,186,206.33
14	26/09/2024	S/43,023.89	S/16,474.54	S/26,549.34	S/1,159,656.98
15	26/10/2024	S/43,023.89	S/16,105.82	S/26,918.07	S/1,132,738.91
16	26/11/2024	S/43,023.89	S/15,731.97	S/27,291.92	S/1,105,446.99
17	26/12/2024	S/43,023.89	S/15,352.92	S/27,670.97	S/1,077,776.02
18	26/01/2025	S/43,023.89	S/14,968.62	S/28,055.27	S/1,049,720.75
19	26/02/2025	S/43,023.89	S/14,578.97	S/28,444.92	S/1,021,275.83
20	26/03/2025	S/43,023.89	S/14,183.92	S/28,839.97	S/992,435.86
21	26/04/2025	S/43,023.89	S/13,783.38	S/29,240.51	S/963,195.35
22	26/05/2025	S/43,023.89	S/13,377.27	S/29,646.62	S/933,548.73
23	26/06/2025	S/43,023.89	S/12,965.53	S/30,058.36	S/903,490.37
24	26/07/2025	S/43,023.89	S/12,548.06	S/30,475.83	S/873,014.55
25	26/08/2025	S/43,023.89	S/12,124.80	S/30,899.09	S/842,115.46
26	26/09/2025	S/43,023.89	S/11,695.66	S/31,328.23	S/810,787.23
27	26/10/2025	S/43,023.89	S/11,260.56	S/31,763.33	S/779,023.91
28	26/11/2025	S/43,023.89	S/10,819.42	S/32,204.47	S/746,819.44
29	26/12/2025	S/43,023.89	S/10,372.15	S/32,651.74	S/714,167.70
30	26/01/2026	S/43,023.89	S/9,918.67	S/33,105.22	S/681,062.48
31	26/02/2026	S/43,023.89	S/9,458.89	S/33,565.00	S/647,497.48
32	26/03/2026	S/43,023.89	S/8,992.72	S/34,031.17	S/613,466.31
33	26/04/2026	S/43,023.89	S/8,520.08	S/34,503.80	S/578,962.51
34	26/05/2026	S/43,023.89	S/8,040.88	S/34,983.01	S/543,979.50
35	26/06/2026	S/43,023.89	S/7,555.02	S/35,468.87	S/508,510.63
36	26/07/2026	S/43,023.89	S/7,062.41	S/35,961.47	S/472,549.16
37	26/08/2026	S/43,023.89	S/6,562.97	S/36,460.92	S/436,088.24
38	26/09/2026	S/43,023.89	S/6,056.58	S/36,967.31	S/399,120.93
39	26/10/2026	S/43,023.89	S/5,543.16	S/37,480.73	S/361,640.20
40	26/11/2026	S/43,023.89	S/5,022.61	S/38,001.27	S/323,638.93
41	26/12/2026	S/43,023.89	S/4,494.84	S/38,529.05	S/285,109.88
42	26/01/2027	S/43,023.89	S/3,959.73	S/39,064.16	S/246,045.72
43	26/02/2027	S/43,023.89	S/3,417.19	S/39,606.70	S/206,439.02
44	26/03/2027	S/43,023.89	S/2,867.11	S/40,156.77	S/166,282.24
45	26/04/2027	S/43,023.89	S/2,309.40	S/40,714.49	S/125,567.75
46	26/05/2027	S/43,023.89	S/1,743.94	S/41,279.95	S/84,287.80
47	26/06/2027	S/43,023.89	S/1,170.63	S/41,853.26	S/42,434.54
48	26/07/2027	S/43,023.89	S/589.35	S/42,434.54	S/0.00
TOTAL		S/2,065,146.66	S/565,146.66	S/1,500,000.00	

ELABORADO POR: El Autor

INTERPRETACIÓN:

SUPER INMOBILIARIA S.A.C. actualmente tiene la posibilidad de acceder a un crédito bancario, con la finalidad de poder financiar parte de la deuda actual por la compra del terreno, se presenta el detalle del préstamo a obtener.

VP (VALOR PRESENTE)	S/1,500,000.00
n (TIEMPO)	48
TEA (TASA EFECTIVA ANUAL)	18%
TEM (TASA EFECTIVA MENSUAL)	1.3888%
<u>R(CUOTA)</u>	<u>S/43,023.89</u>

préstamo de S/ 1, 500,000.00 a un plazo de 48 meses con una tasa de interés anual del 18%.

IV. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

4.1. Conclusiones

Culminada la investigación en la empresa SUPER INMOBILIARIA S.A.C. se concluye lo siguiente:

En el estado situacional administrativo La empresa tiene establecida una misión y visión, cuenta con un organigrama jerárquico, no dispone de un manual donde figure las funciones administrativas y financieras acorde a sus actividades empresariales, en el aspecto financiero se evidencia que el mayor grado de apalancamiento ha sido generado por préstamos del accionista como persona natural deuda vigente por 17,052,532.55 S/, mantiene una deuda por la compra del terreno del cual se estableció en contrato de fideicomiso, se detallan en las tablas 4 y 5 respectivamente, en la parte tributaria no cuenta con deudas tributarias, ha presentado su balance anual del periodo 2022 con una pérdida tributaria ascendente a 2,185,118.00 S/, debido a que en el año 2021 opto por el Sistema de arrastre de pérdidas "A" el cual consiste en arrastrar las pérdidas tributarias en los próximos 4 años es así que lleva arrastrando la pérdida tributaria del periodo 2021 por un importe de 1,089,192.00 S/.

Respecto al análisis de la estructura de las finanzas corporativas se verifico que la empresa aplica como base de las finanzas corporativas en la actualidad la siguiente estructura Las fuentes de financiamiento, provienen de los préstamos del accionista y por préstamos bancarios, las decisiones de inversión están destinado a la compra de terrenos para habilitación urbana, así mismo por la compra de activos fijos destinados a la parte gerencial y administrativa, del análisis financiero se verifica que la empresa cuenta con un fuerte indicador de liquidez de 11.34, mantiene cuentas por cobrar mayor a 6 meses ascendentes a S/ 21,941.76 que representa el 24.39 % de las cuentas por cobrar, según se observa en la tabla 10.

Se verifica que la empresa aplica como principales políticas de gestión

financiera, las políticas de ventas las cuales se caracterizan por las ventas de los lotes al contado y las ventas al crédito, otorgando financiamiento directo por la compra al crédito a través del pago en cuotas de manera fraccionada, iniciando con el pago por adelantado del 15% del valor total del lote como parte de la cuota inicial y el saldo restante de manera fraccionada en un plazo máximo de 5 años, las cuotas tienen el 1% de interés mensual, como segunda política de gestión financiera es las políticas de créditos y cobranza, la que consiste el otorgar al cliente la opción de pago en cuotas fraccionadas por la compra al crédito, la cual se recupera con el cobro de los intereses que se aplican en la cuota mensual, lo comprobamos en las tablas 14, 15 y 16, de las cuales se interpreta que sus políticas de gestión financiera.

La formulación de la propuesta técnica en base de las finanzas corporativas ayudará a través de la evaluación de los resultados del análisis de los ratios financieros a mejorar la toma de decisiones financieras para mejorar la gestión financiera en la empresa, debido a que del análisis obtenido se verifica que en el año 2022 la empresa ha obtenido mayor financiamiento por parte de terceros.

4.2. Recomendaciones

Culminada la investigación en la empresa SUPER INMOBILIARIA S.A.C. se recomienda a gerencia lo siguiente:

Renegociar la distribución del contrato de fideicomiso en un 60% con destino a compensar deuda de terreno y 40% para la empresa teniendo como finalidad de disponer una mayor liquidez.

Aplicar las finanzas corporativas como herramienta de gestión financiera que ayude al manejo eficiente de las fuentes de financiamiento que evite el riesgo de crédito y las decisiones de inversión sean las más rentables.

Implementar nuevas políticas de gestión financiera que ayude a maximizar la recaudación de ingresos en el corto plazo que mejore el estado situacional

financiero.

Utilizar la información de los estados financieros del año 2022 como medición de gestión financiera de la empresa para tomar nuevas decisiones en base a los resultados que proporcionan los indicadores financieros.

Se recomienda utilizar el apalancamiento financiero con una entidad financiera que ayude a disminuir las deudas actuales de la empresa.

REFERENCIAS

TESIS:

Aiquipa y Arana (2020). *Las finanzas como herramienta de gestión financiera y su influencia en la rentabilidad de las MIPYMES del distrito de Yanacancha, en el año 2020 – Pasco*, en la Universidad Daniel Alcides Carrión - Perú

Andrade (2020). *Finanzas corporativas y su incidencia en la liquidez de la Distribuidora de Cosméticos y Belleza S.A.C., distrito de Comas, en el año 2020 – Lima*, en la Universidad Cesar Vallejo - Perú

Barrera (2020). *Herramientas que permiten mejorar las finanzas personales y toma de decisiones en el barrio Juan José Rondón, en el año 2020*, en la Universidad Corporación Universitaria Minuto de Dios - Colombia.

Berrio, (2021). *Gestión Financiera Y Su Incidencia En La Liquidez De Las Empresas De Diseño Y Construcción En El Municipio De Maicao, en el año 2022 – La Guajira*, en la Universidad De La Guajira - México.

Chumacero (2020). *Las Finanzas Corporativas Y su Relación Con La Economía De La Empresa Iseo Perú S.A.C en el año 2020 – Lima*, en la Universidad Peruana De Las Américas- Perú

López y Quinteros (2021). *Gestión financiera y rentabilidad de la Asociación de Productores Mishky Cacao, Chazuta, 2020. – Lima*, en la Universidad Nacional De San Martín – Perú

Luna (2021). *Gestión Financiera Y Los Resultados De Liquidez En La Empresa Axes Perú S.A.C., en el año 2019 – Lima*, en la Universidad Peruana De Ciencias E Informática – Perú

Morocho (2019). *La Gestión Financiera Y La Rentabilidad De La Cooperativa De Ahorro Y Crédito Minga LTDA, Durante El Periodo 2019-2020., en la Universidad Corporación Universitaria Nacional de Chimborazo- Ecuador.*

Sánchez (2019). *Las Finanzas Corporativas y la Gestión Empresarial de la empresa HELATONY'S S.A.C. en el año 2018 – Lima*, en la Universidad Peruana De Las Américas, Perú.

Tafur (2021). *Gestión financiera y la rentabilidad en la empresa Incatrucks S.A.C. en el distrito de Lurigancho - Lima – 2019 – Lima*, en la Universidad Peruana De Las Américas -Perú

Titi (2021). *La Gestión Financiera Y El Flujo De Caja En Una Industria Textil Del Distrito La Victoria, Año 2020. – Lima*, en la Universidad Peruana De Las Américas - Perú

Tocto (2021). *Gestión financiera y los estados financieros de las mypes del distrito de San Juan de Lurigancho 2019– Lima*, en la Universidad Peruana De Las Américas – Perú.

Velezmoro (2021). *Gestión Financiera Y Su Efecto En La Competitividad De Las Empresas Del Sector De Exhibición De Películas En El Mercado De Perú 2017-2019– Lima*, en la Universidad De San Martin De Porres – Perú.

Libros:

Berk, J., De Marzo, P. (2008). *Finanzas Corporativas*. (Primera edición). D.F, México: editorial Pearson Educación.

Norma internacional de contabilidad “NIC 18 INGRESOS ORDINARIOS”

Revistas:

Lira, P. (2009). *Finanzas y Financiamiento*. (Primera edición). Lima, Perú: editorial Media Corp Perú.

Martel, D. (2019). Las finanzas corporativas y su implicancia en el desarrollo de las micro y pequeñas empresas - Huánuco Perú 2011. *Gaceta Científica*, 2(1), 23–26. <https://doi.org/10.46794/gacien.2.1.367>

Páginas web:

Asociación Internacional de Contabilidad, (2023) recuperado de: <http://contadores-aic.org/finanzas-corporativas-y-el-entorno-economico/>

Centro Europeo de Evolución Económica, (2019) recuperado de: <https://cedec-group.com/es/conocimiento/el-mundo-de-las-finanzas-corporativas>

Consejo Fiscal del Perú, (2017) recuperado de: https://cf.gob.pe/wp-content/uploads/2018/04/Informe-anual-2017_CF_vf.pdf

<https://muyfinanciero.com/conceptos/finanzas-corporativas/>

ANEXOS

ANEXO 01: RESOLUCIÓN DE APROBACIÓN



FACULTAD DE CIENCIAS EMPRESARIALES RESOLUCIÓN N°0335-2023-FACEM-USS

Chiclayo, 19 de julio de 2023.

VISTO:

El Oficio N°0185-2023/FACEM-DC-USS, de fecha 19 de julio de 2023, presentado por el Director de la EP de Contabilidad y proveído del Decano de FACEM, de fecha 19/07/2023, donde solicita la APROBACIÓN DE Títulos de Proyectos de Tesis, para los estudiantes de la EP de Contabilidad, que se encuentran en Curso de Actualización, organizado por el Vicerrectorado de Investigación, y;

CONSIDERANDO:

Que, de conformidad con la Ley Universitaria N° 30220 en su artículo 45° que a la letra dice: Obtención de grados y títulos: La obtención de grados y títulos se realizará de acuerdo a las exigencias académicas que cada universidad establezca en sus respectivas normas internas. Los requisitos mínimos son los siguientes: 45.1 Grado de Bachiller: requiere haber aprobado los estudios de pregrado, así como la aprobación de un trabajo de investigación y el conocimiento de un idioma extranjero, de preferencia inglés o lengua nativa.

Que, según Art. 64° del Reglamento de Investigación de la Universidad Señor de Sipán, aprobado con Resolución de Directorio N° 015-2022/PD-USS de fecha 02 de marzo de 2022, indica que "La Investigación Formativa es un proceso de generación de conocimiento, asociado con el proceso de enseñanza – aprendizaje, cuya gestión académica y administrativa está a cargo de la Dirección de cada Escuela Profesional".

Que, el Art. 71° del Reglamento de Investigación, indica que el Comité de Investigación de la escuela profesional da el visto bueno al tema del proyecto de investigación de acuerdo a la matriz de consistencia lógica y del trabajo de investigación acorde a las líneas de investigación institucional.

Estando a lo expuesto y en uso de las atribuciones conferidas y de conformidad con las normas y reglamentos vigentes;

SE RESUELVE:

ARTICULO ÚNICO: APROBAR, el Proyecto de Tesis, para los estudiantes de la EP de Contabilidad, que se encuentran en Curso de Actualización, organizado por el Vicerrectorado de Investigación, según se indica en cuadro adjunto.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE



 **Dr. LUIS GERARDO GOMEZ JACINTO**
Decano
Facultad de Ciencias Empresariales
UNIVERSIDAD SEÑOR DE SIPÁN



 **Mg. LISET SUGEILY SILVA GONZALES**
Secretaria Académica
Facultad de Ciencias Empresariales
UNIVERSIDAD SEÑOR DE SIPÁN

Cc.: Escuela, Archivo

FACULTAD DE CIENCIAS EMPRESARIALES
RESOLUCIÓN N°0335-2023-FACEM-USS

N°	APELLIDOS Y NOMBRES	TITULO DE INVESTIGACION	LINEA DE INVESTIGACION
1	LLENQUE PAIVA YENNY MARIA	GESTIÓN DE COBRANZAS Y SU IMPACTO EN SITUACIÓN FINANCIERA DE EMPRESA INDUSTRIA Y COMERCIO LAMBAYEQUE EIRL, CHICLAYO, PERIODO 2021-2022	GESTION EMPRESARIAL Y EMPRENDIMIENTO
2	BALLONA CAPUÑAY PIER ADOLFO	INCIDENCIA DEL CUADRO MULTIANUAL DE NECESIDADES EN LA EJECUCIÓN PRESUPUESTAL DEL GASTO PÚBLICO, SEDE ADMINISTRATIVA UGEL -LAMBAYEQUE 2021 - 2022	GESTION EMPRESARIAL Y EMPRENDIMIENTO
3	CHAVEZ DAVILA JANNET KATHERYN	INCIDENCIA DE LA INFORMALIDAD DE COMERCIANTES DE CALZADO DEL MERCADO MOSHOQUEQUE EN EL CUMPLIMIENTO DE SUS OBLIGACIONES TRIBUTARIAS, CHICLAYO 2023	GESTION EMPRESARIAL Y EMPRENDIMIENTO
4	POMACAJA LEON MARILYN MERCEDES	CONTROL INTERNO Y RECAUDACIÓN DE INGRESOS DE SERVICIOS, DIRECCIÓN DE REDES INTEGRADAS DE SALUD LIMA CENTRO, PERIODO 2019 – 2023	GESTION EMPRESARIAL Y EMPRENDIMIENTO
5	FARFAN VERGARA EDUARDO ALEJANDRO		
6	LEON CHAVEZ NEILER ROMEL	ANÁLISIS DE LA RECAUDACIÓN TRIBUTARIA DEL IMPUESTO PREDIAL Y SU INCIDENCIA EN LOS INGRESOS TRIBUTARIOS, MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CUTERVO, 2022	GESTION EMPRESARIAL Y EMPRENDIMIENTO
7	GALÁN MAYRA HENRY PAUL	FINANZAS CORPORATIVAS Y SU INCIDENCIA EN LA GESTIÓN FINANCIERA DE LA EMPRESA SUPER INMOBILIARIA S.A.C, LIMA, 2022	GESTION EMPRESARIAL Y EMPRENDIMIENTO
8	LLONTOP VALDIVIESO ROSA PAOLA	CONTROL INTERNO Y SU INCIDENCIA EN LA GESTIÓN DE INVENTARIOS DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MORROPE 2023	GESTION EMPRESARIAL Y EMPRENDIMIENTO
9	HUARANCCA LEON DAVID JUANYERY	EFEECTO DE LA GESTIÓN DE INVENTARIOS EN LA SITUACIÓN ECONÓMICA DE LA EMPRESA SALUD OCULAR E.I.R.L, PACASMAYO, 2022	GESTION EMPRESARIAL Y EMPRENDIMIENTO
10	RELUZ SERQUEN ELENA ELIZABETH	POLÍTICA DE CONTROL INTERNO PARA MEJORAR LA GESTIÓN DE LOS INVENTARIOS EN LA EMPRESA PERUANA DE ENTRETENIMIENTO S.A.C., CHICLAYO 2023	GESTION EMPRESARIAL Y EMPRENDIMIENTO
11	CHU RAMIREZ EDWIN JUNIOR		
12	CHAFLOC TIRADO MARITZA DEL PILAR	NORMAS PRESUPUESTARIAS Y LA EJECUCIÓN DEL GASTO PÚBLICO, GOBIERNO EDIL DE ZAÑA, CHICLAYO, 2022	GESTION EMPRESARIAL Y EMPRENDIMIENTO
13	LIZANA GUEVARA JOSSY	INCIDENCIA DE LAS MERMAS DE EXISTENCIAS EN LA DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO A LA RENTA, EMPRESA PROCESADORA PERÚ S.A.C. CHICLAYO, 2022	GESTION EMPRESARIAL Y EMPRENDIMIENTO
14	BAZALAR GUEVARA LOURDES KERSTYN	RECURSOS FINANCIEROS Y SU INCIDENCIA EN LA SITUACION ECONOMICA Y FINANCIERA, EMPRESA PROCESADORA PERÚ S.A.C., CHICLAYO 2023	GESTION EMPRESARIAL Y EMPRENDIMIENTO
15	GARCIA POMAR MARIO EDUARDO	EFEECTO DE LA GESTIÓN FINANCIERA EN EL ESTADO ECONÓMICO Y FINANCIERO, INSTITUTO SUPERIOR TECNOLÓGICO IPCE S.A.C., CUTERVO, PERIODO 2021-2022	GESTION EMPRESARIAL Y EMPRENDIMIENTO

ANEXO 02: INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS

GUIA DE ANALISIS DOCUMENTAL

INFORMACIÓN GENERAL	
DATOS DE LA EMPRESA	SUPER INMOBILIARIA S.A.C.
RUC	20516747235
NOMBRE DE INVESTIGACIÓN	FINANZAS CORPORATIVAS Y SU INCIDENCIA EN LA GESTIÓN FINANCIERA DE LA EMPRESA SUPER INMOBILIARIA S.A.C, LIMA, 2022.
OBJETIVO GENERAL	DETERMINAR LA INCIDENCIA DE LAS FINANZAS CORPORATIVAS EN LA GESTIÓN FINANCIERA DE LA EMPRESA SUPER INMOBILIARIA DE LA PROVINCIA DE LIMA EN EL AÑO 2022
OBJETIVOS ESPECÍFICOS	<ul style="list-style-type: none"> - Describir el estado situacional administrativo, financiero y tributario de la empresa SUPER INMOBILIARIA S.A.C. - Analizar la estructura de las finanzas corporativas aplicadas por la empresa SUPER INMOBILIARIA S.A.C, Lima en el año 2022. - Interpretar las políticas de gestión financiera aplicadas por la empresa SUPER INMOBILIARIA S.A.C, provincia de Lima durante el año 2022. - Formular una propuesta técnica adecuada de finanzas corporativas que contribuyan a la gestión financiera de la empresa SUPER INMOBILIARIA S.A.C.
VARIABLES DE INVESTIGACIÓN	
VARIABLE INDEPENDIENTE	VARIABLE DEPENDIENTE
FINANZAS CORPORATIVAS	GESTIÓN FINANCIERA
INFORMACIÓN Y TÉCNICAS	
INFORMACIÓN EN EVALUACIÓN	TÉCNICAS A APLICAR
ESTADO SITUACIONAL	ANALISIS DOCUMENTAL
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	ANALISIS HORIZONTAL
	ANALISIS VERTICAL
	RATIOS FINANCIEROS
ESTADO DE RESULTADOS	ANALISIS HORIZONTAL
	ANALISIS VERTICAL
	RATIOS FINANCIEROS

Elaborado por: El Autor

ANEXO 03: REPORTE DE TURNITIN

Reporte de similitud

NOMBRE DEL TRABAJO

TESIS

AUTOR

HENRY PAUL GALAN MAYRA

RECuento de palabras

21817 Words

RECuento de caracteres

121955 Characters

RECuento de páginas

84 Pages

Tamaño del archivo

375.3KB

Fecha de entrega

Dec 20, 2023 11:42 AM GMT-5

Fecha del informe

Dec 20, 2023 11:44 AM GMT-5

● 16% de similitud general

El total combinado de todas las coincidencias, incluidas las fuentes superpuestas, para cada base de datos

- 14% Base de datos de Internet
- Base de datos de Crossref
- 13% Base de datos de trabajos entregados
- 1% Base de datos de publicaciones
- Base de datos de contenido publicado de Crossref

● Excluir del Reporte de Similitud

- Material bibliográfico
- Coincidencia baja (menos de 8 palabras)
- Material citado

Resumen

ANEXO 04: ESTADOS FINANCIEROS

FORMATO 3.1 : "LIBRO DE INVENTARIOS Y BALANCES - BALANCE GENERAL" (1)

EJERCICIO: DICIEMBRE 2022

RUC: 20516747235

APELLIDOS Y NOMBRES, DENOMINACIÓN O RAZÓN SOCIAL: SUPER INMOBILIARIA S.A.C

ACTIVO			PASIVO Y PATRIMONIO
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE
Caja y Bancos	S/.	159,991.98	Tributos por Pagar
Valores Negociables			Remuneraciones y participaciones por pagar
Cuentas por Cobrar Comerciales	S/.	89,971.61	Cuentas por Pagar Comerciales
Cuentas por Cobrar a Vinculadas			Otras Cuentas por Pagar
Otras Cuentas por Cobrar	S/.	25,601.72	Parte Corriente de las Deudas a Largo Plazo
Existencias			TOTAL PASIVO CORRIENTE
Gastos Pagados por Anticipado	S/.	91,614.98	S/.
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	S/.	367,180.29	PASIVO NO CORRIENTE
			Obligaciones Financieras
ACTIVO NO CORRIENTE			Cuentas por Pagar A Accionistas
Inversiones Inmobiliarias	S/.	29,419,220.67	Cuentas por pagar Diversas
Cuentas por Cobrar a Vinculadas a Largo Plazo			Anticipos Recibidos
Otras Cuentas por Cobrar a Largo Plazo			Impuesto a la Renta y Participaciones Diferidos Pasivo
Inversiones Permanentes			TOTAL PASIVO NO CORRIENTE
Inmuebles, Maquinaria y Equipo (neto de depreciación acumulada)	S/.	109,532.30	S/.
Activos Intangibles (neto de amortización acumulada)			TOTAL PASIVO
Impuesto a la Renta y Participaciones Diferidos Activo			S/.
Otros Activos			Contingencias
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	S/.	29,528,752.97	Interés minoritario
			PATRIMONIO NETO
			Capital
			Capital Adicional
			Acciones de Inversión
			Excedentes de Revaluación
			Reservas Legales
			Resultados Acumulados
			Resultados del ejercicio
			TOTAL PATRIMONIO NETO
			S/.
TOTAL ACTIVO	S/.	29,895,933.26	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO
			S/.


SUPER INMOBILIARIA S.A.C.
OSCAR ALBERTO RAMOS NAVARRO
 GERENTE GENERAL


 Richard Ramirez Figueroa
 Contador Público Colegiado
 C.P.C. 20497

FORMATO 3.20: "LIBRO DE INVENTARIOS Y BALANCES - ESTADO DE GANANCIAS Y PÉRDIDAS POR FUNCIÓN DEL 01.01 AL 31.12"

EJERCICIO: DICIEMBRE 2022

RUC: 20516747235

APELLIDOS Y NOMBRES, DENOMINACIÓN O RAZÓN SOCIAL: SUPER INMOBILIARIA S.A.C

DESCRIPCIÓN		Soles
Ventas Netas (ingresos operacionales)	S/.	-
Otros Ingresos Operacionales	S/.	-
Total de Ingresos Brutos	S/.	-
Costo de ventas		
Utilidad Bruta	S/.	-
Gastos Operacionales		
Gastos de Administración		-688,864.68
Gastos de Venta	S/.	-359,836.74
Utilidad Operativa	S/.	-1,048,701.42
Otros Ingresos (gastos)		
Ingresos Financieros	S/.	7,466.10
Gastos Financieros	S/.	-54,761.13
Otros Ingresos	S/.	70.10
Apreciación de Terreno		
Resultados por Exposición a la Inflación		
Resultados antes de Participaciones,	S/.	-1,095,926.35
Impuesto a la Renta y Partidas Extraordinarias		
Participaciones		
Impuesto a la Renta	S/.	-
Resultados antes de Partidas Extraordinarias	S/.	-1,095,926.35


 SUPER INMOBILIARIA S.A.C.
 OSCAR ALBERTO RAMOS NAVARRO
 GERENTE GENERAL


 Richard Augusto Plazuela
 Contador Público Colegiado
 CPC. 30497

ANEXO 05: INVENTARIOS

Valor de terreno:

$$VT = VUT \times ATe \times Fm$$

Dónde: VUT = Valor unitario de terreno.
 ATe = Área Terreno.
 Fm = Factor de Mercado.

Por lo tanto:

Lote	Area (m ²)	VUE US\$/m ²	Fm	VT US\$	VC US\$	VRI US\$
Mz. A-Lote 1	138.94	270.00	0.99	37,138.66	37,100.00	29,680.00
Mz. A-Lote 2	136.06	270.00	0.99	36,368.84	36,400.00	29,120.00
Mz. A-Lote 3	155.76	270.00	0.99	41,634.65	41,600.00	33,280.00
Mz. A-Lote 4	162.16	270.00	0.99	43,345.37	43,300.00	34,640.00
Mz. A-Lote 5	156.08	270.00	0.99	41,720.18	41,700.00	33,360.00
Mz. A-Lote 6	151.41	270.00	0.99	40,471.89	40,500.00	32,400.00
Mz. A-Lote 7	150.91	270.00	0.99	40,338.24	40,300.00	32,240.00
Mz. A-Lote 8	150.43	270.00	0.99	40,209.94	40,200.00	32,160.00
Mz. A-Lote 9	161.52	270.00	0.99	43,174.30	43,200.00	34,560.00
Mz. A-Lote 10	169.31	270.00	0.99	45,256.56	45,300.00	36,240.00
Mz. A-Lote 11	166.00	270.00	0.99	44,371.80	44,400.00	35,520.00
Mz. B-Lote 1	160.65	270.00	0.99	42,941.75	42,900.00	34,320.00
Mz. B-Lote 2	130.05	270.00	0.99	34,762.37	34,800.00	27,840.00
Mz. B-Lote 3	130.05	270.00	0.99	34,762.37	34,800.00	27,840.00
Mz. B-Lote 4	130.05	270.00	0.99	34,762.37	34,800.00	27,840.00
Mz. B-Lote 5	130.05	270.00	0.99	34,762.37	34,800.00	27,840.00
Mz. C-Lote 1	139.40	270.00	0.99	37,261.62	37,300.00	29,840.00
Mz. C-Lote 2	130.05	270.00	0.99	34,762.37	34,800.00	27,840.00
Mz. C-Lote 3	130.05	270.00	0.99	34,762.37	34,800.00	27,840.00
Mz. C-Lote 4	130.05	270.00	0.99	34,762.37	34,800.00	27,840.00
Mz. C-Lote 5	130.05	270.00	0.99	34,762.37	34,800.00	27,840.00
Mz. C-Lote 6	130.05	270.00	0.99	34,762.37	34,800.00	27,840.00
Mz. C-Lote 7	130.05	270.00	0.99	34,762.37	34,800.00	27,840.00
Mz. C-Lote 8	139.40	270.00	0.99	37,261.62	37,300.00	29,840.00
Mz. D-Lote 1	130.58	270.00	1.00	35,256.60	35,300.00	28,240.00
Mz. D-Lote 2	120.81	270.00	1.00	32,618.70	32,600.00	26,080.00
Mz. D-Lote 3	130.12	270.00	1.00	35,132.40	35,100.00	28,080.00
Mz. D-Lote 4	125.13	270.00	1.00	33,785.10	33,800.00	27,040.00
Mz. D-Lote 5	130.38	270.00	1.00	35,202.60	35,200.00	28,160.00
Mz. D-Lote 6	130.31	270.00	1.00	35,183.70	35,200.00	28,160.00
Mz. D-Lote 7	122.64	270.00	1.00	33,112.80	33,100.00	26,480.00
Mz. D-Lote 8	130.31	270.00	1.00	35,183.70	35,200.00	28,160.00
Mz. D-Lote 9	130.38	270.00	1.00	35,202.60	35,200.00	28,160.00
Mz. D-Lote 10	130.38	270.00	1.00	35,202.60	35,200.00	28,160.00

Lote	Area (m ²)	VUE US\$/m ²	Fm	VT US\$	VC US\$	VRI US\$
Mz. F-Lote 1	130.72	270.00	0.98	34,588.51	34,600.00	27,680.00
Mz. F-Lote 2	130.72	270.00	0.98	34,588.51	34,600.00	27,680.00
Mz. F-Lote 3	130.72	270.00	0.98	34,588.51	34,600.00	27,680.00
Mz. F-Lote 4	130.72	270.00	0.98	34,588.51	34,600.00	27,680.00
Mz. F-Lote 5	130.72	270.00	0.98	34,588.51	34,600.00	27,680.00
Mz. F-Lote 6	130.72	270.00	0.98	34,588.51	34,600.00	27,680.00
Mz. F-Lote 7	130.72	270.00	0.98	34,588.51	34,600.00	27,680.00
Mz. G-Lote 1	162.15	270.00	0.98	42,904.89	42,900.00	34,320.00
Mz. G-Lote 2	131.10	270.00	0.98	34,689.06	34,700.00	27,760.00
Mz. G-Lote 3	131.10	270.00	0.98	34,689.06	34,700.00	27,760.00
Mz. G-Lote 4	131.10	270.00	0.98	34,689.06	34,700.00	27,760.00
Mz. G-Lote 5	131.10	270.00	0.98	34,689.06	34,700.00	27,760.00
Mz. G-Lote 6	131.10	270.00	0.98	34,689.06	34,700.00	27,760.00
Mz. G-Lote 7	131.10	270.00	0.98	34,689.06	34,700.00	27,760.00
Mz. G-Lote 8	130.37	270.00	0.98	34,495.90	34,500.00	27,600.00
Mz. G-Lote 9	130.31	270.00	0.98	34,480.03	34,500.00	27,600.00
Mz. G-Lote 10	130.24	270.00	0.98	34,461.50	34,500.00	27,600.00
Mz. G-Lote 11	130.15	270.00	0.98	34,437.69	34,400.00	27,520.00
Mz. G-Lote 12	130.05	270.00	0.98	34,411.23	34,400.00	27,520.00
Mz. G-Lote 13	132.47	270.00	0.98	35,051.56	35,100.00	28,080.00
Mz. I-Lote 1	131.67	270.00	1.00	35,550.90	35,600.00	28,480.00
Mz. I-Lote 2	131.67	270.00	1.00	35,550.90	35,600.00	28,480.00
Mz. I-Lote 3	131.67	270.00	1.00	35,550.90	35,600.00	28,480.00
Mz. I-Lote 4	131.67	270.00	1.00	35,550.90	35,600.00	28,480.00
Mz. I-Lote 5	131.67	270.00	1.00	35,550.90	35,600.00	28,480.00
Mz. I-Lote 6	131.67	270.00	1.00	35,550.90	35,600.00	28,480.00
Mz. I-Lote 7	131.67	270.00	1.00	35,550.90	35,600.00	28,480.00
Mz. I-Lote 8	221.55	270.00	1.00	59,818.50	59,800.00	47,840.00
Mz. I-Lote 9	278.52	270.00	1.00	75,200.40	75,200.00	60,160.00
Mz. I-Lote 10	221.55	270.00	1.00	59,818.50	59,800.00	47,840.00
Mz. I-Lote 11	131.67	270.00	1.00	35,550.90	35,600.00	28,480.00
Mz. I-Lote 12	131.67	270.00	1.00	35,550.90	35,600.00	28,480.00
Mz. I-Lote 13	131.67	270.00	1.00	35,550.90	35,600.00	28,480.00
Mz. I-Lote 14	131.67	270.00	1.00	35,550.90	35,600.00	28,480.00
Mz. I-Lote 15	131.67	270.00	1.00	35,550.90	35,600.00	28,480.00
Mz. I-Lote 16	131.67	270.00	1.00	35,550.90	35,600.00	28,480.00
Mz. I-Lote 17	131.67	270.00	1.00	35,550.90	35,600.00	28,480.00
Mz. J-Lote 1	130.96	270.00	1.00	35,359.20	35,400.00	28,320.00
Mz. J-Lote 2	130.34	270.00	1.00	35,191.80	35,200.00	28,160.00
Mz. J-Lote 3	130.34	270.00	1.00	35,191.80	35,200.00	28,160.00
Mz. J-Lote 4	120.00	270.00	1.00	32,400.00	32,400.00	25,920.00

Lote	Area (m ²)	VUE US\$/m ²	Fm	VT US\$	VC US\$	VRI US\$
Mz. J-Lote 5	130.31	270.00	1.00	35,183.70	35,200.00	28,160.00
Mz. J-Lote 6	130.31	270.00	1.00	35,183.70	35,200.00	28,160.00
Mz. J-Lote 7	130.31	270.00	1.00	35,183.70	35,200.00	28,160.00
Mz. J-Lote 8	130.31	270.00	1.00	35,183.70	35,200.00	28,160.00
Mz. J-Lote 9	130.31	270.00	1.00	35,183.70	35,200.00	28,160.00
Mz. J-Lote 10	130.91	270.00	1.00	35,345.70	35,300.00	28,240.00
Mz. J-Lote 11	130.59	270.00	1.00	35,259.30	35,300.00	28,240.00
Mz. J-Lote 12	131.56	270.00	1.00	35,521.20	35,500.00	28,400.00
Mz. J-Lote 13	131.34	270.00	1.00	35,461.80	35,500.00	28,400.00
Mz. J-Lote 14	131.47	270.00	1.00	35,496.90	35,500.00	28,400.00
Mz. J-Lote 15	120.52	270.00	1.00	32,540.40	32,500.00	26,000.00
Mz. K-Lote 1	130.72	270.00	0.97	34,235.57	34,200.00	27,360.00
Mz. K-Lote 2	130.72	270.00	0.97	34,235.57	34,200.00	27,360.00
Mz. K-Lote 3	130.72	270.00	0.97	34,235.57	34,200.00	27,360.00
Mz. K-Lote 4	130.72	270.00	0.97	34,235.57	34,200.00	27,360.00
Mz. K-Lote 5	130.72	270.00	0.97	34,235.57	34,200.00	27,360.00
Mz. K-Lote 6	130.72	270.00	0.97	34,235.57	34,200.00	27,360.00
Mz. K-Lote 7	130.72	270.00	0.97	34,235.57	34,200.00	27,360.00
Mz. K-Lote 8	130.72	270.00	0.97	34,235.57	34,200.00	27,360.00
Mz. K-Lote 9	130.72	270.00	0.97	34,235.57	34,200.00	27,360.00
Mz. K-Lote 10	130.72	270.00	0.97	34,235.57	34,200.00	27,360.00
Mz. L-Lote 1	138.60	270.00	0.98	36,673.56	36,700.00	29,360.00
Mz. L-Lote 2	138.60	270.00	0.98	36,673.56	36,700.00	29,360.00
Mz. L-Lote 3	138.60	270.00	0.98	36,673.56	36,700.00	29,360.00
Mz. L-Lote 4	130.35	270.00	0.98	34,490.61	34,500.00	27,600.00
Mz. L-Lote 5	130.35	270.00	0.98	34,490.61	34,500.00	27,600.00
Mz. L-Lote 6	130.35	270.00	0.98	34,490.61	34,500.00	27,600.00
Mz. L-Lote 7	130.35	270.00	0.98	34,490.61	34,500.00	27,600.00
Mz. L-Lote 8	130.35	270.00	0.98	34,490.61	34,500.00	27,600.00
Mz. L-Lote 9	130.35	270.00	0.98	34,490.61	34,500.00	27,600.00
Mz. L-Lote 10	130.35	270.00	0.98	34,490.61	34,500.00	27,600.00
Mz. L-Lote 11	137.07	270.00	0.98	36,268.72	36,300.00	29,040.00
Mz. L-Lote 12	133.10	270.00	0.98	35,218.26	35,200.00	28,160.00
Mz. L-Lote 13	130.35	270.00	0.98	34,490.61	34,500.00	27,600.00
Mz. L-Lote 14	130.35	270.00	0.98	34,490.61	34,500.00	27,600.00
Mz. L-Lote 15	130.35	270.00	0.98	34,490.61	34,500.00	27,600.00
Mz. L-Lote 16	130.35	270.00	0.98	34,490.61	34,500.00	27,600.00
Mz. L-Lote 17	130.35	270.00	0.98	34,490.61	34,500.00	27,600.00
Mz. L-Lote 18	130.35	270.00	0.98	34,490.61	34,500.00	27,600.00
Mz. L-Lote 19	130.35	270.00	0.98	34,490.61	34,500.00	27,600.00

Lote	Area (m ²)	VUE US\$/m ²	Fm	VT US\$	VC US\$	VRI US\$
Mz. M-Lote 1	130.35	270.00	0.98	34,490.61	34,500.00	27,600.00
Mz. M-Lote 2	130.35	270.00	0.98	34,490.61	34,500.00	27,600.00
Mz. M-Lote 3	130.35	270.00	0.98	34,490.61	34,500.00	27,600.00
Mz. M-Lote 4	130.35	270.00	0.98	34,490.61	34,500.00	27,600.00
Mz. M-Lote 5	130.35	270.00	0.98	34,490.61	34,500.00	27,600.00
Mz. M-Lote 6	130.35	270.00	0.98	34,490.61	34,500.00	27,600.00
Mz. M-Lote 7	130.35	270.00	0.98	34,490.61	34,500.00	27,600.00
Mz. M-Lote 8	123.75	270.00	0.98	32,744.25	32,700.00	26,160.00
Mz. M-Lote 9	123.75	270.00	0.98	32,744.25	32,700.00	26,160.00
Mz. M-Lote 10	130.35	270.00	0.98	34,490.61	34,500.00	27,600.00
Mz. M-Lote 11	130.35	270.00	0.98	34,490.61	34,500.00	27,600.00
Mz. M-Lote 12	130.35	270.00	0.98	34,490.61	34,500.00	27,600.00
Mz. M-Lote 13	130.35	270.00	0.98	34,490.61	34,500.00	27,600.00
Mz. M-Lote 14	130.35	270.00	0.98	34,490.61	34,500.00	27,600.00
Mz. M-Lote 15	130.35	270.00	0.98	34,490.61	34,500.00	27,600.00
Mz. M-Lote 16	130.35	270.00	0.98	34,490.61	34,500.00	27,600.00
Mz. N-Lote 1	130.62	270.00	0.98	34,562.05	34,600.00	27,680.00
Mz. N-Lote 2	130.62	270.00	0.98	34,562.05	34,600.00	27,680.00
Mz. N-Lote 3	130.62	270.00	0.98	34,562.05	34,600.00	27,680.00
Mz. N-Lote 4	130.62	270.00	0.98	34,562.05	34,600.00	27,680.00
Mz. N-Lote 5	130.62	270.00	0.98	34,562.05	34,600.00	27,680.00
Mz. N-Lote 6	130.62	270.00	0.98	34,562.05	34,600.00	27,680.00
Mz. N-Lote 7	130.62	270.00	0.98	34,562.05	34,600.00	27,680.00
Mz. N-Lote 8	130.62	270.00	0.98	34,562.05	34,600.00	27,680.00
Mz. N-Lote 9	130.62	270.00	0.98	34,562.05	34,600.00	27,680.00
Mz. N-Lote 10	132.55	270.00	0.98	35,072.73	35,100.00	28,080.00
Mz. N-Lote 11	128.18	270.00	0.98	33,916.43	33,900.00	27,120.00
Mz. N-Lote 12	130.62	270.00	0.98	34,562.05	34,600.00	27,680.00
Mz. N-Lote 13	130.62	270.00	0.98	34,562.05	34,600.00	27,680.00
Mz. N-Lote 14	130.62	270.00	0.98	34,562.05	34,600.00	27,680.00
Mz. N-Lote 15	130.62	270.00	0.98	34,562.05	34,600.00	27,680.00
Mz. N-Lote 16	130.62	270.00	0.98	34,562.05	34,600.00	27,680.00
Mz. N-Lote 17	130.62	270.00	0.98	34,562.05	34,600.00	27,680.00
Mz. N-Lote 18	130.62	270.00	0.98	34,562.05	34,600.00	27,680.00
Mz. N-Lote 19	130.62	270.00	0.98	34,562.05	34,600.00	27,680.00
Mz. N-Lote 20	130.62	270.00	0.98	34,562.05	34,600.00	27,680.00
Mz. O-Lote 1	120.41	270.00	0.98	31,860.49	31,900.00	25,520.00
Mz. O-Lote 2	120.41	270.00	0.98	31,860.49	31,900.00	25,520.00
Mz. O-Lote 3	120.41	270.00	0.98	31,860.49	31,900.00	25,520.00
Mz. O-Lote 4	120.41	270.00	0.98	31,860.49	31,900.00	25,520.00

Lote	Area (m ²)	VUE US\$/m ²	Fm	VT US\$	VC US\$	VRI US\$
Mz. O-Lote 5	120.41	270.00	0.98	31,860.49	31,900.00	25,520.00
Mz. O-Lote 6	120.41	270.00	0.98	31,860.49	31,900.00	25,520.00
Mz. O-Lote 7	120.41	270.00	0.98	31,860.49	31,900.00	25,520.00
Mz. O-Lote 8	120.41	270.00	0.98	31,860.49	31,900.00	25,520.00
Mz. O-Lote 9	120.41	270.00	0.98	31,860.49	31,900.00	25,520.00
Mz. O-Lote 10	120.41	270.00	0.98	31,860.49	31,900.00	25,520.00
Mz. Q-Lote 1	125.56	270.00	0.97	32,884.16	32,900.00	26,320.00
Mz. Q-Lote 2	125.56	270.00	0.97	32,884.16	32,900.00	26,320.00
Mz. Q-Lote 3	125.56	270.00	0.97	32,884.16	32,900.00	26,320.00
Mz. Q-Lote 4	125.56	270.00	0.97	32,884.16	32,900.00	26,320.00
Mz. Q-Lote 5	125.56	270.00	0.97	32,884.16	32,900.00	26,320.00
Mz. Q-Lote 6	130.72	270.00	0.97	34,235.57	34,200.00	27,360.00
Mz. Q-Lote 7	130.72	270.00	0.97	34,235.57	34,200.00	27,360.00
Mz. Q-Lote 8	130.72	270.00	0.97	34,235.57	34,200.00	27,360.00
Mz. Q-Lote 9	130.72	270.00	0.97	34,235.57	34,200.00	27,360.00
Mz. Q-Lote 10	130.72	270.00	0.97	34,235.57	34,200.00	27,360.00
Mz. Q-Lote 11	130.72	270.00	0.97	34,235.57	34,200.00	27,360.00
Mz. Q-Lote 12	130.72	270.00	0.97	34,235.57	34,200.00	27,360.00
Mz. Q-Lote 13	130.72	270.00	0.97	34,235.57	34,200.00	27,360.00
Mz. Q-Lote 14	130.72	270.00	0.97	34,235.57	34,200.00	27,360.00
Mz. R-Lote 1	130.41	270.00	0.97	34,154.38	34,200.00	27,360.00
Mz. R-Lote 2	130.41	270.00	0.97	34,154.38	34,200.00	27,360.00
Mz. R-Lote 3	130.41	270.00	0.97	34,154.38	34,200.00	27,360.00
Mz. R-Lote 4	130.41	270.00	0.97	34,154.38	34,200.00	27,360.00
Mz. R-Lote 5	130.41	270.00	0.97	34,154.38	34,200.00	27,360.00
Mz. R-Lote 6	130.41	270.00	0.97	34,154.38	34,200.00	27,360.00
Mz. R-Lote 7	130.41	270.00	0.97	34,154.38	34,200.00	27,360.00
Mz. R-Lote 8	130.41	270.00	0.97	34,154.38	34,200.00	27,360.00
Mz. R-Lote 9	130.41	270.00	0.97	34,154.38	34,200.00	27,360.00
Mz. R-Lote 10	130.41	270.00	0.97	34,154.38	34,200.00	27,360.00
Mz. R-Lote 11	122.84	270.00	0.97	32,171.80	32,200.00	25,760.00
Mz. R-Lote 12	121.85	270.00	0.97	31,912.52	31,900.00	25,520.00
Mz. R-Lote 13	132.06	270.00	0.97	34,586.51	34,600.00	27,680.00
Mz. R-Lote 14	124.66	270.00	0.97	32,648.45	32,600.00	26,080.00
Mz. R-Lote 15	120.52	270.00	0.97	31,564.19	31,600.00	25,280.00
Mz. R-Lote 16	120.13	270.00	0.97	31,462.05	31,500.00	25,200.00
Mz. R-Lote 17	120.15	270.00	0.97	31,467.29	31,500.00	25,200.00
Mz. R-Lote 18	120.37	270.00	0.97	31,524.90	31,500.00	25,200.00
Mz. R-Lote 19	120.13	270.00	0.97	31,462.05	31,500.00	25,200.00
Mz. R-Lote 20	120.01	270.00	0.97	31,430.62	31,400.00	25,120.00

Lote	Area (m ²)	VUE US\$/m ²	Fm	VT US\$	VC US\$	VRI US\$
Mz. R-Lote 21	120.09	270.00	0.97	31,451.57	31,500.00	25,200.00
Mz. R-Lote 22	120.38	270.00	0.97	31,527.52	31,500.00	25,200.00
Mz. R-Lote 23	120.98	270.00	0.97	31,684.66	31,700.00	25,360.00
Mz. S-Lote 1	131.69	270.00	0.97	34,489.61	34,500.00	27,600.00
Mz. S-Lote 2	131.69	270.00	0.97	34,489.61	34,500.00	27,600.00
Mz. S-Lote 3	131.69	270.00	0.97	34,489.61	34,500.00	27,600.00
Mz. S-Lote 4	131.69	270.00	0.97	34,489.61	34,500.00	27,600.00
Mz. S-Lote 5	131.69	270.00	0.97	34,489.61	34,500.00	27,600.00
Mz. S-Lote 6	131.69	270.00	0.97	34,489.61	34,500.00	27,600.00
Mz. S-Lote 7	131.69	270.00	0.97	34,489.61	34,500.00	27,600.00
Mz. S-Lote 8	131.69	270.00	0.97	34,489.61	34,500.00	27,600.00
Mz. S-Lote 9	131.69	270.00	0.97	34,489.61	34,500.00	27,600.00
Mz. S-Lote 10	123.84	270.00	0.97	32,433.70	32,400.00	25,920.00
Mz. S-Lote 11	122.69	270.00	0.97	32,132.51	32,100.00	25,680.00
Mz. S-Lote 12	122.26	270.00	0.97	32,019.89	32,000.00	25,600.00
Mz. S-Lote 13	123.07	270.00	0.97	32,232.03	32,200.00	25,760.00
Mz. S-Lote 14	131.69	270.00	0.97	34,489.61	34,500.00	27,600.00
Mz. S-Lote 15	131.69	270.00	0.97	34,489.61	34,500.00	27,600.00
Mz. S-Lote 16	131.69	270.00	0.97	34,489.61	34,500.00	27,600.00
Mz. S-Lote 17	131.69	270.00	0.97	34,489.61	34,500.00	27,600.00
Mz. S-Lote 18	131.69	270.00	0.97	34,489.61	34,500.00	27,600.00
Mz. S-Lote 19	131.69	270.00	0.97	34,489.61	34,500.00	27,600.00
Mz. S-Lote 20	131.69	270.00	0.97	34,489.61	34,500.00	27,600.00
Mz. S-Lote 21	131.69	270.00	0.97	34,489.61	34,500.00	27,600.00
Mz. S-Lote 22	131.69	270.00	0.97	34,489.61	34,500.00	27,600.00
Mz. T-Lote 1	160.62	270.00	0.97	42,066.38	42,100.00	33,680.00
Mz. T-Lote 2	121.11	270.00	0.97	31,718.71	31,700.00	25,360.00
Mz. T-Lote 3	120.75	270.00	0.97	31,624.43	31,600.00	25,280.00
Mz. T-Lote 4	120.75	270.00	0.97	31,624.43	31,600.00	25,280.00
Mz. T-Lote 5	120.75	270.00	0.97	31,624.43	31,600.00	25,280.00
Mz. T-Lote 6	120.75	270.00	0.97	31,624.43	31,600.00	25,280.00
Mz. T-Lote 7	120.75	270.00	0.97	31,624.43	31,600.00	25,280.00
Mz. T-Lote 8	120.75	270.00	0.97	31,624.43	31,600.00	25,280.00
Mz. T-Lote 9	120.75	270.00	0.97	31,624.43	31,600.00	25,280.00
Mz. U-Lote 1	123.74	270.00	0.96	32,073.41	32,100.00	25,680.00
Mz. U-Lote 2	125.56	270.00	0.96	32,545.15	32,500.00	26,000.00
Mz. U-Lote 3	125.56	270.00	0.96	32,545.15	32,500.00	26,000.00
Mz. U-Lote 4	125.56	270.00	0.96	32,545.15	32,500.00	26,000.00
Mz. U-Lote 5	125.56	270.00	0.96	32,545.15	32,500.00	26,000.00
Mz. U-Lote 6	125.56	270.00	0.96	32,545.15	32,500.00	26,000.00

Lote	Area (m ²)	VUE US\$/m ²	Fm	VT US\$	VC US\$	VRI US\$
Mz. U-Lote 7	125.56	270.00	0.96	32,545.15	32,500.00	26,000.00
Mz. U-Lote 8	125.56	270.00	0.96	32,545.15	32,500.00	26,000.00
Mz. U-Lote 9	125.56	270.00	0.96	32,545.15	32,500.00	26,000.00
Mz. U-Lote 10	125.56	270.00	0.96	32,545.15	32,500.00	26,000.00
Mz. U-Lote 11	125.56	270.00	0.96	32,545.15	32,500.00	26,000.00
Mz. U-Lote 12	125.56	270.00	0.96	32,545.15	32,500.00	26,000.00
Mz.V-Lote 2	123.33	270.00	0.96	31,967.14	32,000.00	25,600.00
Mz.V-Lote 3	122.66	270.00	0.96	31,793.47	31,800.00	25,440.00
Mz.V-Lote 4	122.18	270.00	0.96	31,669.06	31,700.00	25,360.00
Mz.V-Lote 5	122.11	270.00	0.96	31,650.91	31,700.00	25,360.00
Mz.V-Lote 6	121.87	270.00	0.96	31,588.70	31,600.00	25,280.00
Mz.V-Lote 7	123.50	270.00	0.96	32,011.20	32,000.00	25,600.00
Mz.V-Lote 8	121.41	270.00	0.96	31,469.47	31,500.00	25,200.00
Mz.V-Lote 9	121.38	270.00	0.96	31,461.70	31,500.00	25,200.00
Mz.V-Lote 10	120.76	270.00	0.96	31,300.99	31,300.00	25,040.00
Mz.V-Lote 11	121.30	270.00	0.96	31,440.96	31,400.00	25,120.00
Mz.V-Lote 12	121.30	270.00	0.96	31,440.96	31,400.00	25,120.00
Mz.V-Lote 13	121.30	270.00	0.96	31,440.96	31,400.00	25,120.00
Mz.V-Lote 14	121.30	270.00	0.96	31,440.96	31,400.00	25,120.00
Mz.V-Lote 15	121.30	270.00	0.96	31,440.96	31,400.00	25,120.00
	33,470.40			8,852,486.65	8,854,600.00	7,083,680.00

VT = US\$ 8,852,486.65

02. Valor Comercial del Inmueble (VC). -

De acuerdo a la evaluación de precios en el entorno y teniendo en consideración la ubicación del inmueble; el perito considera que el valor de terreno calculado refleja el valor comercial del inmueble, por lo tanto el valor comercial total es:

VC = US\$ 8,854,600.00 (Valor ajustado)

SON: OCHO MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS CON 00/100 DÓLARES AMERICANOS.

03. Valor de Realización Inmediata (VRI). -

Para el cálculo del valor de realización se aplica el factor de deducción al valor comercial del predio.

Valor de realización inmediata:

VRI = VC x FR

Dónde: VC = Valor comercial del inmueble.
FR = Factor de realización.

ANEXO 06: DOCUMENTOS ILUSTRATIVOS



Imagen referencial

Conoce



KOMODO

CONDOMINIO

Aquí encontrarás todas las comodidades para que tú y tu familia estén tranquilos y seguros en una extensa propiedad de 7.85 hectáreas que cuenta con 252 lotes de 120 m² aproximadamente.

-  A solo 400 m del mar en Playa Azul
-  Piscina para grandes y niños
-  Laguna natural de más de 2200 m²
-  Club House para toda la familia



Te ofrecemos

-  Pórtico de ingreso
-  Cerco perimétrico
-  Veredas y jardines
-  Luz
-  Título de propiedad del predio matriz
-  Habilitación urbana aprobada
-  Piscinas
-  Laguna




-  Acceso a la vía de la Playa Azul
-  Parques para niños
-  Vías asfaltadas
-  Estacionamientos Visitantes
-  Área deportiva
 - Cancha de tenis
 - Cancha de fútbol
 - Cancha de frontón
-  Club house
 - Bar
 - Restaurante
-  Zona de parrillas



Km 127 de la Panamericana Sur

- 1 Acceso directo desde la Panamericana Sur
- 2 Acceso a la vía de playas (Playa Azul)

Estamos **CERCA DE**

- 📍 Boulevard de Asia
- 📍 Balneario de Cerro Azul
- 📍 Playa Azul
- 📍 San Vicente de Cañete



Invierte en un condominio con
avance de obra



Contamos con
un avance del

75%



974 663 385 | 982 291 089

www.komodocondominio.com



ANEXO 07: EVIDENCIAS



ANEXO 08: CARTA DE AUTORIZACIÓN

CARTA DE AUTORIZACIÓN PARA EL RECOLECCIÓN DE LA INFORMACIÓN

Ciudad, 15 de junio de 2023

Quien suscribe:

Sr.

Representante Legal – Empresa **OSCAR ALBERTO RAMOS NAVARRO**

AUTORIZA: Permiso para recojo de información pertinente en función del proyecto de investigación, denominado **FINANZAS CORPORATIVAS Y SU INCIDENCIA EN LA GESTIÓN FINANCIERA DE LA EMPRESA SUPER INMOBILIARIA S.A.C, LIMA, 2022**

Por el presente, el que suscribe, **OSCAR ALBERTO RAMOS NAVARRO** representante legal de la empresa **SUPER INMOBILIARIA S.A.C.** AUTORIZO al estudiante(s) **HERNRY PAUL GALÁN MAYRA** identificado con DNI N°**47200075**, estudiante del Programa de Estudios **CURSO TALLER DE ACTUALIZACIÓN DE TESIS** y autor del trabajo de investigación denominado **FINANZAS CORPORATIVAS Y SU INCIDENCIA EN LA GESTIÓN FINANCIERA DE LA EMPRESA SUPER INMOBILIARIA S.A.C, LIMA, 2022** al uso de dicha información que conforma el expediente técnico así como hojas de memorias, cálculos entre otros como planos para efectos exclusivamente académicos de la elaboración de tesis, enunciada líneas arriba de quien solicita se garantice la absoluta confidencialidad de la información solicitada.

Atentamente.



SUPER INMOBILIARIA S.A.C
OSCAR ALBERTO RAMOS NAVARRO
GERENTE GENERAL

Nombre y Apellidos: **OSCAR ALBERTO RAMOS NAVARRO**

DNI N°: **10542591**

Cargo de la empresa: **GERENTE GENERAL**

ANEXO 09: DESARROLLO DE LA INVESTIGACIÓN



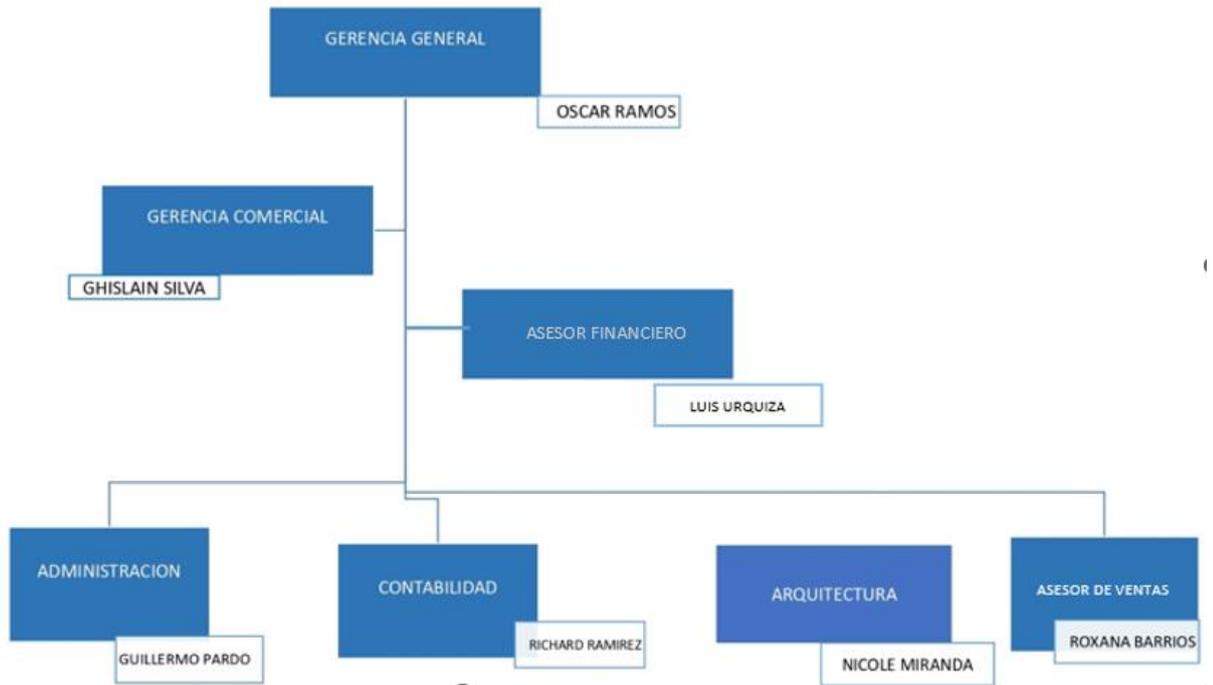
ANEXO 10: DIAGRAMA DE GANTT

NOMBRE DE ACTIVIDADES	MESES	ABRIL							MAYO			JUNIO			JULIO		
	SEMANAS	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Aprobación del proyecto de investigación:																	
Reformulación de propuesta según revisión de asesor:																	
Presentación de proyecto a las áreas involucradas en el estudio:																	
Elaboración de la entrevista:																	
Reestructuración y adestramiento de la entrevista:																	
Desarrollo del marco teórico:																	
Recolección e introducción de datos:																	
Análisis de la información:																	
Elaboración del informe final:																	
Revisión y análisis de los resultados:																	
Revisión bibliográfica y anexos:																	
Presentación del informe final de investigación:																	

ANEXO 11: OTROS

ORGANIGRAMA DE LA EMPRESA

SUPER INMOBILIARIA



CONTRATO DE FIDEICOMISO

TESTIMONIO

VICTOR TINAGEROS LOZ
NOTARIO DE LIMA - PERU
Calle Las Camelias 455
San Isidro
Teléfonos: 593-7758 / 422-1633

KARDEX 012182

ESCRITURA NUMERO 000106

ESCRITURA CONTRATO DE FIDEICOMISO EN ADMINISTRACIÓN Y GARANTÍA QUE CELEBRAN: SUPER INMOBILIARIA S.A.C. Y CORFID CORPORACIÓN FIDUCIARIA S.A.

EXPIDO EL PRESENTE TESTIMONIO CONFORME A LO ESTABLECIDO EN EL DECRETO LEGISLATIVO N° 1049; EL MISMO QUE CONTIENE EL INSTRUMENTO PÚBLICO CUYO TENOR LITERAL A CONTINUACIÓN TRANSCRIBO: =====

*****ASS
EN LIMA, A LOS VEINTIUN DÍAS DEL MES DE ENERO DEL AÑO DOS MIL VEINTIDOS, ANTE MI, VICTOR TINAGEROS LOZA, ABOGADO - NOTARIO DE LIMA, IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NRO. 29378081, CON R.U.C. N° 10293780817, FUERON PRESENTES EN MI OFICIO NOTARIAL, SITO EN CALLE LAS CAMELIAS N° 455 DEL DISTRITO DE SAN ISIDRO: =====

DON OSCAR ALBERTO RAMOS NAVARRO, PERUANO, MAYOR DE EDAD, IDENTIFICADO CON D.N.I. N° 10542591, QUIEN MANIFESTÓ SER SOLTERO, DE PROFESIÓN EMPRESARIO, POSEE EL IDIOMA CASTELLANO Y PROCEDE POR SU PROPIO DERECHO Y EN REPRESENTACIÓN DE **SUPER INMOBILIARIA S.A.C.**, CON R.U.C N° 20516747235, SEGÚN FACULTADES DEBIDAMENTE INSCRITAS EN LA PARTIDA N° 01091484 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS DE LA OFICINA REGISTRAL DE LIMA, AMBOS CON DOMICILIO PARA ESTOS EFECTOS EN AVENIDA LAS CAMELIAS N° 585, DISTRITO DE SAN ISIDRO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA. =====

DOÑA MARÍA ALEJANDRA VILLAVICENCIO RODRÍGUEZ, PERUANA, MAYOR DE EDAD, IDENTIFICADA CON D.N.I. N° 48494399, QUIEN MANIFESTÓ SER SOLTERA, DE PROFESION ABOGADA, POSEE EL IDIOMA CASTELLANO Y PROCEDE EN REPRESENTACIÓN DE **CORFID CORPORACIÓN FIDUCIARIA S.A.**, CON R.U.C N° 20556216089, SEGÚN FACULTADES DEBIDAMENTE INSCRITAS EN LA PARTIDA N° 13472782 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS DE LA OFICINA REGISTRAL DE LIMA, AMBOS CON DOMICILIO PARA ESTOS EFECTOS EN CALLE MONTE ROSA 256, OFICINA 501, URBANIZACIÓN CHACARILLA DEL ESTANQUE, DISTRITO DE SANTIAGO DE SURCO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA. - =====

DON MARCO ANTONIO PUPPO CABRERA, PERUANA, MAYOR DE EDAD, IDENTIFICADO CON D.N.I. N° 70230775, QUIEN MANIFESTÓ SER SOLTERO, DE PROFESION ABOGADO, POSEE EL IDIOMA CASTELLANO Y PROCEDE EN REPRESENTACIÓN DE **CORFID CORPORACIÓN FIDUCIARIA S.A.**, CON R.U.C N° 20556216089, SEGÚN FACULTADES DEBIDAMENTE INSCRITAS EN LA PARTIDA N° 13472782 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS DE LA OFICINA REGISTRAL DE LIMA, AMBOS CON DOMICILIO PARA ESTOS EFECTOS EN CALLE MONTE ROSA 256, OFICINA 501, URBANIZACIÓN CHACARILLA DEL ESTANQUE, DISTRITO DE SANTIAGO DE SURCO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA. - =====

Victor Tinageros Loza
NOTARIO DE LIMA

REPORTE TRIBUTARIO PARA TERCEROS



INFORMACIÓN ADICIONAL				
Información al 24/05/2023				
TRABAJADORES DECLARADOS EN LA PLANILLA MENSUAL		Abril 2023	Abril 2022	
Número de trabajadores dependientes - Rentas de 5ta. Categoría		6	7	
Número de trabajadores independientes - Rentas de 4ta. Categoría		7	16	
N: No presentó información en el PLAME				
INFORMACIÓN SOBRE ACOGIMIENTO A IGV JUSTO (1)				
Información al 25/05/2023				
PERIODOS DE ACOGIMIENTO SEGÚN DJ MENSUAL IGV				
	Enero 2023	Febrero 2023	Marzo 2023	Abril 2023
¿Se encuentra en el Padrón? (2)	Sí	Sí	Sí	Sí
¿Se acogió al beneficio? (3)	No	No	No	No
<i>(mayor información aquí)</i>				
<p>(1) Beneficio para postergación del pago del IGV corriente declarado hasta por tres meses, siempre que cumplan con los requisitos establecidos en la Ley.</p> <p>(2) A partir de la verificación del cumplimiento de los requisitos, SUNAT publica un Padrón con los contribuyentes que pueden acogerse.</p> <p>(3) El contribuyente que está en el Padrón decide en la Declaración Jurada Mensual si accede o no al beneficio.</p>				
COMPORTAMIENTO TRIBUTARIO DE LOS ÚLTIMOS 12 MESES				
Número de meses, que mantiene deuda declarada por pagar		0		
Número casos con valores (RD y RMs) ¹ determinados por SUNAT, mayores a cero		0		
Número de cambios de domicilio fiscal		3		
<p><small>1 Resoluciones de Determinación (RD) y Resoluciones de Multa (RM)</small></p>				

ANEXO 07: FORMULARIO 710 RENTA ANUAL 2022



**FORMULARIO 710 RENTA ANUAL 2022
TERCERA CATEGORÍA - ITF**

IMPUESTO Y DETERMINACIÓN DE LA DEUDA

Número de RUC:	20516747235	Razón Social :	SUPER INMOBILIARIA SOCIEDAD
Periodo Tributario :	202213	Número de Orden:	1002959981
Número de Formulario	0710	Fecha Presentación:	28/03/2023

Impuesto a la renta de tercera categoría y determinación de la deuda

IMPUESTO A LA RENTA		IMPORTE	
Impuesto a la Renta	Utilidad Antes de adiciones y deducciones	100	0
	Pérdida antes de adiciones y deducciones	101	(1095926)
	Adiciones para determinar la renta imponible	103	0
	Deuducciones para determinar la renta imponible	105	0
	Renta neta del ejercicio casilla(100 ó 101) + casilla 103 - casilla 105	106	0
	Pérdida neta del ejercicio casilla(100 ó 101) + casilla 103 - casilla 105	107	(1095926)
	Ingresos exonerados	120	0
	Pérdidas netas compensables de ejercicios anteriores	108	(1089192)
	Renta neta imponible casilla 106 - casilla 108	110	0
	TOTAL IMPUESTO A LA RENTA	113	0
	Saldo de pérdidas no compensadas	111	(2185118)
	Coeficiente	686	0
	Coeficiente o porcentaje para el cálculo de pago de cuenta	610	1.5
	Créditos sin devolución	Crédito por impuesto a la renta de fuente extranjera	123
Crédito por reinversiones		136	(0)
Otros créditos sin derecho a devolución		125	(0)
SUBTOTAL (Cas.113 - (123 + 136 + 125))		504	0
Créditos con devolución	Saldo a favor no aplicado en el ejercicio anterior	127	(1588)
	Pagos a cuentas mensuales del ejercicio	128	(0)
	Retenciones de renta de tercera categoría	130	(0)
	Otros créditos con derecho a devolución	129	(0)
	SUBTOTAL (Cas. 504 - Cas. (127 + 128 + 130 + 129))	506	(1588)
	Pagos del ITAN (No incluir montos compensados en pagos a cta. de Rta.)	131	(170280)
Otros	Saldo del ITAN no aplicado como crédito	279	170280
	Devolución ITAN	783	SI

ANENEXO 08: FORMULARIO 710 RENTA ANUAL 2021



**FORMULARIO 710 RENTA ANUAL 2021
TERCERA CATEGORÍA - ITF**

IMPUESTO Y DETERMINACIÓN DE LA DEUDA

Número de RUC:	20516747235	Razón Social :	SUPER INMOBILIARIA SOCIEDAD
Periodo Tributario :	202113	Número de Orden:	1002137265
Número de Formulario	0710	Fecha Presentación:	31/03/2022

Impuesto a la renta de tercera categoría y determinación de la deuda

IMPUESTO A LA RENTA		IMPORTE	
Impuesto a la Renta	Utilidad Antes de adiciones y deducciones	100	5685872
	Pérdida antes de adiciones y deducciones	101	(0)
	Adiciones para determinar la renta imponible	103	22
	Deuducciones para determinar la renta imponible	105	6775086
	Renta neta del ejercicio casilla(100 ó 101) + casilla 103 - casilla 105	106	0
	Pérdida neta del ejercicio casilla(100 ó 101) + casilla 103 - casilla 105	107	(1089192)
	Ingresos exonerados	120	0
	Pérdidas netas compensables de ejercicios anteriores	108	(0)
	Renta neta imponible casilla 106 - casilla 108	110	0
	TOTAL IMPUESTO A LA RENTA	113	0
	Saldo de pérdidas no compensadas	111	(1089192)
	Coeficiente	686	0
	Coeficiente o porcentaje para el cálculo de pago de cuenta	610	1.5
	Créditos sin devolución	Crédito por impuesto a la renta de fuente extranjera	123
Crédito por reinversiones		136	(0)
Otros créditos sin derecho a devolución		125	(0)
SUBTOTAL (Cas. 113 - (123 + 136 + 125))		504	0
Créditos con devolución	Saldo a favor no aplicado en el ejercicio anterior	127	(0)
	Pagos a cuentas mensuales del ejercicio	128	(1588)
	Retenciones de renta de tercera categoría	130	(0)
	Otros créditos con derecho a devolución	129	(0)
	SUBTOTAL (Cas. 504 - Cas. (127 + 128 + 130 + 129))	506	(1588)
	Pagos del ITAN (No incluir montos compensados en pagos a cta. de Rta.)	131	(0)
Otros	Saldo del ITAN no aplicado como crédito	279	0
	Devolución ITAN	783	