

**FACULTAD DE CIENCIAS EMPRESARIALES  
ESCUELA ACADÉMICA PROFESIONAL DE  
CONTABILIDAD**

**TESIS**

**PLAN FINANCIERO COMO HERRAMIENTA  
DE GESTIÓN PARA INCREMENTAR LA  
RENTABILIDAD EN LA EMPRESA  
JM PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.C.,  
CHICLAYO – 2020**

**PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE  
CONTADOR PÚBLICO**

**Autores:**

**Bach. Palomino Paucar Leidy Estefany**

**<https://orcid.org/0000-0001-8126-9471>**

**Bach. Sullón García Mahumy**

**<https://orcid.org/0000-0003-1699-644X>**

**Asesor:**

**Dr. Onésimo Mego Núñez**

**<https://orcid.org/0000-0002-8956-4739>**

**Línea de Investigación:**

**Gestión empresarial y emprendimiento**

**Pimentel – Perú  
2021**

## **PÁGINA DE APROBACIÓN DE TESIS**

**TÍTULO:**

**PLAN FINANCIERO COMO HERRAMIENTA DE GESTIÓN PARA INCREMENTAR LA RENTABILIDAD EN LA EMPRESA JM PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.C., CHICLAYO – 2020**

---

Palomino Paucar Leidy Estefany  
**AUTOR**

---

Sullón García Mahumy  
**AUTOR**

---

Mg. Mendo Otero Ricardo Francisco  
**PRESIDENTE DEL JURADO DE TESIS**

---

Mg. Ríos Cubas Martín Alexander  
**SECRETARIO DEL JURADO DE TESIS**

---

Mg. Balcázar Paiva Eveling Sussety  
**VOCAL DEL JURADO DE TESIS**

## **Dedicatoria**

Dedico la presente investigación a Dios, por darme la sabiduría e inteligencia para culminar con éxito el desarrollo de mi tesis.

A mis queridos padres, que me apoyan incondicionalmente día a día, que gracias a su esfuerzo y motivación he podido culminar con éxito mi carrera profesional.

A mis maestros por sus enseñanzas y guía durante todo el desarrollo de mi carrera profesional.

**Palomino Paucar Leidy Estefany.**

La presente investigación está dedicada a Dios por darme la sabiduría e inteligencia y guiarme en el desarrollo de esta tesis, para poder culminarla satisfactoriamente.

A mi familia, especialmente a mis padres, que me apoyaron en el transcurso de mi carrera, motivándome cada día ser mejor profesional y persona.

A mis maestros por impartir conocimientos y acompañarme durante toda la carrera profesional.

**Sullón García Mahumy.**

## **Agradecimiento**

Agradezco a Dios infinitamente por permitir que pueda lograr todo lo que me propongo en la vida,

A mi alma Mater, Universidad Señor de Sipán por acogerme en su casa de estudios,

A mis maestros de la Escuela Profesional de Contabilidad, por su apoyo brindado durante el desarrollo de la carrera profesional,

A mi asesor, Onesimo Mego Nuñez por su apoyo y asesoría constante,

A toda mi familia y amigos que pudieron hacer posible el éxito de culminar mi carrera,

Finalmente quiero agradecer a la empresa JM promotora Inmobiliaria, por permitir realizar mi investigación y brindarme la información necesaria.

**Palomino Paucar Leidy Estefany.**

A mi alma Mater Universidad Señor de Sipán, por acogerme en su casa de estudios y permitir mí desarrollo Profesionalmente, a los maestros de la Escuela Académico Profesional de Contabilidad, por sus aportes científicos, orientación en cada momento, paciencia que ayudaron de manera representativa en mi formación académico – profesional.

A mi asesor de esta investigación Onesimo Mego Nuñez, que nos brindó su apoyo y asesoría constante.

A mis tíos, amigos que participaron en el proceso de mi vida universitaria, que me brindaron su soporte en todo momento, estimulándome a mejorar y superarme cada día. Agradecer, especialmente a la empresa JM Promotora Inmobiliaria S.A.C. por permitirme realizar mi investigación y brindarme la información necesaria para el desarrollo de ella misma.

**Sullón García Mahumy.**

## **Resumen**

La presente investigación tuvo como título “Plan Financiero como herramienta de Gestión para incrementar la rentabilidad en la empresa JM Promotora Inmobiliaria S.A.C., Chiclayo -2020”. Entendiéndose, como Plan financiero, a la guía que ayuda a direccionar a la empresa y a tomar decisiones certeras ayudando a incrementar la rentabilidad.

Esta tesis tuvo como objetivo general proponer un plan financiero como herramienta para incrementar la rentabilidad en la empresa JM Promotora Inmobiliaria S.A.C., Chiclayo – 2020. Teniendo un tipo de investigación descriptiva – propositiva, ya que busca detallar la situación de la empresa, para luego establecer un plan de acción frente a la problemática encontrada. Asimismo, se tuvo una muestra de dos personas, contador y gerente general, a los cuales se le aplicaron las entrevistas correspondientes, que ayudaron a determinar cuál era la situación de la empresa, además se aplicó un análisis documental que permitió determinar la rentabilidad de la empresa.

En los resultados se obtuvo que el nivel de rentabilidad era bajo equivalente a un 4.33% respecto al total de las ventas y que JM Promotora Inmobiliaria S.A.C. no contaba con un plan financiero establecido, sin embargo, en el caso de que se aplique la propuesta se puede ver que hay un incremento de la Utilidad Neta a un 10.79%.

Como conclusión, se estableció que el plan financiero ayuda a incrementar la rentabilidad y a direccionar a la empresa, alcanzando los beneficios requeridos.

**Palabras Clave:** Plan Financiero, Rentabilidad.

## **Abstrac**

This research was titled "Financial Plan as a Management tool to increase profitability in the company JM Promotora Inmobiliaria S.A.C., Chiclayo -2020". Being understood, as a financial plan, the guide that helps direct the company and make accurate decisions helping to increase profitability.

This thesis had the general objective of proposing a financial plan as a tool to increase profitability in the company JM Promotora Inmobiliaria SAC, Chiclayo - 2020. Having a type of descriptive - propositional research, since it seeks to detail the situation of the company, and then establish an action plan against the problems encountered. Likewise, there was a sample of two people, accountant and manager, who underwent the corresponding interviews, which helped to determine the situation of the company, and a documentary analysis was applied to determine the profitability of the company.

The results showed that the level of profitability was low, equivalent to 4.33% of total sales, and that JM Promotora Inmobiliaria S.A.C. It did not have an established financial plan, however, if the proposal is applied, it can be seen that there is an increase in Net Income to 10.79%.

In conclusion, it was established that the financial plan helps increase profitability and direct the company, achieving the required benefits.

**Keywords:** Financial Plan, Profitability.

## ÍNDICE

<b>PÁGINA DE APROBACIÓN DE TESIS</b> .....	ii
<b>Dedicatoria</b> .....	iii
<b>Agradecimiento</b> .....	iv
<b>Resumen</b> .....	v
<b>Abstrac</b> .....	vi
<b>1.1. Realidad Problemática</b> .....	12
<b>1.2. Trabajos Previos</b> .....	16
<b>1.3. Teorías relacionadas al tema</b> .....	27
<b>1.4. Formulación del Problema</b> .....	39
<b>1.5. Justificación e importancia del estudio</b> .....	39
<b>1.6. Hipótesis</b> .....	41
<b>1.7. Objetivos</b> .....	41
<b>1.7.1. Objetivo general</b> .....	41
<b>1.7.2. Objetivos específicos</b> .....	41
<b>II. MATERIAL Y MÉTODO</b> .....	42
<b>2.1. Tipo y Diseño de Investigación</b> .....	42
<b>2.2. Población y muestra</b> .....	43
<b>2.3. Variables, Operacionalización</b> .....	43
<b>2.4. Método, Técnicas e instrumentos de recolección de datos, validez y confiabilidad</b> .....	46
<b>2.5. Procedimiento de análisis de datos</b> .....	48
<b>2.6. Aspectos éticos</b> .....	49
<b>2.7. Criterios de Rigor Científico</b> .....	49
<b>III. RESULTADOS</b> .....	51
<b>3.1. Tablas y Figuras</b> .....	51

3.2. Discusión de resultados.....	63
<b>IV. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES .....</b>	<b>90</b>
<b>REFERENCIAS.....</b>	<b>91</b>
<b>ANEXOS.....</b>	<b>99</b>



## ÍNDICE DE TABLAS

<b>Tabla 1</b> .....	43
<b>Tabla 2</b> .....	45
<b>Tabla 3</b> .....	52
<b>Tabla 4</b> .....	57
<b>Tabla 5</b> .....	62
<b>Tabla 6</b> .....	63
<b>Tabla 7</b> .....	66
<b>Tabla 8</b> .....	68
<b>Tabla 9</b> .....	70
<b>Tabla 10</b> .....	72
<b>Tabla 11</b> .....	75
<b>Tabla 12</b> .....	77
<b>Tabla 13</b> .....	79
<b>Tabla 14:</b> .....	80
<b>Tabla 15</b> .....	81
<b>Tabla 16</b> .....	83
<b>Tabla 17</b> .....	84
<b>Tabla 18</b> .....	85
<b>Tabla 19</b> .....	86
<b>Tabla 20</b> .....	87
<b>Tabla 21:</b> .....	88
<b>Tabla 22</b> .....	88
<b>Tabla 23</b> .....	89
<b>Tabla 24</b> .....	99
<b>Tabla 25</b> .....	108
<b>Tabla 26</b> .....	108
<b>Tabla 27</b> .....	109
<b>Tabla 28</b> .....	111
<b>Tabla 29</b> .....	112
<b>Tabla 30</b> .....	113
<b>Tabla 31</b> .....	113
<b>Tabla 32</b> .....	114

<b>Tabla 33</b> .....	114
<b>Tabla 34</b> .....	115
<b>Tabla 35</b> .....	115
<b>Tabla 36</b> .....	116

## ÍNDICE DE FIGURAS

<b>Figura 1</b> .....	30
<b>Figura 2</b> .....	31
<b>Figura 3</b> .....	31
<b>Figura 4</b> .....	43

## **INTRODUCCIÓN**

### **1.1. Realidad Problemática**

#### **A nivel internacional**

Hoy en día, en Bogotá, existe un desequilibrio en las finanzas de las empresas, debido a la falta de planificación y de organización de sus recursos, ocasionando un impacto alto sobre las empresas y hasta el punto de originar pérdidas, es por eso que actualmente se debe tomar decisiones y tener la certeza que el proyecto a realizar es viable, es necesario aplicar un estudio financiero, ya que ayuda a mitigar el riesgo inherente a todos los proyectos de inversión, cuyo análisis consiste en aplicar indicadores financieros y posibles escenarios donde la modificación de una variable afecta al resultado, afirmó Gamez, Morales y Ramirez (2018).

En este caso, Yáñez (s.f.) en España, señala en su artículo que una planificación deficiente hace los negocios más arriesgados, ya que no se analizan los escenarios posibles, no se sabe que alternativas adoptar y existe ausencia de información sobre el futuro, teniendo consecuencias en el control, cumplimiento de objetivos, coordinación de actividades y problemas en las decisiones, ya que no se podrán detectar con antelación las futuras oportunidades.

De igual manera para Rodriguez y Vargas (2017) en México, la mayoría de las empresas suelen fracasar durante sus primeros años y es preocupante la esperanza de vida que éstas poseen, donde señala que de diez empresas que existen en el mercado solo seis, son las que suelen permanecer por un año, esto se da debido a la falta de análisis estratégico, falta de capacidad por parte del administrador que normalmente suele ser el dueño, y porque no realizan una planificación financiera, dejándose llevar por presentimientos y sospechas, que llevarán al fracaso, finalmente.

Con respecto a este tema, Sánchez (2016) en Argentina, considera que las empresas se encuentran expuestas a la información incompleta que recogen del mercado y otras veces dicha información es aleatoria, logrando un déficit en los costos, en las venta en función a

los ciclos productivos, lo cual busca eliminar la incertidumbre para mejorar la decisión del empresario.

Siguiendo con el estudio sobre la rentabilidad de las empresas, Árevalo y Pastrano (2016), nos dicen que en Guayaquil, por falta de una adecuada administración financiera las empresas no suelen ser eficientes en el desarrollo de los procedimientos, que a su vez ponen en riesgo la existencia y competencia de éstas en el mercado de la construcción, no permitiendo ampliar la rentabilidad ni mantener el incremento de las negociaciones de los bienes inmuebles.

Finalmente para Cabana, Cortes, Vega y Cornejo (2016), afirman que los problemas continuos en todas las industrias empresariales, son causados por el entorno cambiante y competitivo a la vez, que impactan significativamente en la capacidad para incrementar la rentabilidad, es decir aumentar su valor económico, lo cual es elemento clave para su supervivencia en este entorno agresivo.

#### **A nivel nacional**

Actualmente en el Perú aún existen empresas que no emplean un plan financiero, según Patiño (2018), el plan financiero es muy importante, sin embargo se pudo leer que más del 50% de las mypes no realizan un plan financiero, por lo que implica que dichas empresas se vean afectadas y no sepan salir de situaciones difíciles, conllevando a la quiebra del negocio, muchas veces por no tomar el crédito adecuado, o por los costos elevados que se enfrentan de manera habitual. El primer error de las mypes es no planificar, y al no hacerlo puede ser que cuando no cuenten con liquidez, opten por un financiamiento costoso que finalmente tienen que asumirlo, debido a que sino la empresa podría quedar en quiebra en el peor de los casos. Es por ello, que el autor nos dice que si hubiese planificado, los costos hubiesen sido menores a los que normalmente se enfrenta. Asimismo, detalló que las decisiones financieras ayudarán a maximizar las utilidades del negocio y a disminuir los costos.

Según la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS) y Cooperación Suiza – SECO (2016): Solo el 67% de la población planifica sus ingresos y gastos. Es decir solo 2 de cada 3 peruanos. Además, indican que para cubrir sus desbalances recurren a otras alternativas como: Reducción de otros gastos, utilizan sus ahorros, piden préstamos a sus

amigos o familiares, venden o empeñan sus bienes así como también hacen uso de préstamos por medio de tarjetas. Se indica que las personas sí tienen una conducta de ahorro, pero un 37% lo hace fuera del sistema financiero. Es importante impulsar una cultura de planificación financiera en la población, donde proyecten sus futuras ganancias, posibles pérdidas, costos y gastos en los que pueden incurrir, esto con el fin de reducir riesgos para que cuando decidan poner en marcha una empresa o negocio trabajen de la mano de un Plan financiero.

Para Giuffra (2016), en el estudio por el Ministerio de la Producción, acota que solo el 20% de las microempresas tienen un plan financiero antes de iniciar un negocio, mientras que solo el 40% en el caso de las pequeñas empresas cuentan con dicha herramienta, lo cual lleva a que cerca de un 47.4% soliciten un crédito para empezar sus emprendimientos sin tenerlo previsto, repercutiendo en la situación económica financiera de éstas, asimismo se pudo encontrar que el sector construcción, es aquel que posee un mayor porcentaje de las empresas que acceden al crédito al emprender un negocio con el 41.7%.

Para Serra (2015), la rentabilidad es un beneficio que se genera después de haber realizado una inversión, para ello acota que existen fondos mutuos o las acciones de la Bolsa de Valores de Lima, como instrumentos de inversión con el fin de tener mejores resultados, sin embargo su magnitud es insegura. Se sostiene que el riesgo, es la probabilidad de que ocurra un evento, de modo que sí éste es el alto, el riesgo también, pero como sabemos a mayor riesgo, mayor rentabilidad. Recomienda que se debe encontrar un nivel idóneo entre la rentabilidad que se desea obtener y el riesgo que se debe aceptar.

Por otro lado, Rayo (2016), sostiene que hoy en día el sector empresarial es muy cambiante, lo cual hace que las empresas se encuentren en constantes riesgos sistemáticos, repercutiendo en su sostenibilidad financiera y a su vez en la rentabilidad, teniendo como objetivo y necesidad de mejorar para ser competentes en el presente y en el futuro.

Toma (2016), señala que toda organización debe centrarse en los clientes para generar rentabilidad a largo plazo, sin embargo muchas empresas no suelen enfocarse en ellos, mucho menos se realiza un análisis de los ingresos y costos, como se sabe el no tener un control de los costos y los gastos, puede perjudicar la rentabilidad de la empresa.

## **A nivel local**

Antes de llevar a cabo una inversión, es de suma importancia recolectar, analizar y evaluar la información con el objetivo de determinar si es viable el proyecto, o en todo caso es rentable asumir los riesgos que conllevan realizar dichos proyectos.

Actualmente, muchas empresas no consideran necesario realizar un plan financiero, ya que consideran que no es relevante para poner en marcha algún proyecto, sin embargo nos hacemos la pregunta ¿Por qué los proyectos de las inmobiliarias no logran tener las utilidades previstas?, esto se da debido a que los inversionistas se dejan llevar por la popularidad que tiene el mercado, es por ello que se considera que realizar un plan financiero es muy importante, debido a que permite prever los resultados, ayudando a comprender las incertidumbres e identificar los riesgos que normalmente existen al inicio de cada inversión.

## **Diagnóstico**

El Informe de Investigación, se llevará a cabo en JM Promotora Inmobiliaria S.A.C., con RUC N° 20605245511, con domicilio legal en Calle Cristóbal Colon Nro. 441 Centro Chiclayo, dedicada al rubro inmobiliario, venta de lotes de terreno, casas departamentos, desarrollo de lotizaciones, habilitaciones urbanas y todo tipo de proyectos inmobiliarios. Además, JM Promotora Inmobiliaria ofrece precios accesibles, fidelizan a sus clientes y brindan las facilidades para poder adquirir un inmueble. Sin embargo, no realizan proyecciones de los estados financieros, tampoco se evalúan los nuevos proyectos que se desean vender y mucho menos se tiene en cuenta el riesgo que supone cada inversión, por lo que la empresa permanece en constante incertidumbre de no mantenerse en el mercado en un plazo mayor a cinco años.

## **Pronóstico**

Si JM Promotora Inmobiliaria S.A.C. no emplea el plan financiero no podrá llevar un control de sus costos ni gastos, por ende no logrará incrementar la rentabilidad.

Finalmente, si se aplica dicha herramienta, permitirá brindar información necesaria a la empresa JM PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.C. para que la misma tenga certeza

de incursionar en este nuevo proyecto, a menor grado de incertidumbre y estar preparados ante cualquier riesgo posible, teniendo como base herramientas como lo son los indicadores financieros que garanticen su validez, confiabilidad y utilidad para los dueños e inversores.

### **Control del Pronóstico**

No está demás señalar que el plan financiero se constituirá como el mejor instrumento que ayudará a incrementar la rentabilidad de la empresa. Esta afirmación se basa en que, al elaborar un plan financiero se podrá estudiar todos los posibles escenarios que al valorar un proyecto puedan presentarse y así poder tomar decisiones acertadas y acordes a la realidad del mercado.

## **1.2. Trabajos Previos**

### **Antecedentes internacionales**

Ramírez (2018), en su tesis “Planificación financiera y su incidencia en la toma de decisiones de la empresa Pez del Mar”, para obtener el título de Ingeniera en Contabilidad y Auditoría – CPA de la Pontificia Universidad Católica del Ecuador Sede Santo Domingo; presentó como objetivo: Elaborar un plan financiero a corto plazo en la empresa “PEZ DEL MAR” que contribuya al proceso de la toma de decisiones. La metodología que siguió esta investigación fue descriptiva, ya que su propósito es describir la situación financiera actual de “PEZ DEL MAR”, del cual se realiza un análisis que permite determinar los posibles problemas que atraviesa la empresa y cómo estos perjudican la rentabilidad de la misma, afectando la toma de decisiones.

La investigación concluyó en que (i) la empresa desconoce acerca de cuán importante es la planificación y del uso de las herramientas que ayuden a la toma de decisiones, asimismo se detectó que la empresa no realizan proformas, ni presupuesto de efectivo, por lo tanto no toma decisiones de acuerdo a la realidad, (ii) la empresa no cuenta con políticas de cobro adecuadas, (iii) la aplicación de las razones financieras ayudó a la realización de evaluaciones teniendo como base los resultados pasados para corregirlos si se pudiese, (iv) además la empresa identificó que necesita obtener un crédito para poder cubrir sus



obligaciones en el corto plazo, al tener la empresa una buena rentabilidad, ésta tendrá la opción de tener un endeudamiento.

*Comentario:*

*La planificación financiera trae muchas ventajas a todas las empresas, puesto que, al no contar con una herramienta financiera para poder controlar sus costos, gastos, no podrán elegir con anticipación que crédito les conviene. Al hacer uso de dicha herramienta, en la empresa se presume progresos tanto en el entorno financiero como económico, así como la rentabilidad de las mismas, puesto que se planea con anticipación logrando corregir los imprevistos que se presentan.*

Guerrón (2015), en su tesis titulada “Planificación estratégica financiera para el mejoramiento del nivel de rentabilidad en la industria Transportadora y Comercializadora de Lácteos en Julio Andrade del cantón Tulcán, parroquia Julio Andrade”, para obtener el título de Ingeniera en Contabilidad Superior, Auditoría y Finanzas, CPA. De la Universidad Regional Autónoma de los Andes Uniandes; teniendo como objetivo presentar una Planificación Estratégica Financiera para contribuir con la rentabilidad. La metodología que siguió esta investigación fue descriptiva.

La investigación concluyó en qué (i) para determinar la situación real de la empresa se debe realizar un análisis previo, intrínseco y extrínseco, asimismo la planificación de diversas estrategias preven una mejora continua que ayudará a impedir los riesgos que tienen la inversión. (ii) ayudará a identificar las fortalezas y debilidades de la empresa, de las cuales se identificó una frágil rentabilidad.

*Comentario:*

*La planificación estratégica y financiera ayudará a incrementar la rentabilidad, a través de la identificación de las fortalezas y debilidades para así poder saber cuales son los problemas que acarrea la empresa para poder mejorarlos, o en todo caso repotenciar las fortaleza.*

Castro, Sua, y Vega (2016), en su tesis “Propuesta para el diseño del área Administrativa y Financiera en la empresa Districachos Bogotá S.A.S.”, para obtener el grado de Administrador de empresas, basándose en una metodología descriptiva.

Aplicándose entrevistas a empleados, gerente y jefes de área, llegando a la conclusión que (i) el personal de las empresas pequeñas muestra oposición a los cambios, poniendo resistencia a la incorporación de nuevos conocimientos, (ii) el éxito de la ejecución de un plan financiero radica en cuan comprometido está el gerente, (iii) el diseño planteado permite la potencialización de las fortalezas, sacar provecho de las oportunidades y minimizar las amenazas, (iv) la propuesta es adaptable, ya que está sujeta a diversas modificaciones de acuerdo al dinamismo de los modelos empresariales colombianos.

*Comentario:*

*Actualmente las empresas colombianas necesitan una planificación financiera para saber a dónde dirigirse, sin embargo, se puede ver que los directivos se rehúsan a los cambios o les cuesta adaptarse, es por ello que para que la planificación financiera tenga efecto, es necesario que el gerente cuente con la total disponibilidad de adaptar a su plan de trabajo cualquier plan de mejora.*

Martínez (2017), México, en su Tesis “Gestión Financiera de una Constructora”, cuyo objetivo general fue diseñar una guía y un método, queriendo estimar el comportamiento futuro de la constructora, basándose en hechos pasados y las variables micro y macroeconómicas, con el tipo de investigación no experimental, realizando un análisis que describe y explica, para así proponer una alternativa de solución teniendo una base cuantitativa y cualitativa.

La investigación concluye que la Planificación Financiera determinó que el sector construcción tiene una alta sensibilidad ante cualquier situación o alguna variación que se realice en una de sus variables, debido a la volatilidad del sector. Asimismo, se determinó que los factores utilizados por la empresa se relacionan con los costos y gastos. Por otro lado, se llegó a la conclusión que actualmente en México a la gestión de políticas de pago no se toma en cuenta la planeación, por lo que se define que la gestión de los ingresos es fundamental para el desarrollo de la constructora.

*Comentario:*

*La Planificación Financiera es una herramienta muy útil, sin embargo en México no se le da la verdadera importancia, por lo que se considera dicha herramienta como*

*alternativa de solución para la constructora, ya que ese sector es muy fluctuante y ayudará a dirreccionar a la empresa y a disminuir la incertidumbre y el riesgo.*

Opasso (2017), Chile, en su tesis titulada “Requerimientos financieros de largo plazo para la empresa de ferrocarriles del estado de Chile: análisis a partir de un modelo financiero” para obtener el título de ingeniero civil industrial, cuyo objetivo es analizar las operaciones de los diversos proyectos de inversión y asimismo se encargará de evaluar los escenarios para la empresa de Ferrocarriles del Estado, diseñando un modelo financiero desagregado operacionalmente de sus líneas principales, para así poder estimar los requerimientos a largo plazo. La metodología empleada fue descriptiva.

Como conclusiones se obtuvieron que (i) los proyectos de corto y mediano plazo son más viables a diferencia de los de largo plazo, (ii) la eficiencia operacional de trenes es más factible que nuevos proyectos, (iii) para que el EBITDA aumente la política más certera es una mayor eficiencia de operaciones de los trenes, (iv) otra política adecuada es de potenciar proyectos de carga, ya que tiene una inversión menor a comparación de otros proyectos.

*Comentario:*

*Las empresas de ferrocarriles, obtienen mejores beneficios haciendo uso de la planificación financiera, lo cual asegura a la empresa cual proyecto le conviene y le ayudándole a incrementar el EBITDA.*

Maureira (2019), Santiago de Chile, en su tesis titulada “Estrategia de crecimiento para la empresa de laboratorios de certificación “LMT” dedicada a la industria de la construcción”, para obtener el grado de magíster en gestión y dirección de empresas, se trazó como objetivo plantear una planificación estratégica que ayude a incrementar los índices de rentabilidad, a través del incremento de las ventas en un 31%. Al finalizar el estudio la conclusión fue que, en Santiago de Chile se considera como estrategia importante capacitar al personal para que se pueda adaptar a la nueva planificación estratégica, asimismo el plan de inversiones se ha propuesto para fortalecer los puntos débiles de la empresa.

*Comentario:*

*Esta investigación nos permite obtener una mirada en el diseño de la planificación estratégica, como instrumento, para incrementar la rentabilidad, a través de la*

*identificación de los puntos críticos de la empresa, para así mejorarlos y fortalecerlos y lograr el objetivo de la investigación.*

### **Antecedentes nacionales**

Ayala, Condori, Ortega y Santamaría (2016), en su tesis para obtener el grado de magíster, titulada “Plan Financiero empresarial para Intradevco Industrial S.A.” en Surco, en el cual se estudia el ámbito financiero de la empresa, recogiendo información de los gerentes a través de una entrevista, revistas, diarios, con toda la información obtenida se realizó una proyección futura. Se tiene como objetivo analizar el sector de la industria manufacturera.

La investigación concluye que, con el plan financiero la estructura de capital debe ser 58.7% perteneciente a los dueños y un 41.3% perteneciente a los acreedores, asimismo se concluye que se puede seguir invirtiendo, debido a que la empresa tiene capital ocioso.

#### *Comentario:*

*Se deduce que uno de los principales objetivos de la empresa, es seguir generando rentabilidad y crecimiento económico – financiero, lo cual se logrará a través del plan financiero que se tiene como propuesta, de manera que el incremento de la rentabilidad se dará a través de la inversión y de la reestructuración del patrimonio lo cual es lo más conveniente para la empresa.*

Según San Román y Valdizán (2016), en su tesis: “Evaluación del modelo financiero y del modelo de estrategia comercial de un proyecto inmobiliario mixto en Magdalena del Mar”, para obtener el título de magíster en Gestión y Dirección de Empresas Constructoras e Inmobiliarias, teniendo como objetivo valorar el diseño financiero y las tácticas comerciales del proyecto inmobiliario mixto, para plantear alternativas de solución ante las consecuencias que ha ido teniendo las ventas.

La investigación concluye que la actualización del proyecto financiero no fue alentador, debido a que el VAN no fue optimista, ya que resultó negativo, siendo originado por la decadencia de las ventas; asimismo se pudo concluir que los establecimientos comerciales del mercado de Magdalena no formó parte de la segmentación de cliente,

además la consideración de los nuevos escenarios aportó dando nuevo precio al m<sup>2</sup> de área techada, lo cual ayuda a la rentabilidad, vendiéndose a precio del mercado.

*Comentario:*

*Con la actualización del proyecto se pudo detectar que el VAN de los proyectos no está siendo favorable, por lo que a partir de ahí se toman decisiones que ayuden a mejorar la rentabilidad, viéndose que el plan financiero ayuda a mejorar la gestión de la empresa.*

Ghiggo, Isique, Roncal y Reyes (2017), en su tesis para obtener el grado de magíster, titulada “Plan Financiero Empresarial – Corporación Aceros Arequipa S.A.”, cuyo objetivo general es analizar la situación actual de la empresa, para proponer un plan financiero, que constituya y efectúe las estrategias adecuadas para lograr mejorar los indicadores financieros.

El investigador llegó a la conclusión que el plan financiero ayudó a aumentar los ingresos relacionados al giro del negocio, asimismo emitió bonos lo cual significó una alternativa de financiamiento muy ventajosa a diferencia del financiamiento por los bancos. Por otro lado, logró determinar que la disminución de obligaciones corrientes permitió incrementar el volumen de los recursos, mejorando los índices de liquidez a corto plazo.

*Comentario:*

*En este caso, se ha determinado que la planificación financiera, ha sido una herramienta primordial para el uso de la empresa, por ello, que esto se ha visto reflejado en la situación de la empresa, incrementando su liquidez a corto plazo, es decir, que dicha herramienta teniendo como ventaja el incremento de la rentabilidad, ya que se hizo uso de bonos y los plazos son más largos.*

Tume y Velasque (2017), en su investigación: Estudio de factibilidad de mercado y financiera para un modelo de negocio de energía solar fotovoltaica residencial en Lima, para obtener el título de licenciado en Gestión Empresarial; teniendo como objetivo, presentar el diseño de un modelo de negocio para brindar energía solar a una zona residencial en la ciudad de Lima, para así evaluar la viabilidad de éste. El tipo de investigación que se utilizó en ésta tesis fue mixta, es decir cualitativa y cuantitativa.

La investigación concluyó en que el proyecto a ejecutar de la energía renovable es viable, sin embargo la inversión es recuperada después de un largo periodo, para lo cual se determinó que la empresa debe acogerse a una financiación por terceros que permita llevar a cabo la inversión del proyecto, para que los inversionistas disminuyan el riesgo de comprometer su capital propio.

Por otro lado, se logró determinar que este tipo de negocio es muy sensible en la ciudad de Lima, por lo cual es recomendable que realicen una fuerte campaña de publicidad para dicho proyecto. Asimismo, se debe tener en cuenta los costos directos que intervienen en el proyecto, buscando a proveedores cuyos precios sean competitivos.

*Comentario:*

*El autor determinó gracias a la planificación financiera, estrategias para que el proyecto tenga mayor rentabilidad y disminuir riesgos, lo cual afirma la hipótesis que se planteó en dicha investigación, cuya propuesta será de ayuda significativa.*

Huamán y Esquivel (2018), en su tesis: “El plan financiero y su incidencia en la situación económica y financiera de la empresa Grupo Palermo SRL en la ciudad de Trujillo en el año 2017”; desarrollando un tipo de investigación de acuerdo a la naturaleza del problema es pre experimental, debido a que estudia el comportamiento de la liquidez y la rentabilidad, Además la metodología que se utilizó para la recolección de datos de fuente primaria: (i) la entrevista, (ii) guía de entrevista. La investigación concluye que el plan financiero efectuado influye en la situación económica financiera de la empresa, ya que mejoró la liquidez, rentabilidad y el nivel de endeudamiento. Además se logró determinar que se podría obtener la materia prima, pero a menor costo, lo cual impactará positivamente en la rentabilidad. Finalmente se determinó que se debe plantear políticas de contratación del personal para evitar tener mano de obra ociosa, ya que todo esto impactaba negativamente y no dejaba que la empresa crezca.

*Comentario:*

*Demostrado una vez más, que el planeamiento financiero para una empresa es muy importante para poder controlar los gastos y costos que éstas tienen, y para evaluar y elegir la mejor opción de cualquier compra o venta para que la empresa quiera realizar y así obtener la rentabilidad deseada.*

Portilla (2015), en su investigación titulada “Diseño de un Plan Financiero como herramienta de gestión y su incidencia en la Rentabilidad de la empresa Agro Transportes Gonzales S.R.L. ubicada en la ciudad de Trujillo año 2015”, Tesis de Pregrado, Universidad Nacional de Trujillo, tuvo como Objetivo: Establecer la incidencia del Plan Financiero en la Rentabilidad de la empresa Agro Transportes Gonzales S.R.L. en la ciudad de Trujillo año 2015.

Portilla (2015), finalmente concluye que el modelo de un plan financiero si tuvo incidencia en la rentabilidad de la Empresa Agro Transportes Gonzales S.R.L., ya que ayuda a la tipificación y obtención de los recursos que van a favorecer a la rentabilidad de la empresa.

*Comentario:*

*Es importante acentuar que un plan financiero ayuda a tomar decisiones más acertadas, como se pudo observar en ésta investigación demostrando que si incide en la rentabilidad pues facilita la elaboración de los estados financieros.*

Castillo (2017), en su investigación titulada: Análisis de rentabilidad del periodo 2013 - 2016 y propuesta de un plan financiero para la Empresa Transermen S.A.C. Chimbote 2017, Nuevo Chimbote, para optar el Título de Contador Público, tuvo como objetivo general: Analizar la rentabilidad de los años fiscales 2013 al 2016 de TRANSERMEN S.A.C., la metodología utilizada para la recopilación de datos fue: La Entrevista, que ayudó a lograr el objetivo general.

Según Castillo (2017):

Los resultados que se obtuvieron dejaron en evidencia que existen problemas en la rentabilidad debido a que sus ventas fluctúan en los períodos considerados, además no han tenido un crecimiento constante, habiendo incrementado su costo de venta o servicios año tras año, recomendando la aplicación del plan financiero para mejorar la toma de decisiones.

*Comentario:*

*Al analizar la rentabilidad, como tal lo dice el objetivo general de la investigación se han detectado los problemas en las ventas y costo de ventas, creando como*

*principal alternativa de solución la aplicación de un plan financiero como herramienta para la mejor toma de decisiones.*

### **Antecedentes locales**

Yoplac (2018), en su tesis titulada “Propuesta de gestión financiera para mejorar la rentabilidad de la empresa inversiones y servicios generales Monarks S.A.C. Chachapoyas – 2017”, teniendo como objetivo elaborar una proposición de gestión financiera para incrementar la rentabilidad de Monarks S.A.C., siendo una investigación descriptiva – propositiva, habiéndose aplicado el modelo de investigación No experimental – transversal, las técnicas utilizadas fueron: (i) entrevista, (ii) encuesta y (iii) análisis documental.

La investigación concluye que la empresa posee una gestión financiera deficiente, debido a que no se cumple con lo planificado, asimismo se identificó que a pesar de que el volumen de ventas se incrementó en el año 2017, la utilidad neta del ejercicio disminuyó, ya que el manejo de los gastos de administración y de ventas no fue el adecuado, por lo que se concluyó que la empresa necesitaba mejorar el control y planificación, ya que se determinó que la empresa estaba en decadencia y no estaba siendo rentable.

#### *Comentario:*

*Evidentemente, esta es una herramienta, que la empresa amerita poner en uso, sino seguirá teniendo una rentabilidad deficiente u obteniendo una tendencia negativa de crecimiento, por lo que dicha herramienta ayudó a que identificará su problema que venía teniendo para poder subsanarlo.*

Ortíz (2019), en su investigación “Planeamiento financiero para incrementar la rentabilidad en la empresa del consorcio gastronómico del Norte S.C.R.L., Chiclayo 2018”, desarrolló una investigación de tipo descriptiva, debido a que ambas variables fueron descritas de acuerdo a la realidad que atraviesa la empresa, habiéndose aplicado una investigación no experimental – transversal, a causa de que no son manipulables sus variables y los datos fueron recogidos una sola vez. Para la recopilación de datos se utilizaron: (i) entrevistas, (ii) análisis documental, (iii) guía de entrevista, (iv) análisis de los estados financieros y las ratios de rentabilidad.



La investigación concluye que la empresa del consorcio Gastronómico del Norte S.C.R.L. necesita de un planeamiento financiero, considerando que la rentabilidad se incrementó bajo un escenario positivo lográndose así el desarrollo y crecimiento empresarial.

*Comentario:*

*El Consorcio Gastronómico del Norte, nos está mostrando, la manera de utilizar a favor la planificación financiera y las ventajas que tiene esta herramienta, siendo muy importante e imprescindible, pues ayuda a tomar decisiones acertadas, ya que mantiene la situación económica – financiera actualizada, produciendo un impacto positivo, debido a que se llevará un control de los ingresos, costos, gastos y proyecciones a futuro.*

Alvarado (2019), en su tesis titulada “Incidencia de la gestión financiera frente a la gestión empresarial y su efecto en la rentabilidad de la empresa Constructora del Norte Chiclayo S.A., períodos 2015-2016”, realizando un estudio (i) deductiva, (ii) teórica – descriptiva (iii) metodología, aplicándose (i) entrevista a los gerentes de contabilidad, recursos humanos, procesos y riesgos, finanzas y tesorería; dónde través del (ii) análisis documental se realizó una evaluación para saber con que contaba la empresa Constructora del Norte Chiclayo S.A. La investigación concluyó que la empresa tuvo varias deficiencias, por lo que se pudo identificar la desactualización en el organigrama e incumplimiento del MOF y, desperfectos en el presupuesto; a causa de esos incidentes se determinó que Chiclayo S.A. posee una ineficaz administración financiera, por lo que ésta consecuencia impacta negativamente en la rentabilidad.

*Comentario:*

*Afortunadamente, la empresa ahora, logró identificar los inconvenientes que venía afectando su rentabilidad, logrando subsanarlos poniendo más énfasis en la planificación para así lograr mejorar la gestión financiera.*

Bancayan (2019), es su tesis titulada “Impacto de la gestión financiera y propuesta de mejora en la rentabilidad de la Corporación HDC S.A.C. Chiclayo 2013 – 2017”, su objetivo fue determinar la gestión financiera, realizando un análisis de los estados financieros, desarrollando un estudio no experimental, utilizando el método científico bajo

un enfoque: (i) descriptivo y (ii) teórico, asimismo las técnicas de recolección de datos fueron (i) ficha documental, (ii) ficha de observación, (iii) entrevista y (iv) material bibliográfico. La investigación concluye en que la empresa HDC no puede cubrir sus deudas y ser competitivo en el mercado actual, por lo que se ve afectada la liquidez y rentabilidad de la empresa. También se concluyó que la empresa vendía hasta quedarse sin stock de mercadería, lo cual impactaba en las ventas por ende la utilidad de HDC. Por otro lado, la empresa no controlaba los recursos, ni poseía un plan financiero, es decir no supo administrar bien, tanto así que todos los ingresos ordinarios los utilizaba para pagar los leasings.

*Comentario:*

*En esta investigación señala directamente como es que la gestión financiera permite identificar las limitaciones de la empresa, ya que dichas debilidades mencionadas anteriormente no le permiten a HDC poder cumplir con sus deudas a corto plazo y poder ser competitiva en el actual mercado, todo ello repercutirá en la utilidad, por lo que es ahí que surge la propuesta de gestionar y plantear estrategias financieras.*

Fernaández (2019), en su tesis titulada “Propuesta de gestión estratégica financiera para optimizar el crecimiento económico de la empresa inversiones C&P E.I.R.L., Bagua Grande – 2018”, cuyo objetivo fue proponer un plan estratégico financiero para perfeccionar el desarrollo económico de inversiones C&P, desarrollando una investigación de tipo descriptiva, propositiva, porque planteó una estrategia de gestión financiera, donde tuvo un diseño no experimental; teniendo como muestra a la población y para la recolección de datos, se aplicó (i) entrevista y el (ii) análisis documental. La investigación concluye que al comparar los Estados financieros se obtiene que para el año 2017, el Activo se incrementó en 150,91%, los Pasivos en 173,73%, el Patrimonio Neto en 125,68%.

*Comentario:*

*No solamente, se obtienen los beneficios directos, como incrementar la rentabilidad, el patrimonio, disminución de costos, pasivos, tener mejor solvencia y una buena planificación y organización, sino que, además, la empresa se beneficia estando preparada para cualquier imprevisto o analizando sus proyectos nuevos antes de ponerlos en marcha.*

Alarcón y Rosales (2015), en su tesis titulada “Evaluación de la gestión económica-financiera y su implicancia en la rentabilidad de la Empresa Panificación Arte Distribuidores SAC de la ciudad de Chiclayo durante el periodo 2014”, desarrollaron una investigación explicativa, descriptiva y aplicada; No experimental; donde se recogerá la información a través de las técnicas de (i) encuesta, (ii) observación y (iii) test, de los cuales los instrumentos serán la guía de entrevista, ficha de observación, y la ficha de cotejo.

Se llegó a la conclusión de que la empresa ha tenido pérdidas debido a una deficiente administración de costos y gastos, la rentabilidad de la empresa ha sido negativa.

*Comentario:*

*Es importante resaltar que todas las empresas tienen problemas, debido a la falta de diagnóstico correcto como es el caso de Panificación Arte Distribuidores SAC, ya que no ha sabido identificar sus debilidades, lo cual conlleva a ser más sensible ante la competencia, logrando un desequilibrio en la solvencia.*

### **1.3. Teorías relacionadas al tema**

#### **1.3.1. Planificación Financiera**

Actualmente es necesario e importante que toda empresa o proyecto empresarial tenga un plan el cual seguir, para que ésta sea viable y rentable.

Pérez y Pérez (2016), nos dice que al hablar de plan financiero hace referencia al procedimiento dónde la empresa al realizar proyecciones trata de prever el futuro que desea obtener, teniendo en cuenta los elementos, instrumentos y medios que se necesitarán para lograr los objetivos planeados.

Asimismo, Pérez y González (2019), el plan financiero, lo definen como aquel documento que incluye submetas, subobjetivos por cada área de la empresa. Dicho documento se convertirá en un plan a seguir para el socio, dueño y emprendedor, lo que ayudará a cumplir sus tareas diarias, utilizando tácticas y estrategias.

Cibrán, Prado, Crespo, y Huarte (2016), afirman que por planificación financiera se entiende a dicho informe de los planes de la empresa expresado de manera cuantificada, lo cual tiene influencia en los medios financieros (p.42). Asimismo, señala que la planificación financiera debe tener una metodología la cual ayudará a elaborar instrumentos que permitirán prever los resultados de las tareas a emprender y las consecuencias de las estrategias que se emplearán, con ello los resultados de valorar previamente el proyecto a emprender y tener certeza a la hora de tomar decisiones.

La Planificación Financiera se define como el instrumento que potenciará a las empresas y ayudará ser una empresa sostenible. Un estudio de Pérez y Pérez (2016), mostró que el plan financiero es un medio para la innovación de empresas rentables, debido a que ayuda a reconocer el rendimiento de manera cuantitativa en las diferentes gerencias y subgerencias, obteniendo un equilibrio económico en todos los aspectos, enfrentando los desafíos, riesgos y variabilidad abrupta que tiene el entorno, por lo que se tomará como principio para tomar decisiones adóneas, al poder controlar riesgos y afrontar retos de tal manera que permitan predecir los futuros inciertos del negocio.

### **Importancia**

Únicamente, utilizando la planificación financiera, es posible concretar las consecuencias financieras de las decisiones que se toman antes, durante y después de haber hecho uso del plan, lo cual es de suma importancia ya que mejora la gestión empresarial, logrando así tener una empresa sostenible en el tiempo Pérez y Pérez (2016), al ser una herramienta adaptable a cualquier tipo de proyecto, es apta para analizar los rendimientos financieros de la empresa, al constituir todos los elementos del plan e interpretarlos en términos financieros. (p. 569).

La capacidad Financiera posee una envergadura esencial en la existencia de las empresas, sabiendo que función financiera hace referencia al conjunto de actividades y decisiones para el cumplimiento de los objetivos utilizando estrategias, para el uso moderado, presunto y eficaz de los recursos Cibrán, Prado, Crespo yHuarte (2016).

Entonces se afirma que la planificación financiera es una herramienta muy importante, porque anticipa el uso adecuado del dinero, procurando modelos de certeza financiera y rendimiento, lo cual ayudará a cumplir sus metas, objetivos y estar preparados en este ambiente tan cambiante como lo es el mercado.

La planeación financiera es una herramienta vital para las empresas y organizaciones, sobre todo al momento de tomar decisiones. Así como sucede con las personas, las organizaciones deben de tener un presupuesto y determinar cuáles son sus dificultades para lograr sus objetivos, por lo que se considera que un plan bien detallado de cómo y en qué invertir el dinero siempre es una buena idea, por Estela (2020).

### **Objetivos**

El objetivo de la planificación financiera radica en analizar los escenarios en que se desenvuelve el proceso; asimismo esta se subdivide en tres dimensiones: plan estratégico, examen de la organización de la gerencia financiera y existencia de mecanismo de la supervisión táctica. Báez, Puentes y Ramírez (2017)

Otro de los objetivos de la planificación es implantar previsiones y objetivos económicos - financieros por lograr, considerando los medios con los que se cuenta para alcanzarlo.

Asimismo, el mismo autor menciona que el objetivo principal de la planificación es mejorar la rentabilidad, y por consiguiente se debe establecer políticas de liquidez, así como las de financiamiento ya sea a corto o largo plazo. Por lo que se considera que el objetivo del plan es crear rutas que guíen, coordinen y controlen las actividades, para así lograr los objetivos institucionales Morales y Morales (2014).

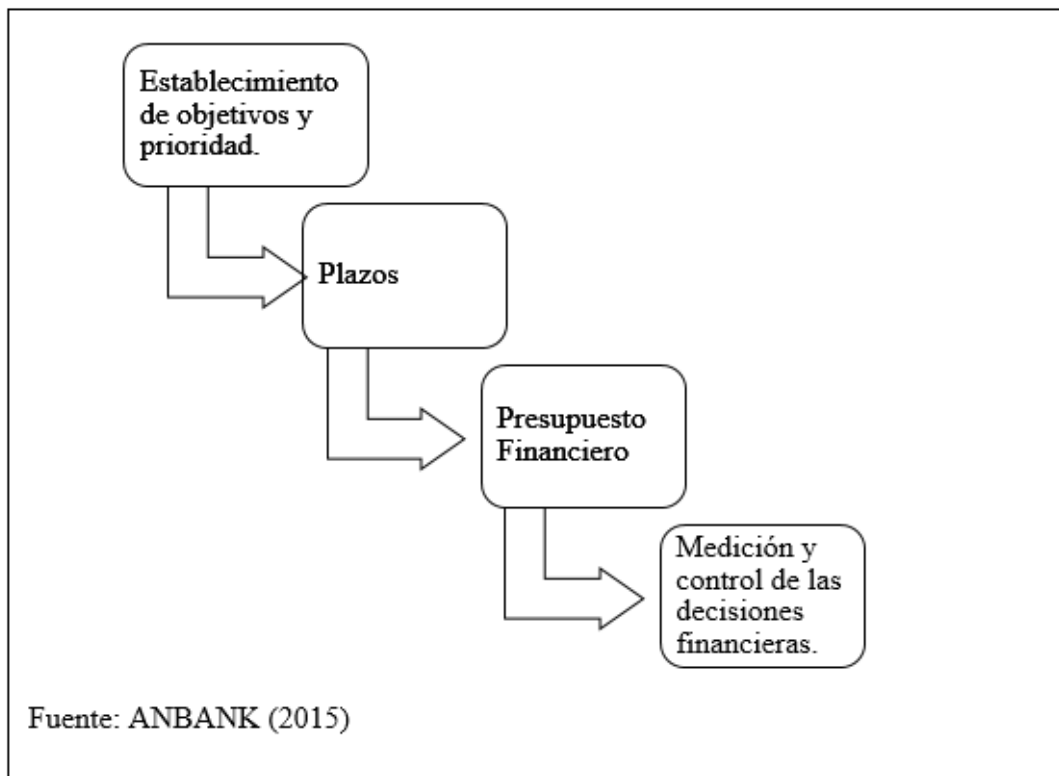
El propósito primordial de un plan financiero es diseñar un plan de finanzas, que direcciones al cumplimiento de los objetivos a los empresarios. Asimismo, también lo define como un panorama financiero donde se realiza un buen manejo del dinero para poder sacar buen provecho a todos los recursos. Por otro lado, acota que no hay un plan financiero perfecto, pero lo que si logra es anticipar la falta de disponibilidad de recursos financieros, garantizando así la perdurabilidad financiera de la empresa. Estela (2020)

## Proceso de la Planificación Financiera

Para realizar la planificación financiera y que sea eficiente y eficaz, es necesario que se desarrolle actividades de manera consecutiva que logren llegar al objetivo que las empresas se plantean.

**Figura 1**

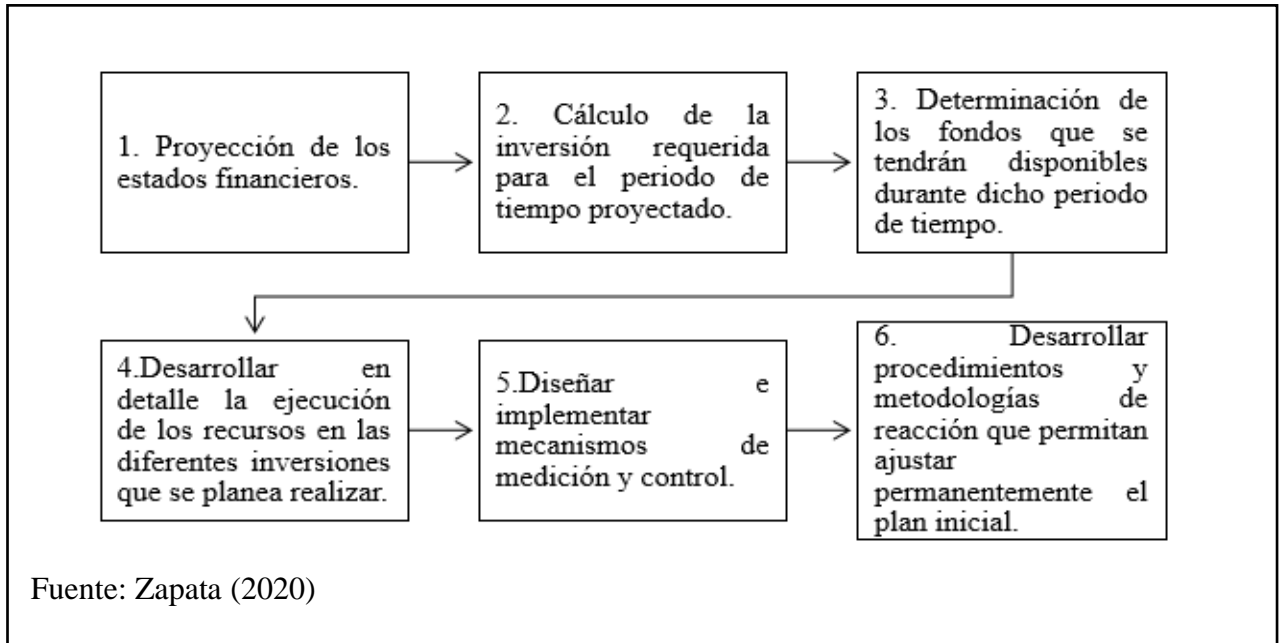
*Fases para elaborar un plan financiero*



La planeación financiera consta de un proceso de tres pasos, mediante ellos se toma la decisión de qué medidas admitir para el futuro incierto y así poder alcanzar sus propósitos trazados. A continuación, se detalla estos pasos, según Zapata (2020).

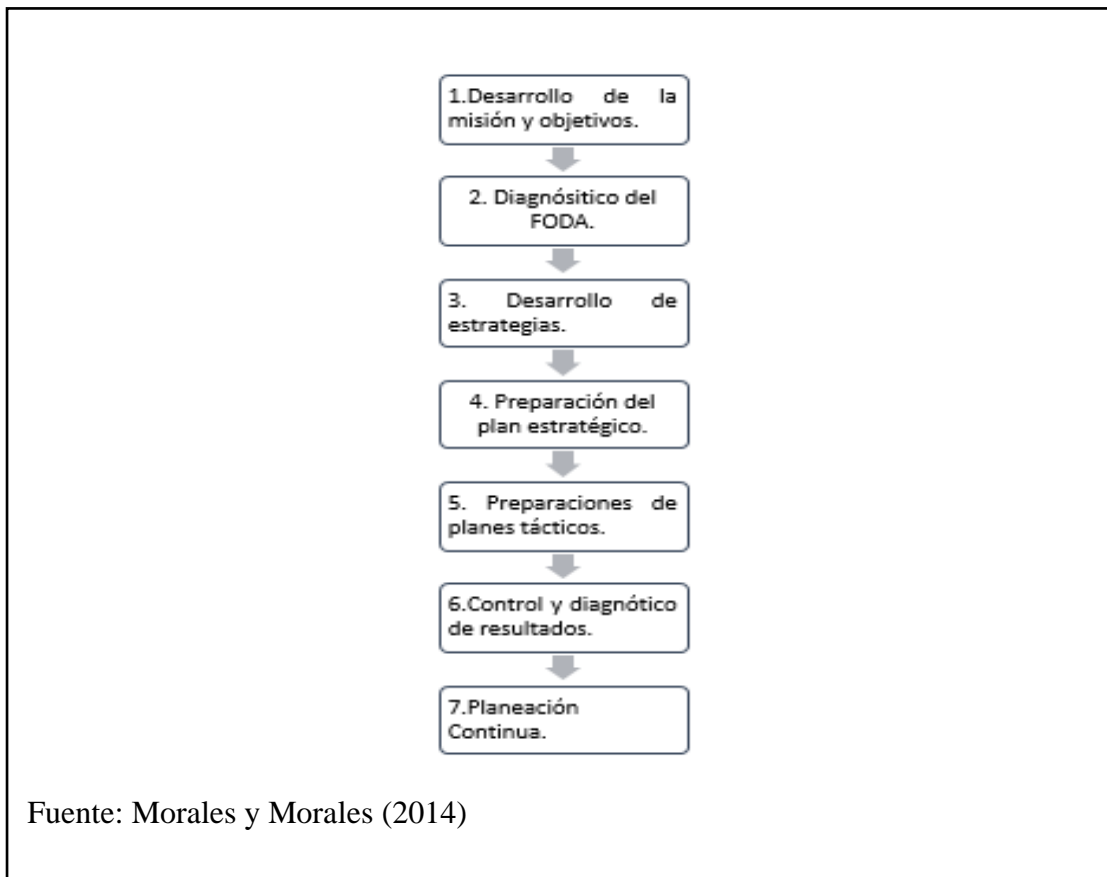
**Figura 2**

*Procedimiento del Planeamiento Financiero*



**Figura 3**

*Proceso de Planeación*



### 1.3.2. Rentabilidad

#### Definición

Este indicador, según Contreras y Díaz (2015), la rentabilidad es el resultado de la diferencia entre ingresos y egresos, pero también se define como, la recuperación de la inversión, sirviendo como una herramienta de evaluación para la gestión empresarial, mediante las ventas, activos y capital.

La rentabilidad se refiere a la facultad que posee la empresa para generar ganancias y mantenerse en el tiempo, es decir, es la competencia que tiene una empresa para obtener entradas de dinero y mantener su crecimiento a corto y a largo plazo, señaló Apaza (2017).

Rojas (2015), señala que los criterios de evaluación son empleados para fomentar la buena toma de decisiones con el fin de determinar si se debe realizar, prorrogar o definitivamente prescindir el proyecto.

#### Valor Presente Neto (VAN)

Se refiere a cuanto, es, que una empresa está dispuesta a costear una inversión, es decir traer al presente los flujos futuros, utilizándose una tasa de descuento desde el momento cero de los flujos de efectivo para después ser comparado con la inversión inicial, siendo a partir de esos resultados que se tome una decisión.

Asimismo para poder tomar la decisión se sigue un criterio que es:

$$VPN = -S_0 + \sum_{t=1}^n \frac{S_t}{(1+i)^t}$$

Dónde:

$S_t$  : son los flujos de dinero a lo largo del periodo

$S_0$  : es la inversión en el momento cero

$n$  : es es número de años



Al tener un resultado se procederá a tomar una decisión

VPN < 0 Rechazar

VPN > 0 Aceptar

VPN = 0 Indiferencia

Lo cual implica que lo que quieren las empresas es que el resultado de la operación sea mayor a 0 para poner en marcha el nuevo proyecto. Rojas (2015)

Tasa Interna de Retorno (TIR)

Ayuda a conocer la viabilidad de invertir en un proyecto, teniendo en cuenta otras opciones de inversión de menor riesgo. Asimismo, se define como un porcentaje, que evalúa si el proyecto es viable, definiendo la rentabilidad de la cobranza y los pagos actuales que son producidos por una inversión. Entonces, podemos decir que no es conveniente invertir en un proyecto, en el caso de que la rentabilidad sea menor, señaló Torres (2019).

Torres (2019), como se sabe hoy en día vivimos con la economía muy fluctuante debido a los continuos cambios sociales, económicos y políticos que son difíciles de prever. Es por ello, que todas las empresas deben de decidir dónde invertir su dinero tomando las medidas correspondientes.

Para poder calcular la TIR es necesario haber calculado el VPN, ya que después ese, se iguala a cero, por lo que se permitirá hacer un contraste con la tasa de interés, siendo esta definida como segura. Es decir, se compara con el costo de oportunidad Torres (2019).

$$TIR = \sum_{t=0}^n \frac{Fn}{(1+i)^n} = 0$$

Donde:

I : Valor de la inversión inicial

$F_n$  : Flujo de caja en el periodo  $n$

$n$  : Número de períodos

Si  $TIR >$  Costo de Oportunidad, se rechaza el proyecto.

Si  $TIR <$  Costo de Oportunidad, se aprueba el proyecto.

### Beneficio - Costo

Este método considera el valor temporal del dinero en el tiempo para explicar el calendario de flujo, según Rojas (2015) la relación Beneficio/Costo es una relación entre los beneficios y costos restados.

Otro concepto de este indicador financiero, es que permite relacionar directamente los beneficios y costes. Para hallar el Beneficio/Costo, inicialmente realizamos la sumatoria de los rendimientos que han sido descontados, luego se traen al presente y se hace la división respectiva sobre la sumatoria del total de los costes, afirmó Ucañán (2015). Cuyo resultado se compara con 1.

$$\frac{B}{C} = \frac{VAN \text{ INGRESOS}}{VAN \text{ COSTOS}}$$

Donde:

$B/C > 1$  Los beneficios superan los costes, por tanto el recomendable aceptar el proyecto.

$B/C = 1$  En este caso, no existe ganancia, debido a que los beneficios igualan a los costes.

$B/C < 1$  Los costes superan a los beneficios, por lo tanto no se se considera viable el proyecto.

### Periodo de Recuperación

Este método permite determinar cuanto tiempo tarda en ser pagado un proyecto, mediante las restas consecutivas a la inversión inicial de cada uno de los flujos de efectivo,

hasta que se recupere íntegramente, de modo que si la inversión se liquida igual al horizonte del proyecto o menor, será considerado viable y se aceptará, de lo contrario se rechazará.

## **Ratios Financieros**

Analizaremos los ratios para medir la rentabilidad, debido a que una de las variables de estudio.

### **Ratios de Rentabilidad**

Miden la capacidad que posee una organización para aumentar su capital, que permita ser competitivos y a la vez brinde confianza al inversionista para poder invertir. Asimismo, muestra el nivel de capacidad que tiene la administración para generar ingresos, controlar los egresos y lograr una utilidad deseable, sobre los recursos que invirtieron los accionistas, accionistas o dueños. Cespedes y Riveras (2019)

#### **Rentabilidad Patrimonio – ROE**

Es aquel ratio que se encarga de medir la inversión de los accionistas y así poder determinar que tan rentable es un proyecto a un determinado periodo. Se obtiene dividiendo la utilidad después de impuestos entre los fondos propios. Anderson y Janampa 2016, citado por Cespedes y Rivera (2019)

$$ROE = \frac{BENEFICIO NETO}{FONDOS PROPIOS}$$

#### **Rentabilidad operativa sobre activo (ROA)**

Este ratio calcula la rentabilidad de la empresa, en base a sus activos, además lo define como un ratio muy importante para la toma de decisiones. Representando una mejor condición de la empresa.

$$ROA = \frac{BENEFICIO NETO}{ACTIVO TOTAL}$$

## Retorno de la inversión (ROI)

Según Barboza, Callier y Hernandez (2016): El ROI mide, como una empresa utiliza sus activos, asimismo sirve para valorar el el retorno de la inversión y el efecto. Esta herramienta se focaliza en los resultados adquiridos para luego establecer lineamientos que muestren como una empresa mejora la rentabilidad de sus clientes, ajustando las medidas necesarias y aplicando estrategias de acuerdo a sus objetivos. (Pag. 9)

$$ROI = \frac{UTILIDAD\ NETA\ DE\ LA\ ACTIVIDAD}{INVERSIONES\ REALIZADAS\ O\ COSTOS}$$

## **Análisis financiero**

Según Correa (2018):

Se define como los procedimientos de reunir, interpretar, verificar y estudiar los estados financieros. Implica también realizar un análisis e interpretación de tendencias, tasas, porcentajes, indicadores y estados financieros auxiliares, que encargan de valorar el desempeño tanto financiero y operativo de la empresa, permitiendo a los accionistas, inversionistas y acreedores tomar las decisiones correspondientes.

## **Objetivos del Análisis Financiero**

Los analistas financieros buscan respuesta básicamente a las siguientes preguntas: ¿En que nivel se encuentra la rentabilidad de la compañía? ¿La empresa tiene una beneficiosa posición financiera? Para luego: Examinar los resultados de la labor que ha sido ejecutada e incrementar el rendimiento del trabajo, para finalmente reducir el coste de los servicios y obtener la eficiencia proyectada. Según Correa (2018) (p. 32 – 34)

## Análisis Vertical

Según Correa (2018): Reside en establecer la participación de todas y cada una de las cuentas que se encuentran en el estado financiero, teniendo como referencia el total de activos, pasivos y patrimonio. Para el estado de resultados se tiene en cuenta el total de las ventas. Analizar estados financieros nos permite evaluar las decisiones de los gerentes para plantear políticas nuevas de precios, costos, gastos y financiamiento, para demostrar la relevancia de cuentas o grupo de cuentas dentro del estado, etc. (p. 39 y 40)

### **Procedimiento del Analisis Vertical**

Según Correa (2018), citado en Córdova (2012): El análisis vertical es un método estático, el cual consiste en examinar los estados financieros, que son: el balance general y estado de resultados, para luego comparar en forma vertical las cifras de un solo año. Su objetivo es determinar cuanto es el porcentaje que representa cada cuenta respecto al total, para ello se divide la cuenta por el total y luego se multiplica por 100. (p. 41)

$$\text{Porcentaje total o parcial} = \frac{\text{Valor Individual}}{\text{Cifra base}} \times 100\%$$

### **Análisis de riesgo**

Los flujos de caja tienen una conducta insegura, ya que no se puede prever cuales son los hechos que afectan al resultado directamente. Al saber que el futuro de un proyecto es incierto, es decir que existe un riesgo cuando hay una situación que al tomar una decisión tiene más de un posible resultado, Rojas (2015).

El riesgo que tienen los proyectos, según Rojas (2015) lo define como la variación de los flujos de caja actual, es decir real en referencia de lo estimado. Mientras exista un mayor riesgo en el proyecto, será mayor la variación del mismo. Se puede decir entonces, que el riesgo resulta de la variación de los rendimientos del proyecto, porque se calcula sobre la proyección de dichos flujos de caja.

El crecimiento de un proyecto, genera incertidumbre ya que se evalúa en el tiempo, es por ello que el desarrollo del medio va condicionar la ocurrencia de los hechos que han sido estimados y formulados. Para realizar los flujos de caja se toman en cuenta: el precio, nivel tecnológico de producción, calidad de materias primas; evolución de los mercados, variaciones de demanda, escala de remuneraciones; solvencia de proveedores; políticas de gobierno referente al comercio exterior y productividad real de la operación, etc., afirma Rojas (2015).

### **Flujo de Caja**

El flujo de caja, según Álvarez (2016) es aquel : Es aquel movimiento de efectivo durante un periodo determinado. Mientras que el estado de situación financiera muestra la situación de la empresa, el estado de resultados ejemplifica todas las operaciones contables, el flujo de caja muestra el movimiento de las cuentas tras las actividades que realiza la empresa: operación, inversión y financiamiento.

Álvarez (2016), “En una empresa, conocer el movimiento de efectivo entre las actividades es importante para la administración, sus accionistas , los inversionistas , sus empleados , sus proveedores , las instituciones de crédito , la sociedad y el gobierno” (p.84).

Álvarez (2016), El flujo de caja es importante, porque permite saber las posibilidades que tiene la compañía para hacer frente a sus pagos, también permite evaluar si se debe seguir invirtiendo y si es que un financiamiento es necesario ya sea interno o externo (por alguna entidad financiera) o si los accionistas deben esperar la repartición de los dividendos.

### **Flujo de Caja Libre**

El flujo de caja libre (FCL), se refiere al dinero con el que cuenta una empresa en un período luego de pagar impuestos, y restar el capital invertido (CI) que es indispensable para que la empresa cumpla con sus operaciones y sus estrategias de crecimiento, Álvarez (2016).

El Flujo de caja, tiene como objeto saber cual será la rentabilidad económica de una inversión, porque al saber con cuanto dinero cuentan sabrán cual es la rentabilidad de la inversión. Según Álvarez (2016), su cálculo conlleva:

Determinar las utilidades operacionales (UAI, UO).

Hallar la utilidad antes de intereses e impuestos, depreciación y amortización).

Calcular la utilidad operacional después de impuestos (UODI).

Hallar el flujo de caja operacional (FCO).

Identificar el capital invertido (CI) en el período y disminuirlo.

Finalmente, aumentar o disminuir, según su naturaleza, los intangibles al flujo de caja no operacional (FCNO).

#### **1.4. Formulación del Problema**

##### **1.4.1. Problema General**

¿En que medida el diseño de un plan financiero como herramienta de gestión incrementará la rentabilidad en la empresa JM Promotora Inmobiliaria S.A.C., Chiclayo – 2020?

##### **1.4.2. Problemas Específicos**

- ¿Cuál es la situación financiera actual de la empresa JM Promotora Inmobiliaria S.A.C., Chiclayo – 2019?
- ¿Cuál es el nivel de rentabilidad en el año 2019 en la empresa JM Promotora Inmobiliaria S.A.C., Chiclayo – 2020?
- ¿Cómo un plan financiero incrementa la rentabilidad en la empresa JM Promotora Inmobiliaria S.A.C., Chiclayo – 2020?

#### **1.5. Justificación e importancia del estudio**

Según Ñaupá (2014), La justificación e importancia del estudio implica fundamentar las razones por que se realizan la investigación.: Teórica, metodológica y social.

### **Teórica**

La investigación se apoyó en teorías y bases teóricas, que avalan las variables plan financiero y rentabilidad, de modo que el estudio pueda servir de referencia para otras investigaciones. Asimismo, es de suma importancia no solo para JM Promotora Inmobiliaria S.A.C., sino para todo el sector de la construcción, debido a que les permite emprender un proyecto con menor incertidumbre.

### **Metodológica**

Desde la perspectiva metodológica se efectuó un tipo de estudio descriptivo - propositivo con un enfoque cuantitativo, diseño no experimental. Para alcanzar los objetivos se utilizó la técnica de la guía de entrevista y Análisis documental los cuales servirán para recopilar la información financiera necesaria que pueda servir para futuros estudios de empresas que atraviesen escenarios similares. Además, se empleó el método inductivo, ya que a partir de la observación de hechos particulares, llegamos a una formulación general.

### **Social**

En cuanto a la justificación social, en el Perú el sector inmobiliario es muy fluctuante ya que cada vez hay más empresas que ingresan al rubro de la construcción, poniendo en ejecución diversos proyectos sin tener en cuenta los factores externos que pueden llegar a cambiar drásticamente las proyecciones de las utilidades de los proyectos o incluso lograr que las nuevas empresas cierren o se liquiden, es por ello que consideramos importante el presente estudio ya que con la elaboración de la propuesta de un plan financiero le va a permitir a la empresa JM Promotora Inmobiliaria estar preparada ante cualquier imprevisto, disminuir la incertidumbre y tomar decisiones adecuadas, evitando que los cambios que hayan les afecte a sus utilidades de manera significativa.

Finalmente se considera importante la investigación, ya que va a permitir que otros investigadores, alumnos, docentes y personas interesadas en su desarrollo, se involucren de manera directa con los aportes que se han obtenido como principales recomendaciones.



## **1.6. Hipótesis**

Hi: La elaboración de un plan financiero permitirá incrementar la rentabilidad de la empresa JM Promotora Inmobiliaria S.A.C. , Chiclayo - 2020.

Ho: La elaboración de un plan financiero, no permitirá incrementar la rentabilidad de la empresa JM Promotora Inmobiliaria S.A.C., Chiclayo - 2020.

## **1.7. Objetivos**

### **1.7.1. Objetivo general.**

Proponer un plan financiero como herramienta de gestión para incrementar la rentabilidad de la empresa JM Promotora Inmobiliaria S.A.C., Chiclayo – 2020.

### **1.7.2. Objetivos específicos**

- Diagnosticar la Situación Financiera actual de la Empresa JM Promotora Inmobiliaria S.A.C., Chiclayo – 2019.
- Identificar el nivel de rentabilidad en el año 2019 en la Empresa JM Promotora Inmobiliaria S.A.C., Chiclayo – 2020.
- Diseñar un plan financiero para incrementar la rentabilidad de la Empresa JM Promotora Inmobiliaria S.A.C., Chiclayo – 2020.

## **II.MATERIAL Y MÉTODO**

### **2.1. Tipo y Diseño de Investigación**

#### **2.1.1. Tipo de investigación**

Este estudio tuvo un enfoque cuantitativo, porque las variables serán sometidas al análisis respectivo, que permite evaluar la situación de cada una. Además, es de tipo descriptivo con propuesta, debido a que se analizan las características de las variables relacionadas al problema planteado, respecto al plan financiero y la rentabilidad de la empresa, para luego dar solución a dicha problemática mediante una propuesta.

Asimismo, la investigación es de tipo descriptiva - propositiva, debido a que únicamente busca detallar y puntualizar la situación, para luego dar una solución.

Según Hernández, Fernández y Baptista (2014), se investiga las propiedades y características de suma importancia de cualquier hecho que se analice. Detallando tendencias de un grupo o población” (p.92).

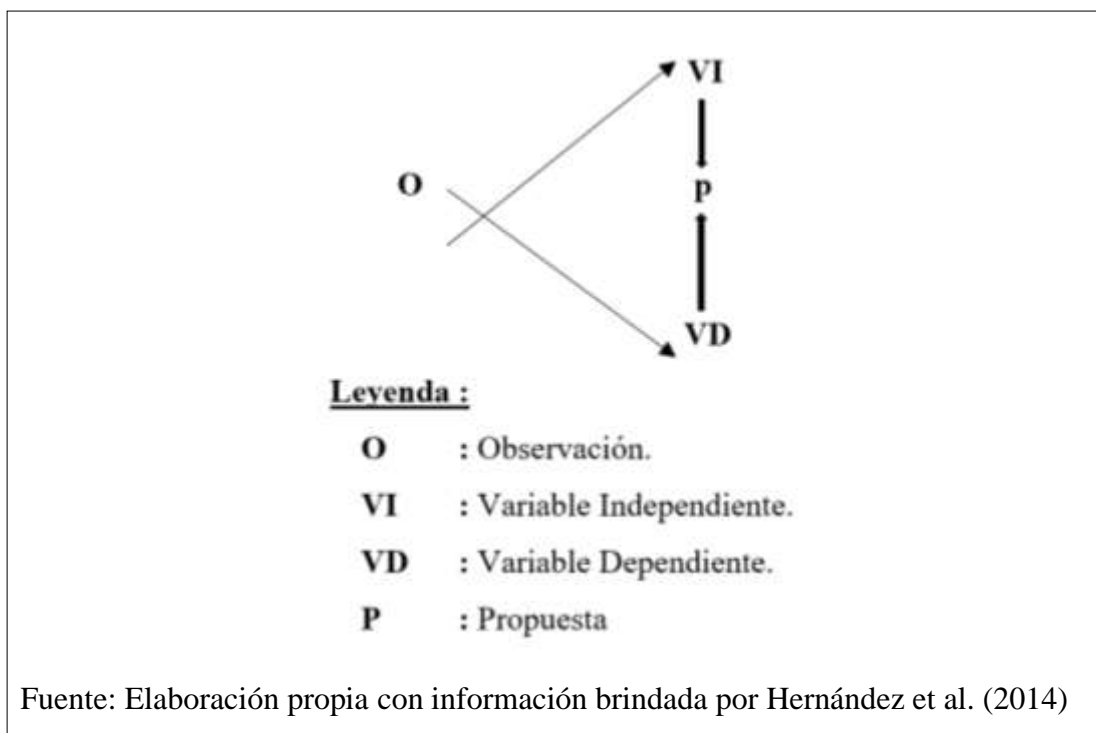
#### **2.1.2. Diseño de investigación**

Considerando el problema a investigar y los elementos, el diseño de esta investigación es no experimental, porque los resultados se registrarán de acuerdo a las evidencias obtenidas de la observación, dado que no se manipula ninguna variable, en otras palabras, se trata de estudios que no hacen variar de manera premeditada la variable independiente para observar cual es el efecto en la variable dependiente, con este diseño de investigación ambas variables se interrelacionaran. Hernández et al. (2014)

Para tal efecto se presenta el siguiente diseño de investigación:

**Figura 4**

*Diseño de Investigación*



## 2.2. Población y muestra

### **Población**

La población de estudio según hace referencia al conjunto de todos los casos que coincidan con determinados detalles.

La población estuvo constituida por los 4 trabajadores de la Empresa JM Promotora Inmobiliaria S.A.C.

**Tabla 1**

*Personal Administrativo de la Empresa*

CARGO	CANTIDAD
Gerente	1
Contabilidad	3
TOTAL	4

Fuente: Elaborado por el autor con la información otorgada por la contadora de la Empresa JM Promotora Inmobiliaria S.A.C.

### **Muestra**

La muestra representa a un subgrupo de la población la cual será base de la investigación. Según Hernández et al. (2014), Es una parte de la población de interés sobre el cual se recopilarán información o cifras con precisión. (p. 173).

Por lo tanto, la muestra estuvo conformada por 2 colaboradores que son el Gerente General y el Contador de la Empresa JM Promotora Inmobiliaria S.A.C., teniendo en cuenta que las personas elegidas para la muestra son personas conocedoras de la situación económica y financiera de la empresa. Como la población representa un número pequeño, para hallar la muestra no fue obligatorio utilizar una fórmula estadística.

## **2.3. Variables, Operacionalización**

### **2.3.1. Variable independiente:**

#### **Variable independiente: Planificación Financiera**

La planificación financiera según Cibrán, Prado, Crespo y Huarte (2016):

La metodología de un plan financiero radica en realizar planes que permitan prever los resultados como consecuencia de la estrategia definida, para así evaluar previamente las decisiones que se van a tomar para el bien de la empresa.

### **2.3.2. Variable dependiente:**

#### **Variable dependiente: Rentabilidad**

“La rentabilidad se refiere a la capacidad de una empresa para obtener ingresos y mantener su crecimiento a corto y largo plazo”. Apaza (2017)

**Tabla 2**

*Operacionalización de Variables*

VARIABLES	DIMENSIONES	INDICADORES	TÉCNICA E INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS
Variable Independiente Planificación Financiera	Finalidad de la planificación financiera	Objetivos de la Planificación Financiera	Guía de entrevista
		Importancia de la Planificación Financiera	
	Etapas del Proceso de Planificación Financiera	Establecimiento de objetivos y prioridad	
		Plazos	
		Presupuesto Financiero	
		Medición y control de las decisiones financieras.	
	Proceso de la Planificación Financiera.	Desarrollo de la misión y objetivos	
		Diagnóstico del FODA	
		Preparación del plan estratégico	
	Control financiero	Control y diagnóstico de resultados	
Planeación Continua.			
	Políticas de control financiero	Guía de entrevista	
	Valor Presente Neto (VPN)		
	$VPN = -S_0 + \sum_{t=1}^n \frac{S_t}{(1+i)^t}$		
	Tasa Interna de Retorno (TIR)		

	Criterios de Evaluación	$TIR = \sum_{t=0}^n \frac{F_n}{(1+i)^n} = 0$	
		<p>Beneficio/costo</p> $\frac{B}{C} = \frac{VAN\ INGRESOS}{VAN\ COSTOS}$	
		Periodo de recuperación	
Variable Dependiente			
Rentabilidad		<p>Rentabilidad Patrimonio – ROE</p> $\frac{BENEFICIO\ NETO}{FONDOS\ PROPIOS}$	Guía de Análisis Documental
	Ratios Financieros	<p>Rentabilidad Operativa sobre Activo – ROA</p> $ROA = \frac{BENEFICIO\ NETO}{ACTIVO\ TOTAL}$	
		<p>Retorno de la inversión o ROI</p> $ROI = \frac{UTILIDAD\ NETA\ DE\ LA\ ACTIVIDAD}{INVERSIONES\ REALIZADAS\ O\ COSTOS}$	
	Análisis financiero	Análisis Vertical	
		Procedimiento del análisis Vertical	
	Análisis de riesgo	El riesgo en los proyectos	
		Flujo de Caja	

---

Fuente: Apaza (2017)

## **2.4. Método, Técnicas e instrumentos de recolección de datos, validez y confiabilidad**

### **Método**

Se utilizó el método inductivo, ya que se basó en la observación de las variables, análisis y registro de los hechos que se presentaron, los cuales sirvieron para contrastar la información obtenida con las teorías relacionadas al tema para luego ser clasificados y elaborar la discusión de resultados, brindando una propuesta de mejora y finalmente llegar a la conclusión del problema que permita ofrecer algunas recomendaciones a la empresa.

### **Técnica**

#### **Entrevistas**

Se utilizó la entrevista como técnica, el cual se aplicó tanto a la asesora como al gerente para obtener información verídica y fiable referente a la situación financiera y económica de la empresa, permitiendo conocer y realizar un análisis de la planificación financiera, debido a que estos funcionarios tienen relación directa en el proceso de la gestión de la empresa. El desarrollo de la entrevista, debido a la pandemia del COVID 19 se hizo a través de una llamada grupal vía whatsapp en dos oportunidades diferentes, tanto para el gerente como para el contador.

#### **Análisis documental**

Asimismo, se utilizará la técnica de análisis documental, que tiene como objetivo examinar la información financiera. Obteniéndose a través de un Excel enviado por la contadora de la empresa JM Promotora Inmobiliaria.

## **Instrumentos**

### **Guía de Entrevista**

El instrumento correspondiente a la entrevista, será la guía, que contiene 13 preguntas dirigidas al Gerente y 15 preguntas dirigidas a la Contadora, las mismas que ayudarán a recopilar la información de la situación financiera actual de la empresa JM Promotora Inmobiliaria S.A.C., Chiclayo – 2019. Obteniendo la información

### **Guía de Análisis documental**

Asimismo, se utilizará la el instrumento de Guía de análisis documental donde se hizo uso de la información de la Empresa: Estados financieros del año 2019 que servirán para plasmar la información en los Ratios, análisis de indicadores financieros y análisis vertical, las cuales ayudarán a medir la rentabilidad y a realizar proyecciones a favor de la empresa.

### **Validez**

La validez de la investigación se medirá a través por el juicio de expertos, que poseen los conocimientos de los temas de investigación científica y además son especialistas en finanzas y gestión de proyectos, lo cual permitirá que el instrumento tenga la validez que se necesita para una investigación.

En el caso de los estados financieros, al ser instrumentos de uso estándar y supervisado por las normas internacionales de contabilidad, tienen la validez avalada.

### **Confiabilidad**

Christian, Moraga, Cartes y Manterola (2014), afirman que: La confiabilidad, corresponde al grado con que la puntuación de una medición se encuentra libre de error de medida. Es decir, que al momento de volver aplicar el instrumento en condiciones constantes las respuestas deberían ser las similares, es decir el test y retest. Asimismo, se define que es



independientemente de quien lo aplica y el tiempo en el cual lo aplica. Esto se aplica al instrumento de la entrevista.

Mientras que, para el análisis documental, es confiable, debido a que está regulado por las Normas Internacionales de Contabilidad.

## **2.5. Procedimiento de análisis de datos**

Después de establecer las técnicas e instrumentos que se aplicarán con el fin de recolectar información necesaria, donde se podrá obtener los datos, a través de la entrevista y análisis documental, donde toda la información recopilada se utilizará para realizar un análisis y determinar como el planeamiento financiero ayuda a incrementar la rentabilidad de JM Promotora Inmobiliaria S.A.C.

## **2.6. Aspectos éticos**

Es importante señalar que, por consideración a mi formación como profesional de la especialidad de Contabilidad, a la Universidad que me formó, Universidad Señor de Sipán y a los señores miembros del Jurado, puedo afirmar que el presente trabajo de investigación se llevará a cabo íntegramente por las autoras.

Asimismo, la investigación se realizará tomando como referencia las normas y procedimientos señalados por la Universidad para el desarrollo de estos estudios, y relacionados básicamente a los principios de:

**Confidencialidad:** Se respetarán las fuentes y la información obtenida por parte de la empresa y de sus funcionarios.

**Justicia:** Se respetarán los acuerdos tomados y después hacerles llegar la recomendación para un mejor desenvolvimiento en su problema como empresa.

**Originalidad:** El trabajo de investigación será elaborado bajo las normas APA, respetando las ideas de cada uno de los autores citados donde el aporte de la autora tendrá que ser original.

**Veracidad:** El trabajo de investigación plasmará en los resultados la información recopilada por las autoras, donde dicha información será una representación fiel de la situación en la que se encontrará la empresa.

## **2.7. Criterios de Rigor Científico**

El estudio se desarrolló teniendo en cuenta los criterios de rigor científico: aplicabilidad, relevancia, consistencia, confiabilidad y credibilidad

**Credibilidad:** El proyecto de investigación tendrá resultados que se obtendrá a partir de la aplicación de los instrumentos, teniendo como evidencia los resultados y las fotos de la aplicación de ellos.

**Relevancia:** La bibliografía utilizada se seleccionó de acuerdo a los objetivos de esta investigación.

**Consistencia:** Se van plasmando los resultados a medida que se va recogiendo los datos.

**Confiabilidad:** La investigación será cierta y confiable, debido a que se revisará, a través de un sistema, aquel que mostrará el nivel de similitud que existirá en esta investigación.

**Aplicabilidad:** Este proyecto de investigación ayudará a la empresa a utilizar el plan financiero para así incrementar su rentabilidad.

## **III.RESULTADOS**

### **3.1. Tablas y Figuras**

#### **Resultados de entrevistas realizadas**

El presente capítulo, da a conocer los resultados que se obtuvieron después de haber aplicado los instrumentos que sirvieron para la recolección de datos, los mismos que facilitaron respuestas a los objetivos específicos de la investigación, presentando las entrevistas que fueron realizadas al Gerente y a la Contadora de la organización, referente a la propuesta de un Plan financiero como herramienta de gestión para incrementar la rentabilidad en la empresa JM Promotora Inmobiliaria S.A.C., Chiclayo – 2020, a continuación mostrando cuales fueron los resultados:

En cuanto al objetivo específico Diagnosticar la Situación Financiera actual de la Empresa JM Promotora Inmobiliaria S.A.C., Chiclayo – 2019, se presentan los siguientes resultados:

**Tabla 3**

*Entrevista aplicada al Gerente de la empresa JM Promotora Inmobiliaria S.A.C.*

PREGUNTA	RESPUESTA	INTERPRETACIÓN
1. ¿Usted solicita a Contabilidad los estados financieros para analizar sus resultados y tomar decisiones?	Sí, se solicita al área contable los estados financieros porque a través de ellos vamos a poder ir viendo nuestra rentabilidad deseada.	Con respecto a la primera pregunta, se entiende que el Gerente General considera que para evaluar la rentabilidad deseada es necesario solicitar y analizar los estados financieros, sin embargo a la hora de tomar desiciones no toma en cuenta la opinión de la Contadora.
2. ¿Considera que las inversiones realizadas en JM Promotora Inmobiliaria S.A.C., han beneficiado la rentabilidad de la empresa? ¿Por qué?	Si ha mejorado la rentabilidad de la empresa por las inversiones que se han realizado, pero no sabemos a ciencia cierta cuanto es el beneficio, siendo nuestra mayor inversión, la implementación de estrategias de publicidad y marketing, como empresa de servicios.	Para el Gerente, la rentabilidad de la empresa JM Promotora Inmobiliaria S.A.C., mejoró debido a la implementación de estrategias de publicidad y marketing, pero no se sabe cuanto es el benenficio obtenido, pues solo se basan en el resultado final.

3. ¿Qué factores utiliza para analizar los proyectos de inversión?

Los factores que se han utilizado para analizar los las inversiones inversión de nuestros clientes han sido 4, considerando como: FACTOR N° 1 consideramos y *Analizamos los costos fijos y variables* en los que van a incurrir nuestros clientes en el desarrollo de sus proyecto, esto les va permitir a ellos ir midiendo cómo va el comportamiento de sus costos fijos y variables en el transcurso del tiempo, como FACTOR N° 2 también se hace una *Evaluación del mercado*, se realiza a través de un estudio para lo cual se hace una segmentación para que sector de clientes va direccionado el desarrollo del proyecto, porque nuestros clientes desarrollan proyectos industriales, urbanos, comerciales, entonces se hace una evaluación del mercado, el cual va estar orientado cada producto desarrollado por nuestro clientes, como FACTOR N° 3 *Análisis de los estudios técnicos, administrativos y financieros* que van a tener estos proyectos, se realiza con el área técnica de cada cliente la cual está conformada por los arquitectos, topógrafos e ingenieros, se realiza el estudio técnico de los expedientes que van a servir para desarrollar el proyecto. Asimismo, también se hacen estudios administrativos como: Cuales son los tramites que se van a realizar, el personal que se va necesitar para desarrollar el proyecto y también los estudios financieros, es decir si el proyecto va poder ser o no financiado por las entidades bancarias, o cual va ser el tipo de financiamiento que vamos a tener para poder generar flujo de capital de trabajo para poder

El Gerente utiliza cuatro factores para analizar las inversiones de sus clientes, los cuales son: análisis de los costos fijos y variables, evaluación del mercado y análisis de los estudios técnicos, administrativos y financieros, más no utiliza los Criterios de Evaluación, como el VAN, TIR, Costo Beneficios y Periodo de recuperación.

desarrollar ese proyecto. Como FACTOR N° 4 *Análisis de la legalidad de los proyectos*, se realiza conjuntamente con el área legal de cada cliente, cual es la situación jurídica e implicancias que se van a tener en cuenta para el desarrollo de cada proyecto, que tipo de contratos se van a suscribir con las personas que les proporcionan el proyecto para analizar el contrato adecuado de los acuerdos son necesario para su desarrollo.

4. ¿Cuál sería el porcentaje del margen de ganancia, que utilizaría por cada año proyectado para simular la utilidad deseada? ¿Por qué?

Para las empresas de servicios es un 5% y considero que es un buen posible porcentaje promedio, pero en el mejor de los casos nosotros quisiéramos llegar a la proyección de un 10% para la utilidad deseada.

A partir de la respuesta otorgada por el Gerente General se sabe que la utilidad deseada debe ser del 5%, que es un porcentaje promedio normal en las empresas de servicios, sin embargo se podría proyectar hasta en un 10%

5. ¿Qué herramientas considera que contribuyen en la mejora de la rentabilidad en la empresa? ¿Por qué?

Las herramientas que contribuyen en la mejora de la rentabilidad de la empresa son: determinación del precio y el estudio de mercado que se utiliza para incrementar las ventas, por ejemplo, en el tema de las ventas se realiza para cada proyecto de inversión un estudio de mercado de nuestros clientes con la finalidad de determinar la curva de la demanda, lo cual va generar mediante las promociones que se generan a través de la estrategias de publicidad y marketing que mayormente realiza la empresa, va permitir que se generen las mayores ventas. Asimismo, también se ha implementado como herramienta la estrategia de precios, lo cual nos permite

Con la respuesta dada por el Gerente, la determinación del precio y el estudio del mercado, son las herramientas que contribuyen en la mejora de la rentabilidad.

que sea evaluado correctamente y comparado con los precios de la competencia, siendo los precios de nuestra empresa muy competitivos en el mercado ya que el porcentaje que cobran otras empresas es mayor.

- |  |  |   |
|--|--|---|
| 6. ¿Cómo ha sido el comportamiento de la utilidad en la empresa en el año 2019?  | El comportamiento que hemos tenido durante este año, ha sido lo esperado, como empresa de servicio, nuestra utilidad significa un 5% de todas las ventas, es por eso que se ha obtenido la utilidad deseada.   | Se manifiesta que JM por ser una empresa de servicios ha logrado obtener la utilidad deseada, pues ha logrado el 5%, sin embargo es lo esperado más no lo proyectado. |
| 7. A la actualidad ¿Considera Ud., que la empresa ha logrado obtener la rentabilidad deseada?  | Considero que sí, como decía en una empresa de servicios es 5%, pero nuestra proyección es llegar al 10%.  | El Gerente se proyecta a alcanzar un margen de ganancia de 10%, sin embargo actualmente no se sabe si la utilidad obtenida alcanza el rendimiento esperando.          |
| 8. ¿Han obtenido financiamiento a corto o largo plazo? ¿Con qué entidades financieras trabaja la empresa JM Promotora Inmobiliaria S.A.C.? | Por ahora no contamos con préstamos en entidades financieras, sin embargo, tenemos un préstamo con una empresa relacionada JM Grupo Promotor.  | JM Promotora Inmobiliaria S.A.C., no cuenta con financiamiento en ninguna entidad financiera.   |
| 9. ¿La Asesora actual brinda alternativas o estrategias para incrementar la rentabilidad en la Empresa?                                    | Si nos brinda asesoría, financiera, legal y tributaria. Se realizan reuniones con todo el grupo técnico, arquitectos, ingenieros, abogados, asesora, contadora, para hacer un estudio de los proyectos que se van a elaborar y se discuten todos los temas y las implicancias que significa una nueva inversión. | El Gerente de la empresa, considera que la asesoría es importante pues permite que se realice un estudio previo de todos los proyectos a desarrollar.                 |

10. ¿Qué consecuencias cree Ud., que puede tener la empresa al no contar con un plan financiero?	Una de las consecuencias que considero que puede ocasionar, es que, por el desconocimiento de como poder incrementar la rentabilidad o como realizar una mejora continua, no se puede mirar hacia el futuro, proyectarse a lo que puede suceder en adelante, lo cual puede afectar la rentabilidad y la solvencia de la empresa.	Una de las principales consecuencias es que, la empresa al no tener un planeamiento financiero, no se proyecta al futuro, descartando posibles oportunidades e incluso dirección, hacia donde se quiere llegar.
11. ¿De qué manera controlan los riesgos?	Los riesgos de los proyectos son controlados a través de una gestión de riesgos, que nos permite evaluar a la competencia.	La mejor manera de controlar los riesgos, para el Gerente General de JM, es identificandolos e implementando estrategias con respecto a la competencia.
12. ¿En los últimos años ha tenido dificultades para cumplir con las obligaciones financieras de la Empresa JM Promotora Inmobiliaria S.A.C., Chiclayo – 2019?	No, en estos últimos años nosotros estamos trabajando con el financiamiento de nuestros clientes, es decir, si necesitamos un apalancamiento financiero, solicitamos a ellos unos adelantos. Sin embargo, actualmente estamos en presentarnos al sector financiero para solicitar un préstamo.	JM es una empresa que ha sobrevivido con el apalancamiento financiero de sus clientes.
13. ¿Considera que una planificación financiera ayudaría a incrementar la rentabilidad?	Claro, porque sí la planificación financiera se llega a implementar en una empresa, va repercutir directamente en la mejoría de la rentabilidad de la misma.	El Gerente considera que un plan financiero si ayudará a incrementar la rentabilidad, pero la empresa JM Promotora Inmobiliaria no cuenta con uno.

---

Fuente: Elaborado por el autor con la información otorgada por el Gerente General de la Empresa JM Promotora Inmobiliaria S.A.C.



**Tabla 4**

*Entrevista a la Contadora de la empresa JM Promotora Inmobiliaria S.A.C.*

PREGUNTA	RESPUESTA	INTERPRETACIÓN
1. ¿El Gerente General de la empresa JM Promotora Inmobiliaria S.A.C., solicitó su opinión respecto a las inversiones realizadas en el 2019?	No, el Gerente General tomó las decisiones sobre las inversiones que se realizaron en el año 2019, según su criterio.	Que el Gerente no tomó en cuenta la opinión de la Contaroda, con referencia a la toma de desiciones sobre las inversiones a realizar.
2. ¿Considera que las inversiones realizadas en JM Promotora Inmobiliaria S.A.C., han beneficiado la rentabilidad de la empresa? ¿Por qué?	JM, es como un intermediario entre el propietario de lotes e inmuebles, porque es quien vende los lotes a los dueños de los proyectos, generándose por ese servicio una comisión de la venta de cada lote o de cada proyecto que se pueda hacer.	JM Promotora Inmobiliaria, se dedica a la venta de lotes, lo cual implica una comisión por cada lote vendido, se sabe cuanto es la utilidad obtenida pero no se analiza si esta es rentable.

3. ¿Cuáles han sido los factores principales que han considerado para analizar los proyectos de inversión?

Los factores principales que se han considerado, fueron: Cual va ser nuestra cartera de clientes, con que empresas inmobiliarias contamos en la ciudad de Chiclayo para nosotros ver y realizar la promoción de sus proyectos, terrenos, casas y departamentos. Entonces para analizar, decidir con que proyecto vamos a trabajar, ver primeramente cual es el mercado del proyecto que trabajamos, por ejemplo: Donde está ubicado el proyecto, zona inicial, zona residencial., cual es la situación en la que se encuentra, Todo eso tenemos que analizar nosotros para ver si es rentable o no es rentable poder vender esos lotes o proyectos.

Para tomar la decision de realizar una inversión, si es rentable o no, la empresa optó por: Ver la cartera de clientes, analizar el proyecto que se va a trabajar y la ubicación, pero no consideró utilizar los indicadores financieros para la evaluación, sin embargo si se realiza proyección del presupuesto de ventas.

4. ¿Realizan proyecciones de los estados financieros? ¿Qué instrumentos utilizan para realizar las proyecciones y cuál es el porcentaje que considera para proyectar el incremento para cada año?

Tenemos una proyección supuesta que, si ganamos un proyecto, ver cuántos lotes se tiene para vender, entonces de acuerdo a esa cantidad de lotes que podemos vender hacemos un estudio de mercado.

Nosotros hacemos una proyección de cuantos lotes más o menos se puede proyectar en ventas, lo proyectamos de acuerdo a las actividades que tengamos, por ejemplo en el mes de Julio y Diciembre las ventas van a ser mayores que en otros meses porque en fiestas patrias y navidad se obtiene una gratificación, entonces ahí la posibilidad de que la persona adquiera un lote y pague la cuota inicial, nos permite a nosotros también proyectar las comisiones que nosotros vamos a cobrar por la venta de esos lotes. Más o menos el porcentaje que proyectamos es un 40% mensual, pero en esas fechas (Julio y diciembre) la proyección es al 100%, pero proyección como tal no realizamos.

Según la Contadora, no se realizan proyecciones de los estados financieros, y basan sus resultados en supuestas proyecciones.

5. ¿Qué herramientas considera que contribuyen en la mejora de la rentabilidad en la empresa? ¿Por qué?
- Las herramientas que permiten mejorar la rentabilidad de la empresa, en nuestro caso es la publicidad. Para nosotros las redes sociales, lo que es publicidad es fundamental, el tener mejores herramientas de publicidad nos va permitir a nosotros incrementar nuestras ventas y llegar a una masa más grande de clientes.
- El marketing nos ha permitido llegar a más clientes y más zonas, como empresa de servicios ha sido primordial, porque nos ha generado más ventas y más captación de clientes.
- Para la Contadora, la herramienta fundamental para mejorar la rentabilidad en JM Promotora Inmobiliaria es la publicidad, la cual utilizan frecuentemente.
6. ¿Cómo ha sido el comportamiento de la utilidad de la empresa en el año 2019?
- Si tuviéramos que realizar una comparación 2019 y 2020 a la fecha de abril, tenemos que la utilidad se ha incrementado en un 5%, y como en las empresas de servicios es un 5%, si se ha logrado esa utilidad. Su comportamiento ha sido a incrementarse, en conclusión, es efectivo con tendencia a un incremento.
- El comportamiento de la utilidad obtenida ha sido efectivo con tendencia a un incremento.
7. ¿En qué nivel de ventas la empresa JM Promotora Inmobiliaria S.A.C., ha obtenido las ganancias que desea?
- El nivel de ventas es lo óptimo porque hemos ido desde un inicio con una tendencia a incrementarse, siempre ganamos más en utilidad, un 2%, que es la diferencia.
- Se considera que el nivel de ventas es optimo, pues marca una tendencia a incremento.
8. ¿Considera Ud., que la empresa ha logrado obtener la rentabilidad deseada?
- Sí, por el comportamiento que se indicó en la pregunta interior, si ha mostrado una tendencia a obtener una utilidad del 2% de cada venta de lote, le pagamos 3% al promotor y le cobramos 5% al dueño del proyecto.
- La empresa ha mostrado una tendencia de utilidad esperada, en este caso del 2% por cada venta de lote vendido.

9. ¿Han obtenido financiamiento a corto o largo plazo? ¿Con qué entidades financieras trabaja la empresa JM Promotora Inmobiliaria S.A.C.?
- No, hasta la fecha no hemos podido todavía entrar al sistema financiero y todavía no hemos obtenido un financiamiento con una entidad financiera. Nuestro financiamiento es propio.
- JM, ha crecido con financiamiento propio pero actualmente no puede ingresar al sistema financiero, lo que significa que el monto designado para las inversiones, es limitado
10. ¿Se fijan metas al iniciar cada periodo? ¿Quién evalúa si lo que se planifica, se cumple?
- Si nos fijamos metas en cuanto a ventas, para ello se proyectan ventas a los promotores, ellos deben tener conocimiento de cuanto es la proyección de ventas de lotes que se está proyectando, normalmente para un semestre y de ahí se va evaluando el estado mensual si se ha cumplido o no los objetivos proyectados. Quien lo evalúa es el Gerente General.
- Según la contadora con los promotores se llegó a un acuerdo, donde se proyectan las metas por cada semestre y la persona encargada de evaluar su cumplimiento es el Gerente.
11. ¿Qué consecuencias cree Ud., que puede tener la empresa al no contar con un plan financiero?
- Las consecuencias es que si no tenemos un plan financiero a corto plazo puede ser que se vea influenciada en forma negativa nuestro capital de trabajo, con el cual contamos para una inversión.
- Para la Contadora, el no disponer de un plan financiero influye negativamente en el capital de trabajo, es decir el dinero con el que se planea invertir.
12. ¿De qué manera controlan los riesgos?
- Siempre hemos estado viendo el tema de los riesgos a través de la competencia, que riesgos podemos tener sí la otra competencia le puede cobrar a los dueños del proyecto un porcentaje menor a lo que son las comisiones. Sin embargo, no aplicamos ninguna herramienta para analizarlo.
- JM Promotora Inmobiliaria evalúa los riesgos desde el punto de vista competente.
13. ¿Exponen los estados financieros al finalizar cada periodo? ¿Quién se encarga de presentarlos?
- El área de contabilidad se encarga de presentarlos y en esta empresa si hemos estado presentando los estados financieros, pero hasta la fecha no se han expuesto porque se cambió de contadora.
- Según la Contadora, la empresa JM si ha presentado sus estados financieros, sin embargo el Gerente no considera necesario la exposicion de los mismos.

14. ¿En los últimos años ha tenido dificultades para cumplir con las obligaciones de la Empresa JM Promotora Inmobiliaria S.A.C., Chiclayo – 2019?	No hemos tenido ninguna dificultad, siempre hemos cumplidos con nuestras obligaciones a tiempo, pero se tiene una deuda pendiente con la empresa JM Grupo Promotor por el tema del Covi-19, ya que mayormente paralizó la economía.	JM es una empresa que cumple con sus obligaciones a tiempo, sin embargo por el tema del Covid-19 cuenta con un deuda que no ha podido cancelar a tiempo a la empresa JM Grupo Promotor.
15. ¿Considera que una planificación financiera ayudaría a incrementar la rentabilidad?	Considero que si porque la planificación financiera es un instrumento que se puede aplicar positivamente a la empresa, lo cual evitaría todo tipo de riesgo.	Una planificación financiera si ayudaría a incrementar la rentabilidad, sobre todo a evitar los riesgos.

Fuente: Elaborado por el autor con la información otorgada por la Contadora de la Empresa JM Promotora Inmobiliaria S.A.C.

## Tabla 5

### *Resumen de las entrevistas aplicadas a la muestra*

---

#### RESUMEN DE LOS RESULTADOS OBTENIDOS

---

El gerente general no considera la opinión de la contadora al momento de tomar decisiones, por lo que no cuentan con una política empresarial donde la contadora tenga que exponer los estados financieros.

El gerente sabe cuánto es la utilidad obtenida, pero no es analizada si está siendo rentable. Considera al Marketing (Publicidad) como una estrategia fundamental.

JM Promotora Inmobiliaria no cuenta con ningún tipo de financiamiento, sin embargo, posee un préstamo con una empresa relacionada que es JM Grupo Promotor S.A.C.

Esta empresa no realiza proyecciones de los estados financieros y presupuestos, sumado a esto tampoco utilizan indicadores financieros para poder determinar a ciencia cierta su rendimiento sobre la rentabilidad, basándose en estimaciones y el empirismo.

Esperan tener una ganancia de 10% a más.

Para la contadora de la empresa, afirma que existe tendencia de incremento en las ventas.

---

Fuente: Entrevistas aplicadas al Gerente y a la contadora de JM Promotora Inmobiliaria.

Así mismo, en cuanto al segundo objetivo específico, **Identificar el nivel de rentabilidad en el año 2019, en la Empresa JM Promotora Inmobiliaria S.A.C., Chiclayo – 2020**, se empleó una Guía de análisis documental, para determinar cuantitativamente los resultados mediante las ratios financieras, obteniendo los siguientes resultados:

**Tabla 6***Guía de análisis documental*

DIMENSIÓN		INDICADOR	RESULTADO
	Rentabilidad Patrimonio – ROE	$ROE = \frac{BENEFICIO\ NETO}{FONDOS\ PROPIOS}$	48.64%
Ratios Financieros	Rentabilidad Operativa sobre Activo – ROA	$ROA = \frac{BENEFICIO\ NETO}{ACTIVO\ TOTAL}$	13.00%
	Retorno de la inversión - ROI	$ROI = \frac{UTILIDAD\ NETA}{INVERSIONES\ REALIZADAS}$	29.49%

Fuente: Elaboración propia, información otorgada por el área de Contabilidad.

El ratio de Rentabilidad Patrimonio – ROE, que mide el beneficio neto entre los fondos propios, arrojó el resultado de un 48.64%.

En la evaluación del ratio financiero, Rentabilidad Operativa sobre activo – ROA se obtuvo un resultado de 13.00%, inferior al ROE pero positivo.

El rendimiento sobre la inversión, último ratio aplicado para identificar el nivel de la rentabilidad en la empresa JM Promotora inmobiliaria, habiendo sido el resultado obtenido 29.49%.

### 3.2. Discusión de resultados

Al desarrollar esta investigación se llevó a cabo la aplicación de 2 instrumentos que permitieron evaluar las variables de estudio.

Para la primera Variable: Plan financiero, se realizó 2 entrevista, una al Director General y otra a la Contadora de JM Promotora Inmobiliaria S.A.C., y para la segunda variante: Rentabilidad, se llevó a cabo la guía de análisis documental, que contiene el cálculo de indicadores financieros.

**Objetivo Específico:** Para **diagnosticar la Situación Financiera actual de la Empresa JM Promotora Inmobiliaria S.A.C., Chiclayo – 2019**, se relializarón, dos entrevistas, una al Gerente General y otra a la Contadora. Donde se obtuvieron los siguientes resultados:

Que el Gerente general acotó que se realizan reuniones donde se analizan todos los proyectos en los que se desea invertir, pero no consideró solicitar la opinión de la Contadora con respecto a las inversiones realizadas en el 2019, es por ello que la contadora no elabora un análisis de inversión. Estos resultados se corroboran con la teoría de Maureira (2019), donde concluye que un plan de inversiones es importante para fortalecer los puntos débiles de la empresa.

La empresa JM, considera que los factores principales para analizar los proyectos de inversión, son: Identificar su cartera de clientes, analizar la competencia, poner énfasis en la publicidad y segmentación del mercado, sin embargo creemos que para saber si una inversión es rentable, es necesario utilizar los métodos de valuación financieros, esto lo confirman San Román y Valdizán (2016), concluyendo que un proyecto financiero en su investigación no fue alentador, debido a que el VAN no fue optimista, porque no se contaba con clientes ni público objetivo.

Por otro lado, la empresa JM no realiza proyecciones de los estados financieros, además cabe resaltar que solo basan sus proyecciones en estimaciones, lo cual incurre directamente en que las decisiones que tome el Gerente no sean las correctas.

Para la contadora de la empresa JM, la herramienta fundamental que contribuye en la mejora de la rentabilidad es la publicidad, de igual manera, el Gerente general asegura que, las herramientas fundamentales son la determinación del precio y el estudio de mercado

Según la contadora y el Gerente general, en la actualidad JM no cuenta con financiamiento, lo cual es una desventaja, porque se puede perder la inversión, pues según Tume y Velasque (2017) para ejecutar la inversión de un proyecto se debe realizar un financiamiento, teniendo como propósito que los inversionistas disminuyan la inseguridad de comprometer su capital.



Para JM el no contar con un plan financiero puede llegar a afectar su capital de trabajo, según la contadora, afectando la solvencia de la empresa, asumió el Gerente general, esto se lo afirman Ghiggo, Isique, Roncal y Reyes (2017), pues concluyen que el plan financiero logró determinar que la disminución de obligaciones a corto plazo y permitió incrementar el volumen del capital de trabajo y a su vez mejorando los índices de liquidez a corto plazo. Asimismo, JM no aplica ninguna herramienta para analizar los riesgos, restándole la verdadera importancia que significan.

JM considera que la planificación financiera es un instrumento que se puede aplicar positivamente a la empresa, lo cual evitaría todo tipo de riesgo.

**Tabla 7***Análisis vertical del Estado de Situación financiera 2019*

<b>ANÁLISIS VÉRTICAL</b>					
<b>JM PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.C.</b>					
<b>RUC 20605245511</b>					
<b>CAL. CRISTOBAL COLON N°441</b>					
<b>ESTADO DE SITUACION FINANCIERA</b>					
<b>AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019</b>					
<b>ACTIVO</b>		<b>%</b>	<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>%</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Efectivo y Equivalente de Efectivo	3,169	8.47	Tributos y aportes al sistema de pensiones y de salud	1,009	2.70
Cuentas por cobrar comerciales - Terceros	8,072	21.58	Remuneraciones y participaciones por Pagar	0	0.00
Cuentas por cobrar al personal, accionistas, directores y gerentes	10,000	26.73	Cuentas por pagar comerciales - Terceros	14,997	40.09
Cuentas por Cobrar Diversas - Terceros	0	0.00	Cuentas por pagar comerciales - Relacionadas	0	0.00
Cuentas por Cobrar Diversas - Relacionados	0	0.00	Obligaciones Financieras	0	0.00
Materiales Auxiliares, Suministros y Repuestos	200	0.53	Cuentas por pagar a los accionistas, directores y gerentes	0	0.00
Otros activos					0.00
<b>Total Activo Corriente</b>	<b>21,441</b>	<b>57.31</b>	<b>Total Pasivo Corriente</b>	<b>16,006</b>	<b>42.79</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		
Cuentas por Cobrar, Socios y Personal	0	0.00	Cuentas por Pagar Diversas	0	0.00
Cuentas por Cobrar Diversas - Terceros	0	0.00	Obligaciones Financieras	0	0.00
Cuentas por Cobrar Diversas - Relacionados	0	0.00			0.00

Intangibles	0	0.00	Cuentas por Pagar Diversas - Relacionadas	6,000	16.04
Inmueble, Maquinaria y Equipo - Neto	15,969	42.69	Cuentas por pagar al los accionistas, directores y gerentes	0	0.00
Depreciación, Amortización y Agotamiento Acumulado	0	0.00	<b>Total Pasivo No Corriente</b>	<b>6,000</b>	<b>16.04</b>
<b>Total Activo No Corriente</b>	<b>15,969</b>	<b>42.69</b>			
			<b>TOTAL, PASIVO</b>	<b>22,006</b>	<b>58.82</b>
			<b>PATRIMONIO</b>		
			Capital	10,000	26.73
			Excedente de Revaluación	0	0.00
			Resultados Acumulados	0	0.00
			<b>Resultado del Ejercicio</b>	<b>5,404</b>	<b>14.45</b>
			<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>15,404</b>	<b>41.18</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>37,410</b>	<b>100%</b>	<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>37,410</b>	<b>100</b>

Fuente: Información obtenida del área de Contabilidad JM Promotora Inmobiliaria (2019)

Continuando el diagnóstico de la situación financiera de JM Promotora Inmobiliaria S.A.C., de acuerdo al primer objetivo, realizamos un Analisis vertical aplicado al Estado de Situación financiera y Estado de Resultados Integrales, obeteniendo los siguientes resultados.

**Tabla 8**

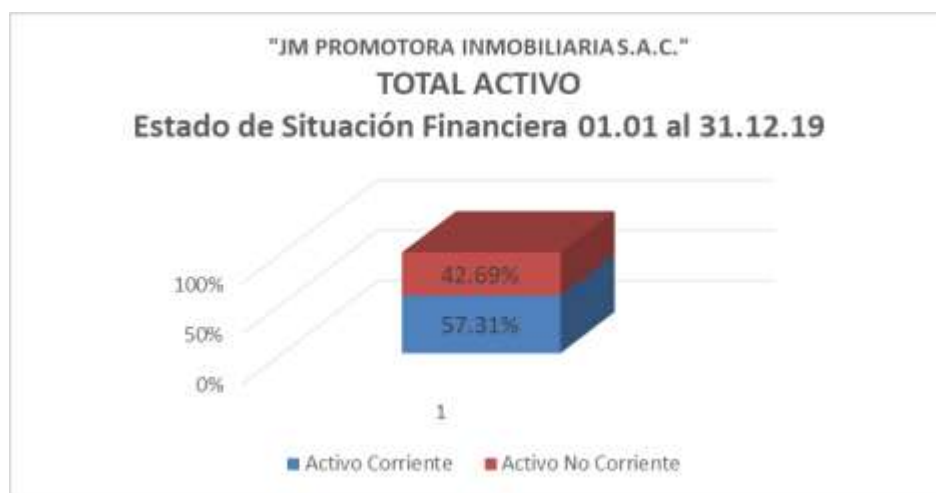
*Análisis del estado de situación financiera*

AÑO 2019			
ACTIVO	%	PASIVO Y PATRIMONIO	%
Activo Corriente	57.31	Pasivo Corriente	42.79
Activo No Corriente	42.69	Pasivo No Corriente	16.04
		Patrimonio	41.18
TOTAL ACTIVO	100.00	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	100.00

Fuente: Información obtenida de la información financiera brindada por el área de contabilidad.

**Figura 5**

*Total Activo 2019*



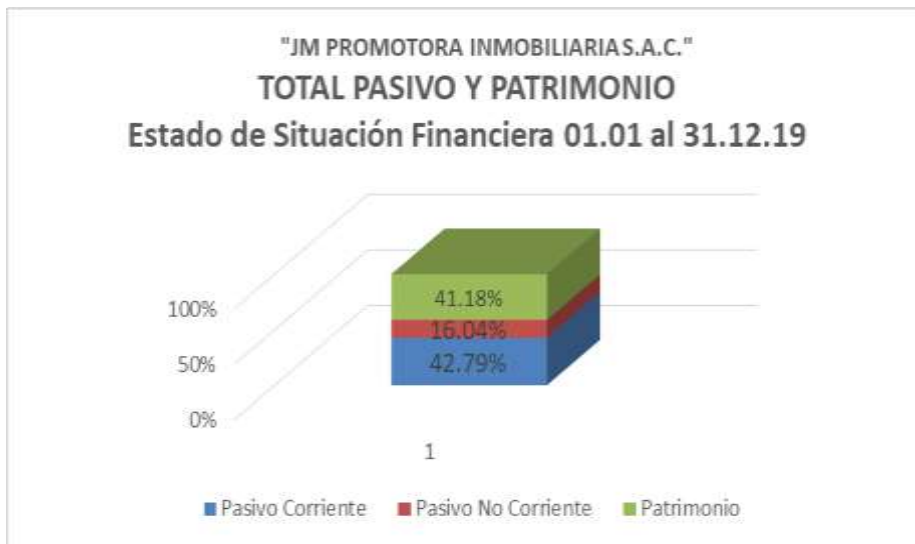
Fuente: Información otorgada por la contadora de JM Promotora Inmobiliaria 2019.

El presente gráfico, representa el Total Activo, en este caso el Activo Corriente de la empresa representa el 57.31% del Total Activo y el Activo no corriente, representa el 42.69%. Esto se interpreta de la siguiente manera:

Que la empresa JM Promotora Inmobiliaria ha invertido más en Compra de Activo a largo plazo, en este caso en Inmueble, maquinaria y equipo con un monto de S/. 15,969, con más del 50% del total activo.

**Figura 6**

*Total Pasivo y Patrimonio*



Fuente: Información otorgada por la contadora de JM Promotora Inmobiliaria 2019.

El siguiente gráfico representa el Total Pasivo y Patrimonio, se puede observar que el Pasivo Corriente está representado por 41.18% y el Pasivo no Corriente por 16.04%, esto se puede interpretar de que el endeudamiento de la empresa JM Promotora Inmobiliaria es a corto plazo en mayor porcentaje.

Con respecto al Patrimonio el resultado obtenido es de 42.79%, se deduce entonces que la empresa le pertenece más a los acreedores, con más del 50%.

Así mismo podemos decir que JM Promotora Inmobiliaria tiene liquidez suficiente para afrontar sus pagos, ya que su Activo corriente es de S/. 24,441.00 y su Pasivo corriente de S/. 16,006.00.

**Tabla 9***Análisis Vertical del Estado de Resultados Integrales*

JM PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.C. RUC 20605245511 CAL. CRISTOBAL COLON N°441 ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019			
		Soles	%
	Ventas	112,448	100
(-)	Costo del Servicio	76,485	68.02
	<b>UTILIDAD BRUTA</b>	<b>35,963</b>	<b>31.98</b>
	Gastos de		
(-)	Administración	24,217	21.54
	Otros Ingresos de		
(+)	Gestión	0	0.00
	<b>UTILIDAD OPERATIVA</b>	<b>11,746</b>	<b>10.45</b>
(+)	Ingresos Financieros	0	0.00
(-)	Gastos de Ventas	6,149	5.47
(-)	Gastos Financieros	193	0.17
	<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>5,404</b>	<b>4.81</b>
			0.00
(-)	Impuesto a la Renta	540	0.48
	<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>4,864</b>	<b>4.33</b>

Fuente: Información obtenida del área de Contabilidad JM Promotora Inmobiliaria (2019)

**Figura 7**

Estado de Resultados Integrales del 2019.



Fuente: Información obtenida del área de Contabilidad de JM Promotora Inmobiliaria (2019)

Con respecto al Estado de Resultados Integrales de la empresa JM Inmobiliaria S.A.C para el año 2019, la utilidad neta del total de las ventas arrojó un resultado del 4.33%, también podemos observar que el costo de servicios de JM es muy elevado, representado en porcentajes por el 31.98%, mientras que los otros gastos fueron inferiores, sobre todo la utilidad antes de impuestos con 4.81%, esto se entiende porque las ventas solo corresponden a los últimos meses del año 2019, y como las ventas fueron menores el impuesto a pagar es menor.

**Objetivo Específico:** Para **Identificar el nivel de rentabilidad en el año 2019 JM Promotora Inmobiliaria S.A.C., Chiclayo – 2020**, se realizó una guía de análisis documental, donde a través de los ratios financieros se obtuvieron los siguientes resultados:

**Tabla 10**

*Análisis de los Ratios financieros 2019*

---

---

RATIOS 2019	
Razón sobre el Capital Invertido	
$ROE = \frac{BENEFICIO NETO}{FONDOS PROPIOS}$	
ROE=	4,864 10,000
ROE=	48.64
Rentabilidad Operativa sobre Activo – ROA	
$ROA = \frac{BENEFICIO NETO}{ACTIVO TOTAL}$	
ROA=	4,864 37,410
ROA=	13.00
Retorno sobre la Inversión – ROI	
$ROI = \frac{(BENEFICIO NETO)}{INVERSIÓN}$	
ROI=	4,864 16,492
ROI=	29.49

---

---

Fuente: Información obtenida de la Guía de Análisis Documental (2019)

En el primer indicador financiero de la Rentabilidad del Patrimonio - ROE, se obtuvo un valor de 48.64%, diferente del resultado obtenido del indicador financiero de la Rentabilidad Operativa sobre Activo – ROA, donde se obtuvo como resultado 13.00%, se puede ver claramente que el ROE es mayor que el ROA, es decir por cada sol invertido por los accionistas se obtiene una rentabilidad del 48.64%, tal como lo indica Cespedes y Rivera (2019) donde afirma que, la rentabilidad Patrimonio – ROE , es aquel ratio que se encarga de medir la inversión de los accionistas y así poder determinar que tan rentable es un proyecto a un determinado periodo.

Con referencia al resultado obtenido por el ROA, se observa que los activos de la empresa JM Promotora Inmobiliaria S.A.C. tienen la capacidad para generar rentabilidad en un 13.00% por ellos mismos.



Por otro lado, el resultado que arrojó el Retorno de la inversión, refleja que las inversiones realizadas en JM han generado un beneficio de 29.49%, siendo un resultado positivo.

### **3.3. Propuesta de investigación**

## **PROPUESTA DE UN PLAN FINANCIERO COMO HERRAMIENTA DE GESTIÓN PARA INCREMENTAR LA RENTABILIDAD EN LA EMPRESA JM PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.C., CHICLAYO – 2020**

### **I. Introducción**

La presente proposición del plan financiero para la empresa JM Promotora Inmobiliaria S.A.C., es elaborado con la intención de que al ser ejecutado favorezca el incremento de la rentabilidad de la empresa en el mercado. Planificar indica un “antes de”, es decir calcular aquellos procesos necesarios para continuar con las actividades u operaciones de una empresa, poniendo en marcha estrategias que permitan lograr los objetivos propuestos, además planificar también implica proyectar, ver hacia el futuro, predecir lo que puede llegar a suceder, estimar riesgos.

JM Promotora Inmobiliaria, es una empresa nueva en el mercado, cumple con sus obligaciones, priorizando el pago a sus trabajadores y obligaciones tributarias, pero luego de examinar los efectos obtenidos de la investigación, por medio de los instrumentos aplicados, se ha logrado determinar que la empresa no cuenta con un plan financiero que le permita asegurar su posicionamiento en el mercado ante las empresas que pertenecen al mismo rubro, es decir su competencia.

En base a lo mencionado, la proposición de diseñar el plan financiero para JM Promotora Inmobiliaria S.A.C., resulta fundamental y necesario para incrementar el nivel de rentabilidad y garantizar su permanencia en el mercado.

### **1.1. Objetivo de la Investigación**

Incrementar la rentabilidad de la empresa JM Promotora Inmobiliaria S.A.C. mediante la propuesta de un plan financiero.

## **II. Generalidades de la empresa**

### **2.1. Descripción de la empresa**

La empresa JM Promotora Inmobiliaria S.A.C., se encuentra ubicado en la ciudad de Chiclayo, siendo su Razón Social JM INMOBILIARIA, con RUC N° 2060524551, es una empresa nueva en el mercado, habiendo iniciado sus actividades el 1ero de Setiembre de 2019, a la actualidad sigue laborado en la misma ubicación.

**Tabla 11***Consulta RUC*

RUC:	20605245511 - JM PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.C.
Tipo Contribuyente:	Sociedad Anónima Cerrada
Nombre Comercial:	JM Promotora Inmobiliaria
Fecha de Inscripción:	11/09/2019
Fecha de Actividades:	01/09/2019
Estado:	Activo
Condición:	Habido
Domicilio Fiscal:	Cal. Cristóbal Colon Nro. 441 Centro Chiclayo Lambayeque - Chiclayo - Chiclayo
Sistema de Emisión de Comprobante:	Manual
Actividad de Comercio Exterior:	Sin Actividad
Sistema de Contabilidad:	Manual
Actividad(es) Económica(s):	Principal - 6810 – Actividades Inmobiliarias realizados con bienes propios o arrendados.
Comprobantes de Pago c/aut. de impresión (F. 806 u 816):	Ninguno
Sistema de Emisión Electrónica:	Factura Portal Desde 31/10/2019 Boleta Portal Desde 16/12/2019
Padrones:	Ninguno

Fuente: Sunat En Línea (2020)

**2.2. Actividad comercial**

JM Promotora Inmobiliaria S.A.C., pertenece al Regimen MYPE Tributario, dedicada a la venta de: Departamentos, casas, inmuebles comerciales, inmuebles rurales y terrenos.

Según JM INMOBILIARIA (2020), el servicio que brinda es:

***Venta:***

*JM cuenta con un grupo de promotores inmobiliarios con vasta experiencia. Los promotores se encargan de atender de manera diligente y objetiva, inquiriendo en satisfacer las necesidades e intereses de los clientes antes, durante y después de la compra, venta de inmuebles.*

**III. Análisis situacional**

**3.1. Misión**

JM Promotora Inmobiliaria S.A.C. Es una empresa caracterizada por una alta calidad del servicio y producto, basándonos en una relación de confianza y atención personalizada a nuestros clientes con un alto contenido humano no estereotipado, forjado en valores y aptitudes.

**3.2. Visión**

Ser un próspero grupo empresarial, consolidándonos como la mejor opción del norte del país siendo una empresa rentable y solvente; expandiéndonos a nivel nacional, constituyéndose en un modelo a seguir para las futuras generaciones y lograr que todo nuestro personal esté motivado y orgulloso de formar parte de esta organización.

**3.3. Valores**

**Compromiso**

Estar comprometidos con el crecimiento, aprendizaje y transformación de la empresa.

**Ética**

Todos los miembros de esta empresa deben actuar con transparencia en los procesos.

### **Trabajo en Equipo**

Sabiendo que es una actividad blanda, es necesario colaborar de manera alineada en busca de un objetivo común.

### **Calidad**

Valor importante, por el cual se refleja en el servicio de atención al comprador pre – post venta y entrega del producto final.

### **Humanidad**

Claramente teniendo una clara responsabilidad social al ejercer el ejercicio económico.

### **Optimización**

JM Promotora Inmobiliaria, posee este valor con el fin de gestionar con eficacia y alta productividad para alcanzar nuestros objetivos.

## **3.4. Analisis FODA**

**Tabla 12**

*Análisis FODA de la empresa JM Promotora Inmobiliaria S.A.C.*

<b>ANÁLISIS INTERNO</b>	
<b>FORTALEZAS</b>	<b>DEBILIDADES</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>- Atención y servicio al público de calidad.</li><li>- Sus precios establecidos son accesibles.</li><li>- Valores empresariales sólidos.</li><li>- Priorizan el marketing y la publicidad.</li><li>- Los promotores desarrollan las actividades blandas.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- No cuentan con financiamiento.</li><li>- Carencia de segmentación de clientes.</li><li>- No trabajan con fondos que ofrece el gobierno.</li><li>- Constante actualización en la venta de sus lotes.</li><li>- Empresa nueva en el mercado.</li><li>- Ausencia de políticas organizacionales.</li><li>- Los trabajadores una vez capacitados renuncian a la empresa.</li></ul>

---

## ANÁLISIS EXTERNO

---

### OPORTUNIDADES

- Necesidad de tener una vivienda.
- Aumento de la población.
- Acceso a la innovación tecnológica.
- Migraciones poblacionales que crean necesidad de compra.
- Apoyo del estado para adquirir una vivienda.

### AMENAZAS

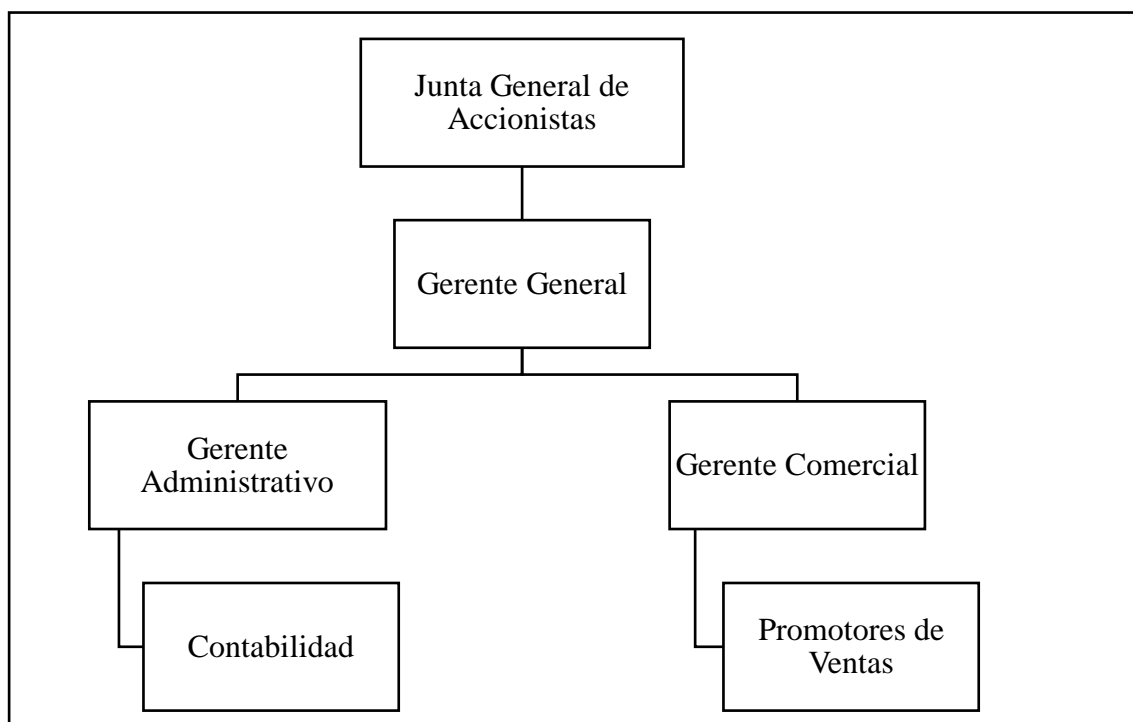
- Alta competencia en el mercado.
  - Cambios en los gustos de los clientes.
  - Inestabilidad económica.
  - Elevados niveles de riesgo.
  - Mercado Inmobiliario fluctuante.
  - Riguroso Sistema Financiero.
  - Demora en los trámites con la Municipalidad.
- 

Fuente: Información recopilada de la entrevista realizada al gerente.

### 3.5. Organigrama

**Figura 8**

*Organigrama de la empresa JM Promotora Inmobiliaria S.A.C.*



Fuente: Elaboración propia, con la información recopilada de la Gerencia de la empresa JM Promotora Inmobiliaria.

#### IV. Análisis financiero

##### 4.1. Presupuesto de ventas

**Tabla 13**

*Presupuesto de ventas*

<b>JM PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.C.</b>							
<b>PRESUPUESTO DE VENTAS</b>	<b>AÑO 2019</b>	<b>AÑO 2020</b>	<b>AÑO 2021</b>	<b>AÑO 2022</b>	<b>AÑO 2023</b>	<b>AÑO 2024</b>	<b>AÑO 2025</b>
Detalle							
Ventas	132,688.64	158,393.23	196,997.00	254,859.17	329,716.68	426,561.42	551,851.50
Ventas al Contado 28%	3,169.00	44,350.10	55,159.16	71,360.57	92,320.67	119,437.20	154,518.42
<b>PRESUPUESTO DE COBRANZAS</b>							
Ventas al crédito 72%	129,519.64	114,043.12	141,837.84	183,498.60	237,396.01	307,124.22	397,333.08
50 % A 30 Días	64,759.82	64,759.82	57,021.56	70,918.92	91,749.30	118,698.00	153,562.11
22 % A 60 Días	64,759.82	28,494.32	25,089.49	31,204.32	40,369.69	52,227.12	67,567.33
Total de Ventas	132,688.64	137,604.24	137,270.21	173,483.81	224,439.66	290,362.32	375,647.86

Fuente: Información recopilada del área comercial.

## 4.2. Flujo de Caja proyectado

**Tabla 14:**

*Flujo de caja Proyectado JM Promotora Inmobiliaria S.A.C.*

<b>FLUJO DE CAJA</b>						
<b>DETALLE</b>	<b>AÑO 2019</b>	<b>AÑO 2020</b>	<b>AÑO 2021</b>	<b>AÑO 2022</b>	<b>AÑO 2023</b>	<b>AÑO 2024</b>
<b>INGRESOS</b>						
SALDO INICIAL	3,169.00	98,091.82	108,878.47	67,453.55	63,254.48	107,215.27
COBRANZAS	132,688.64	137,604.24	173,483.81	224,439.66	290,362.32	375,647.86
AUMENTO DE CAPITAL						
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>135,857.64</b>	<b>235,696.06</b>	<b>282,362.28</b>	<b>291,893.21</b>	<b>353,616.80</b>	<b>482,863.13</b>
<b>EGRESOS</b>						
SUELDOS	36,087.96	80,686.16	144,351.84	144,351.84	144,351.84	144,351.84
AFP	4,827.96	8,046.60	19,311.84	19,311.84	19,311.84	19,311.84
Gastos Pre- operativos	522.50					
PAGO A CTA I RENTA	540.40	13,423.15	16,694.66	21,598.23	27,942.09	36,149.27
Gatos de Publicidad	4,500.00	500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00
IGV	1,287.00	24,161.68	30,050.39	38,876.82	50,295.76	65,068.69
<b>TOTAL EGRESOS</b>	<b>47,765.82</b>	<b>126,817.59</b>	<b>214,908.73</b>	<b>228,638.74</b>	<b>246,401.54</b>	<b>269,381.64</b>
<b>SALDO MÍNIMO DE CAJA</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
	88,091.82	108,878.47	67,453.55	63,254.48	107,215.27	213,481.48
	88,091.82	108,878.47	67,453.55	63,254.48	107,215.27	213,481.48

Fuente: Información cedida por el área de Contabilidad de la empresa JM Promotora Inmobiliaria.



### 4.3. Análisis vertical de estados financieros con propuesta

**Tabla 15**

*Análisis de Estado de situación financiera con propuesta*

<b>JM PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.C.</b>					
<b>RUC 20605245511</b>					
<b>CAL. CRISTOBAL COLON N°441</b>					
<b>ESTADO DE SITUACION FINANCIERA</b>					
<b>AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020</b>					
<b>ACTIVO</b>			<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>		
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
		<b>%</b>			
Efectivo y Equivalente de Efectivo	108,878	68.58	Tributos y aportes al sistema de pensiones y de salud	37,585	23.67
Cuentas por cobrar comerciales - Terceros	20,789	13.10	Remuneraciones y participaciones por Pagar	80,686.16	50.82
Cuentas por cobrar al personal, accionistas, directores y gerentes	20,000	12.60	Cuentas por pagar comerciales - Terceros	0	0.00
Cuentas por Cobrar Diversas - Terceros	0	0.00	Cuentas por pagar comerciales - Relacionadas		0.00
Cuentas por Cobrar Diversas - Relacionados	0	0.00	Obligaciones Financieras	0	0.00
Materiales Auxiliares, Suministros y Repuestos	200	0.13	Cuentas por pagar a los accionistas, directores y gerentes	0	0.00
Otros activos		0.00			
<b>Total Activo Corriente</b>	<b>149,867</b>	<b>94.40</b>	<b>Total Pasivo Corriente</b>	<b>118,271</b>	<b>74.50</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		
Cuentas por Cobrar, Socios y Personal	0	0.00	Cuentas por Pagar Diversas	0	0.00
Cuentas por Cobrar Diversas - Terceros	0	0.00	Obligaciones Financieras	0	0.00
Cuentas por Cobrar Diversas - Relacionados	0	0.00			
Intangibles	0	0.00	Cuentas por Pagar Diversas - Relacionadas	16,000.00	10.08

Inmueble, Maquinaria y Equipo - Neto	8,887	5.60	Cuentas por pagar al los accionistas, directores y gerentes	0	0.00
Depreciación, Amortización y Agotamiento Acumulado	0	0.00	<b>Total Pasivo No Corriente</b>	<b>16,000</b>	<b>10.08</b>
<b>Total Activo No Corriente</b>	<b>8,887</b>	<b>5.60</b>			
			<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>134,271</b>	<b>84.58</b>
			<b>PATRIMONIO</b>		
			Capital	10,000	6.30
			Excedente de Revaluación	0	0.00
			Resultados Acumulados	0	0.00
			<b>Resultado del Ejercicio</b>	<b>14,483</b>	<b>9.12</b>
			<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>24,483</b>	<b>15.42</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>158,754</b>	<b>100.00</b>	<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>158,754</b>	<b>100</b>

---

Fuente: Obtenido de las proyecciones realizadas, a partir de la información brindada por el área de Contabilidad.

Luego de haber realizado las proyecciones se pudo determinar que hacia el año 2020, la empresa JM Promotora Inmobiliaria tomó la decisión de solicitar un préstamo a JM Grupo Promotor de S/.10,000, debido a la coyuntura de la situación por el nacimiento del Covid-19, con el fin de cubrir sus deudas a corto plazo, es decir las más importantes y necesarias como lo son: los pagos de tributos, se puede observar entonces que el efectivo de JM Promotora Inmobiliaria se representa en un 68.58% para el 2020, esto debido a que se incrementaron las ventas en un 15% respecto al año anterior, además un 13.10% de las cuentas por cobrar a los clientes por la venta de lotes.

Cabe recalcar que las remuneraciones por pagar aumentaron y ahora se encuentran en un 50.82% del total pasivo y patrimonio, y cuentas por pagar relacionadas en un 10.08%, ya que se ha tenido en consideración la deuda anterior y actual, acotando que el préstamo no genera ningún interés.

**Tabla 16**

*Estado de resultados integral con propuesta*

<b>JM PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.C.</b> <b>RUC 20605245511</b> <b>CAL. CRISTOBAL COLON N°441</b> <b>ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES</b> <b>AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020</b>			
		Soles	%
	Ventas	134,232	100
(-)	Costo del Servicio	-36,760	-27.39
	<b>UTILIDAD BRUTA</b>	<b>97,472</b>	<b>127.39</b>
(-)	Gastos de Administración	-80,686	-60.11
(+)	Otros Ingresos de Gestión	0	0.00
	<b>UTILIDAD OPERATIVA</b>	<b>16,785</b>	<b>12.50</b>
(+)	Ingresos Financieros	0	0.00
(-)	Gastos de Ventas	-500	-0.37
(-)	Gastos Financieros	-193	-0.14
	<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>16,092</b>	<b>11.99</b>
			0.00
(-)	Impuesto a la Renta	-1,609	-1.20
	<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>14,483</b>	<b>10.79</b>

Fuente: Obtenido de las proyecciones realizadas, a partir de la información brindada por el área de Contabilidad.

**Tabla 17**

*Comparación de estado de resultados integral*

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES	2019	2020
Ventas	112,448.00	134,231.55
Gastos de Ventas	6,149.00	500.00
Gastos de Administración	24,217.00	80,686.16
Gastos Financieros	193.00	193.00
Impuesto a la Renta	540.40	1,609.24
Ganancia (Pérdida) Neta del Ejercicio	4,863.60	14,483.15

Fuente: Obtenido de las proyecciones realizadas, a partir de la información brindada por el área de Contabilidad.

Con los resultados obtenidos, mediante la proyección del estado de resultados para el año 2020, se puede inferir que, si se emplea esta herramienta del Plan Financiero como gestión, ya que la Utilidad Neta se incrementa notablemente alrededor de 10,000 soles, lo cual equivale a un 10.79%.

Por otro lado se puede visualizar que las ventas se han incrementado también en un S/.21,783.55, esto debido a que se proyectó a seguir trabajando, habiendo disminuido el costo de servicios en 27.39%, gastos de Administración a 60.11% y Gastos de Ventas 0.37%, considerando la situación por la que atraviesa el país, se hace hincapié de que las proyecciones se aplicaron teniendo en cuenta el riesgo financiero y riesgo del mercado.

## 1.1.Ratios financieros

**Tabla 18**

*Comparación de Ratios financieros*

RATIOS 2019	RATIOS 2020
Razón sobre el Capital Invertido	Razón sobre el Capital Invertido
$ROE = \frac{BENEFICIO NETO}{FONDOS PROPIOS}$	$ROE = \frac{BENEFICIO NETO}{FONDOS PROPIOS}$
ROE=           4,864 10,000	ROE=           14,483 10,000
ROE=           48.64	ROE=           144.83
Rentabilidad Operativa sobre Activo – ROA	Rentabilidad Operativa sobre Activo – ROA
$ROA = \frac{BENEFICIO NETO}{ACTIVO TOTAL}$	$ROA = \frac{BENEFICIO NETO}{ACTIVO TOTAL}$
ROA=           4,864 37,410	ROA=           14,483 158,754
ROA=           13.00	ROA=           9.12
Retorno sobre la Inversión – ROI	Retorno sobre la Inversión – ROI
$ROI = \frac{(BENEFICIO NETO)}{INVERSIÓN}$	$ROI = \frac{(BENEFICIO NETO)}{INVERSIÓN}$
ROI=           4,864 16,492	ROI=           14,483 16,492
ROI=           29.49	ROI=           87.82

Fuente: Obtenido de la Guía de Análisis Documental y de las Proyecciones realizadas.

**Tabla 19**

*Comparación sobre el Ratio de Razón sobre el capital invertido ROE*

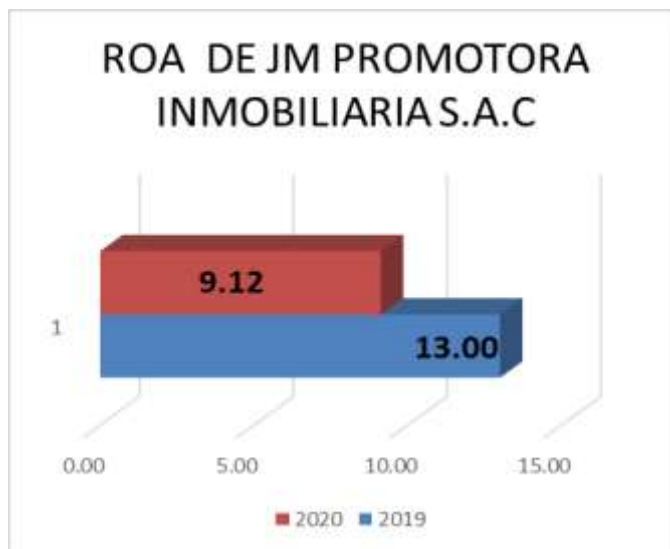
ROE	
2019	2020
48.64	144.83

Fuente: Obtenido del Análisis Documental y de las Proyecciones realizadas.

El resultado obtenido según la aplicación del Ratio de Razón sobre el capital inversión ROE para el año 2019 fue de 48.64%, siendo para el periodo 2020, 144.83. habiendo un notorio incremento, para el año 2020.

**Figura 8**

*Comparación sobre el Ratio de Razón sobre el capital invertido ROA*

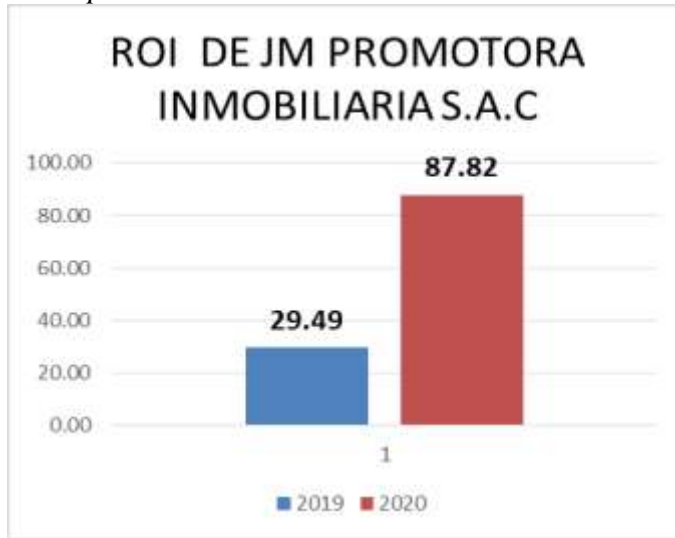


Fuente: Obtenido de la Guía de Análisis Documental y de las Proyecciones.

En el segundo Ratio evaluado, que es de Rentabilidad operativa sobre activo – ROA, se obtuvieron los resultados siguientes, para el año 2019 la rentabilidad fue de 9.12% y para el año 2020, 13%. Se puede observar que ha aumentado pero es muy poca la variación para el año 2020.

**Figura 9**

*Comparación del ratio Retorno sobre la inversión - ROI*



Fuente: Obtenido de la Guía de Análisis Documental y de las Proyecciones realizadas.

Con los resultados obtenidos por la aplicación del Ratio Retorno sobre la inversión – ROI, se puede ver claramente que para el año 2019 se obtuvo una rentabilidad de 29.49% habiendo un notorio incremento para el año 2020, pues el resultado fue de 87.82, lo cual significa que si se realiza la proyección para el año 2020 este generará incremento en la rentabilidad.

## 1.2. Métodos de valuación financiera

**Tabla 20**

*Flujo de ingresos y egresos*

*cok= 12.813%*

TOTAL INGRESOS	135,857.64	235,696.06	282,362.28	291,893.21	353,616.80	482,863.13	TOTAL	
FEN INGRESOS	63,838.98	52,042.25	29,296.26	14,230.87	8,101.07	5,197.99	172,707.40	
TOTAL EGRESOS	Io 47,765.82	126,817.59	214,908.73	228,638.74	246,401.54	269,381.64	TOTAL	
FEN EGRESOS	-16,491.50	22,444.97	28,001.62	22,297.68	11,146.98	5,644.85	2,899.87	75,944.48

Fuente: Información recopilada de las proyecciones para JM Promotora Inmobiliaria.

**Tabla 21:**

*Cálculo de VAN y TIR*

Fuente: Información recopilada de las proyecciones para JM Promotora Inmobiliaria.

FEN	-16,491.50	41,394.00	24,040.62	6,998.59	3,083.89	2,456.21	2,298.11	63,779.93
<b>VAN</b>	<b>96,762.93</b>							
<b>TIR</b>	<b>204%</b>							

A través de los indicadores de evaluación se ha podido evaluar si la empresa mediante el presupuesto de ventas y con los flujos proyectados es recomendable o no seguir con la propuesta planteada.

El resultado del VAN arrojó un resultado de S/.96,762.93, siendo este mayor a la inversión inicial, se utilizó una tasa de descuento de 12.813%, y se obtuvo un VAN positivo. Es decir, la inversión realizada va generar ganancias por encima de la rentabilidad exigida.

En referencia al resultado obtenido de la TIR, este equivale a un 204%, siendo mayor que la tasa de descuento la cual es 12.813%, siendo la diferencia muy significativa, esto quiere decir que si se aplica el plan financiero y se tiene en consideración el riesgo de mercado y riesgo financiero, la empresa puede mantenerse en el mercado.

**Tabla 22**

*Período de recuperación*

FEN	-16,491.50	41,394.00	24,040.62	6,998.59	3,083.89	2,456.21	2,298.11	63,779.93
Periodo de Recuperación	-16,491.50	24,902.50	48,943.13	55,941.71	59,025.60	61,481.81	63,779.93	
<b>1 AÑOS</b>								4.78
<b>4 MESES</b>								0.78
<b>23 DIAS</b>								23.43

Fuente: Información recopilada de las proyecciones para JM Promotora Inmobiliaria.

Mediante el indicador del Periodo de recuperación, se ha podido determinar que si se realiza la proyección con anticipación, la inversión se podrá recuperar en 1 año, 4 meses y 23 días.



**Tabla 23**

*Beneficio costo*

$$B/C = \frac{VAN\ INGRESOS}{VAN\ EGRESOS}$$

<b>B/C</b>	<b>2.27</b>
------------	-------------

Fuente: Información recopilada de las proyecciones para JM Promotora Inmobiliaria.

Como se puede observar mediante este indicador que es el Beneficio/ Costo indica que la empresa JM tiene S/. 2.27 por cada sol que ha invertido, es decir que el proyecto si es viable.

Al ser el proyecto viable, se acepta y se pone en ejecución ya que va tener un beneficio, el mismo que permitirá prevenir, es decir estar preparado antes cualquier evento fortuito como es el caso en este año, por el Covid – 19, además porque ayuda a incrementar la rentabilidad, y de esta forma mantenerse en el mercado como una empresa solvente.

## IV. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

### Conclusiones

Después de haber efectuado el trabajo de investigación y procesado los datos pertinentes con información veraz y concreta sobre la problemática expuesta se da a conocer las siguientes conclusiones:

1. Se diagnosticó la situación de la empresa JM Promotora Inmobiliaria, para ello se realizó la descripción de la empresa, el análisis situacional, el análisis FODA y el análisis financiero, donde se concluye que la empresa en estudio no realiza proyecciones de los estados financieros, lo cual impide que la gerencia tome decisiones acertadas en base al direccionamiento de la misma, por lo cual no obtiene los beneficios deseados.
2. Se identificó el nivel de rentabilidad donde se concluye que el ratio de Rentabilidad Patrimonio – ROE, es representado por un 48.64%, puesto que JM le pertenece más a los acreedores que a los dueños con más del 50%, mientras que en la evaluación del ratio financiero, Rentabilidad Operativa sobre activo – ROA se obtuvo un porcentaje positivo de 13.00%, y en la evaluación el retorno de la inversión o ROI, el nivel de la rentabilidad en la empresa JM Promotora inmobiliaria, fue de 29.49%, siendo este no tan significativo, debido a que se obtuvo una rentabilidad mínima en relación a lo invertido.
3. La aplicación del plan financiero, sí incrementa la rentabilidad en la empresa JM Promotora Inmobiliaria S.A.C., en el año 2020, puesto que en el año 2019 se generó una utilidad de S/4,863.60 representado en un 4.33% y para el año 2020 será de S/14,483.15, representando un 10.79%, es por ello que se acepta la hipótesis de investigación, porque se genera un margen de utilidad de S/9,619.55, que resulta de vender S/21,783.55 más respecto a las ventas del año 2019, logrando un incremento equivalente de 44.56%, debido a que el diseño del plan permitió estar preparados ante la situación de contingencia que vivimos en este año 2020.

## **Recomendaciones**

Se recomienda incluir como política, la revisión semestral del diagnóstico de la empresa en los aspectos del análisis FODA y análisis financiero, para responder ante los cambios de manera oportuna.

A la contadora, se recomienda utilizar los indicadores de valuación financiera para evaluar las nuevas inversiones y trabajar conjuntamente con el Gerente General de la empresa, con respecto al buen direccionamiento de la misma, para una mejor toma de decisiones.

Finalmente, se exhorta al Gerente General, una vez ejecutado el Plan financiero se revise semestralmente como política interna y cada vez que sea necesario realizar alguna modificación o incluir nuevos aportes que beneficien la rentabilidad de la empresa.

## REFERENCIAS

- Alarcón Reyes, G. T., & Rosales Larrea, I. M. (2015). *Evaluación de la gestión económica-financiera y su implicancia en la rentabilidad de la Empresa Panificación Arte Distribuidores SAC de la ciudad de Chiclayo durante el periodo 2014 (Tesis de pregrado, Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo)*. Obtenido de <http://hdl.handle.net/20.500.12423/627>
- Alvarado Montenegro, M. S. (2019). *Incidencia de la gestión financiera frente a la gestión empresarial y su efecto en la rentabilidad de la Empresa Constructora del Norte Chiclayo S.A., períodos 2015-2016 (Tesis de pregrado, Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo, Chiclayo, Perú)*. Obtenido de <http://hdl.handle.net/20.500.12423/2230>
- Álvarez Piedrahíta, I. (01 de Enero de 2016). *Finanzas estratégicas y creación de valor (5a. ed.)*. Obtenido de Ebook Central: <http://ebookcentral.proquest.com>
- Análisis de sensibilidad. (30 de Octubre de 2019). *Conexión ESAN*. Obtenido de Análisis de sensibilidad: ¿qué es y cuál es su importancia en un proyecto?: <https://www.esan.edu.pe/apuntes-empresariales/2019/10/analisis-de-sensibilidad-que-es-y-cual-es-su-importancia-en-un-proyecto/>
- ANDBANK, P. (15 de Julio de 2015). *LAS 4 CLAVES DE LA PLANIFICACIÓN FINANCIERA: OBJETIVOS, PLAZOS, PRESUPUESTO Y CONTROL DE LAS DECISIONES*. Obtenido de <https://www.andbank.es/observatoriodelinversor/las-4-claves-de-la-planificacion-financiera-objetivos-plazos-presupuesto-y-control-de-las-decisiones/>
- Apaza Meza, M. (2017). *Análisis Financiero para la toma de decisiones*. Breña: Pacífico Editores S.A.
- Apaza Meza, M. (2017). *Análisis Financiero para la toma de decisiones*. Breña: Pacífico Editores S.A.C.
- Árevalo Briones, K. P., & Pastrano Quintana, E. V. (2016). Propuestas para el mejoramiento de la gestión financiera. Caso de estudio Inmobiliarias de Guayaquil. *Revista Publicando, Vol. 3(Nº7)*, 492-502.
- Ayala Salvatierra, P., Condori Hilario, J. L., Ortega Puraca, I., & Santamaría Castillo, E. (Setiembre de 2016). *Plan Financiero Empresarial para Intradevco Industrial S.A.* . Obtenido de <http://hdl.handle.net/20.500.12404/8237>

- Báez Roa, M. d., Puentes Montañez, G. A., & Ramírez Martínez, M. A. (2017). *Condiciones para el desarrollo del proceso de planificación financiera en pymes del sector manufacturero de Duitama*. Obtenido de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=6676015>
- Bancayan Vega, M. (2019). *Impacto de la gestión financiera y propuesta de mejora en la rentabilidad de la Corporación HDC S.A.C. Chiclayo 2013 – 2017 (Tesis de pregrado, Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo, Chiclayo, Perú)*. Obtenido de <http://hdl.handle.net/20.500.12423/2174>
- Barboza Salas, R. J., Callier Riveros, R. S., & Hernandez Lazo, R. A. (2016). *ANALISIS DEL ROI EN LA GESTION COMERCIAL DE LAS TIENDAS POR DEPARTAMENTO EN EL PERU*. Obtenido de <https://repositorioacademico.upc.edu.pe>
- Bernal Santos, M. (2019). *PLANEAMIENTO FINANCIERO PARA MEJORAR LA SITUACIÓN ECONÓMICA FINANCIERA DE LA EMPRESA PESQUERA OLMIT SAC, CHICLAYO 2018*. Obtenido de Repositorio Uss: <http://repositorio.uss.edu.pe/handle/uss/5710>
- Cabana Villca, R., Cortes , F., Vega Toro, D., & Cornejo Figueroa, J. (2016). Modelo de negocio: análisis en empresas del sector construcción, región Coquimbo-Chile. *Scielo Cuba, Vol. 37(3)*, 298-304. Recuperado el 25 de Abril de 2020, de [http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1815-59362016000300008&lng=es&tlng=es](http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1815-59362016000300008&lng=es&tlng=es).
- Castillo Ferrer, M. N. (2017). *Análisis de rentabilidad del periodo 2013 - 2016 y propuesta de un plan financiero para la Empresa Transermen S.A.C. Chimbote 2017*. Obtenido de [repositorio.ucv.edu.pe/: http://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/UCV/12344/castillo\\_fm.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/UCV/12344/castillo_fm.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Castro Moncada, V., Sua González, V. F., & Vega Ortiz, S. Y. (2016). *Propuesta para el diseño del área administrativa y financiera en la empresa Districauchos Bogotá S.A.S*. Obtenido de <http://hdl.handle.net/10185/20929>
- Cespedes Santamaria, S. C., & Rivera Cordova, L. N. (Diciembre de 2019). *Los Ratios Financieros*. Obtenido de [https://repositorio.upeu.edu.pe/bitstream/handle/UPEU/2591/Susana\\_Trabajo\\_Bachillerato\\_2019.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.upeu.edu.pe/bitstream/handle/UPEU/2591/Susana_Trabajo_Bachillerato_2019.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

- Christian Aravena, P., Moraga, J., Cartes Velásquez, R., & Manterola, C. (2014). Validez y Confiabilidad en Investigación Odontológica. *Scielo*, 8(1):69-75,.
- Cibrán Ferraz, P., Prado Román, C., Crespo Cibrán, M. Á., & Huarte Galbán, C. (01 de Julio de 2016). *Planificación Financiera*. Obtenido de <https://elibro.net/es/lc/bibsipan/titulos/119678>
- Cibrán Ferraz, P., Prado Román, C., Crespo Cibrán, M. Á., & Huarte Galbán, C. (2016). *Planificación Financiera*. Madrid: ESIC EDITORIAL. Obtenido de <https://elibro.net/es/lc/bibsipan/titulos/119678>
- Contreras Salluca, N. P., & Díaz Correa, E. D. (2015). Estructura financiera y rentabilidad: origen, teorías y definiciones. *Revista Valos Contable*, 2(1), 35 - 44.
- Correa Pardo , E. F. (2018). *ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS EN LA EMPRESA “EL POLLO SERRANO”, DE LA CIUDAD DE LOJA, PERÍODOS 2015-2016*. Obtenido de ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS EN LA EMPRESA “EL POLLO SERRANO”, DE LA CIUDAD DE LOJA, PERÍODOS 2015-2016
- Duque Navarro, J. (25 de Enero de 2018). *¿Qué es un análisis de sensibilidad?* Obtenido de ABC FINANZAS.COM: <https://www.abcfinanzas.com/administracion-financiera/que-es-un-analisis-de-sensibilidad>
- Estela Raffino, M. (13 de Febrero de 2020). *Concepto de*. Obtenido de Planeación Financiera: <https://concepto.de/planeacion-financiera/>. Consultado: 07 de marzo de 2020.
- Fernández Alarcón, J. A. (2019). *PROPUESTA DE GESTIÓN ESTRATÉGICA FINANCIERA PARA OPTIMIZAR EL CRECIMIENTO ECONÓMICO DE LA EMPRESA INVERSIONES C&P E.I.R.L., BAGUA GRANDE – 2018*. Obtenido de <http://repositorio.uss.edu.pe/handle/uss/6322>
- Gamez Tellez, A. M., Morales Bautista, M. C., & Ramirez López, C. T. (2018). Estado del arte sobre problemáticas financieras de las pymes en Bogotá, Colombia y América Latina. *Económicas CUC*, 39(2). 77-94. doi: <http://dx.doi.org/10.17981/econcuc.39.2.2018.05>
- Ghiggo González, S., Isique Zuloeta, D., Roncal Briceño, R., & Reyes Alarcón, R. (Febrero de 2017). *Plan Financiero Empresarial – Corporación Aceros Arequipa S.A. .* Obtenido de <http://hdl.handle.net/20.500.12404/8238>
- Giuffra Monteverde, B. (2016). Estudio de la Situación Actual de las Empresas Peruanas: Los determinantes de su productividad y orientación exportadora. *Ministerio de la*

- Producción*, 1-182. Recuperado el 2020 de Abril de 25 , de [http://demi.produce.gob.pe/images/publicaciones/publi81171136fe74561a7\\_79.pdf](http://demi.produce.gob.pe/images/publicaciones/publi81171136fe74561a7_79.pdf)
- Guerrón Pita, L. A. (Diciembre de 2015). *Planificación Estratégica Financiera para el mejoramiento del nivel de rentabilidad en la Industria Transportadora y Comercializadora de Lácteos Julio Andrade del cantón Tulcán, parroquia Julio Andrade*. Obtenido de <http://dspace.uniandes.edu.ec/handle/123456789/1376>
- Hernández Sampieri, R., Fernández Collado, C., & Baptista Lucio, P. (2014). *Metodología de la Investigación (6 ed.)*. México: MCGRAW-HILL / INTERAMERICANA EDITORES, S.A. DE C.V.
- Huamán Burgos, A. C., & Esquivel Montes, D. V. (27 de Junio de 2018). *EL PLAN FINANCIERO Y SU INCIDENCIA EN LA SITUACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA DE LA EMPRESA GRUPO PALERMO SRL EN LA CIUDAD DE TRUJILLO EN EL AÑO 2017*. Obtenido de <http://hdl.handle.net/11537/13586>
- JM Inmobiliaria. (2020). *Servicios brindados por JM INMOBILIARIA*. Obtenido de [jminmobiliarias.com](https://www.jminmobiliarias.com): <https://www.jminmobiliarias.com/servicios.php>
- Martínez Abascal, E. (01 de Enero de 2017). *Finanzas para directivos (2a. ed.)*. Obtenido de Ebook Central: <http://ebookcentral.proquest.com>
- Martinez Gonzales, M. (2017). *Gestion Financiera de una Productora* . Obtenido de <https://repositorio.unam.mx/contenidos/97281>
- Maureira Higuera, R. A. (2019). *ESTRATEGIA DE CRECIMIENTO PARA LA EMPRESA DE LABORATORIOS DE CERTIFICACIÓN “LMT” DEDICADA A LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN*. Obtenido de <http://repositorio.uchile.cl/handle/2250/172646>
- Morales Castro, A., & Morales Castro, J. A. (2014). *Planificación Financiera*. Obtenido de <https://editorialpatria.com.mx/mobile/pdf/files/9786074382167.pdf>
- Ñaupá Paitán, H. (2014). *Metología de la Investigación: Cuantitativa - Cualitativa y redacción de la tesis*. (4ta ed.). Bogotá, Colombia.
- Opaso Valenzuela, F. J. (2017). *Requerimientos financieros de largo plazo para la Empresa de Ferrocarriles del Estado de Chile: Análisis a partir de un modelo financiero*. Obtenido de <http://repositorio.uchile.cl/handle/2250/148676>
- Ortiz Rodriguez, A. C. (2019). *PLANEAMIENTO FINANCIERO PARA INCREMENTAR LA RENTABILIDAD EN LA EMPRESA DEL CONSORCIO GASTRONÓMICO DEL*

- NORTE S.C.R.L., CHICLAYO 2018. Obtenido de <http://repositorio.uss.edu.pe/handle/uss/5941>
- Patiño, M. (04 de Abril de 2018). *Planificación financiera: el pecado capital de las mypes*. Obtenido de Gestión: <https://gestion.pe/economia/management-empleo/planificacion-financiera-pecado-capital-mypes-231524-noticia/?ref=gesr>
- Pérez Aria , S. M., & Pérez Sisa, F. G. (2016). Planificación financiera de las empresas: el rol de los impuestos o tributos. *Revista Publicando*, 3(8), 563-578. Obtenido de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5833413>
- Pérez, D., & González Tabares, R. (01 de Enero de 2019). *Así se hace un plan de empresa*. Obtenido de <http://ebookcentral.proquest.com>
- Portilla Díaz, M. M. (2015). *DISEÑO DE UN PLAN FINANCIERO COMO HERRAMIENTA DE GESTIÓN Y SU INCIDENCIA EN LA RENTABILIDAD DE LA EMPRESA AGRO TRANSPORTES SONZALES S.R.L. UBICADA EN LA CIUDAD DE TRUJILLO AÑO 2015*. Obtenido de [dspace.unitru.edu.pe/](http://dspace.unitru.edu.pe/): [http://dspace.unitru.edu.pe/bitstream/handle/UNITRU/4718/portilladiaz\\_miluska.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://dspace.unitru.edu.pe/bitstream/handle/UNITRU/4718/portilladiaz_miluska.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Ramírez Perdomo, A. (Enero de 2018). *Planificación financiera y su incidencia en la toma de decisiones de la empresa "Pez del Mar"* . Obtenido de [https://issuu.com/pucesd/docs/ramirez\\_\\_alexandra\\_tesis\\_planificac](https://issuu.com/pucesd/docs/ramirez__alexandra_tesis_planificac)
- Rayo, S. (2016). Cinco procesos para desarrollar el planeamiento financiero en la empresa. *Conexión Esan*. Recuperado el 25 de Abril de 2020, de <https://www.esan.edu.pe/conexion/actualidad/2016/04/26/cinco-procesos-para-desarrollar-el-planeamiento-financiero-en-la-empresa/>
- Retes López, R., Moreno Medina, S., Denogean Ballesteros, F., Martín Rivera, M., & Ibarra Flores, F. (2015). Análisis de rentabilidad del cultivo de algodón en Sonora. *Revista mexicana de agronegocios*, 36(1345-2016-104378), 1156-1166.
- Rodríguez Ortega, Á. D., & Vargas Hernández, J. G. (2017). Plan de intervención organizacional para una Pyme de automatización: Caso de Estudio Gisitca. *Revista de la Agrupación Joven Iberoamericana de Contabilidad y Administración de Empresas (AJOICA)*, 22 - 34.
- Rojas López, M. D. (01 de Julio de 2015). *Evaluación de proyectos para ingenieros*. Obtenido de Ebook central: <http://ebookcentral.proquest.com>



- San Román Guerra, R. P., & Valdizán Martínez, J. A. (Marzo de 2016). *EVALUACIÓN DEL MODELO FINANCIERO Y DEL MODELO DE ESTRATEGIA COMERCIAL DE UN PROYECTO INMOBILIARIO MIXTO EN MAGDALENA DEL MAR*. Obtenido de <http://hdl.handle.net/20.500.12404/7574>
- Sánchez , C. O. (2016). Planificación Financiera de empresas Agropecuarias. *Revista Científica "Visión de Futuro"*, 20(1),209-227. Recuperado el 25 de Abril de 2020, de <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=3579/357943291006>
- Serra, R. (21 de Abril de 2015). ¿Qué es rentabilidad y qué es riesgo en una inversión? *El Comercio*. Obtenido de <https://elcomercio.pe/economia/personal/rentabilidad-riesgo-inversion-354506-noticia/?ref=ecr>
- SUNAT en Línea. (18 de Junio de 2020). *Consulta RUC*. Obtenido de [e-consultaruc.sunat.gob.pe](https://e-consultaruc.sunat.gob.pe/consultaruc.sunat.gob.pe): <https://e-consultaruc.sunat.gob.pe/cl-ti-itmrconsruc/jcrS00Alias>
- Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS), & Cooperación Suiza – SECO. (12 de Diciembre de 2016). Planificación Financiera. (D. Gestión, Ed.) *SBS: Dos de cada tres peruanos planifica sus ingresos y gastos*. Recuperado el 04 de Mayo de 2020, de <https://gestion.pe/tu-dinero/sbs-dos-tres-peruanos-planifica-ingresos-gastos-123930-noticia/?ref=gesr>
- Toma, J. P. (2016). Gestión estratégica de clientes orientada a la rentabilidad. *Conexión Esan*. doi:<https://www.esan.edu.pe/apuntes-empresariales/2016/08/gestion-estrategica-de-clientes-orientada-a-la-rentabilidad/>
- Torres , M. (10 de Octubre de 2019). *Tasa Interna de Retorno (TIR): definición, cálculo y ejemplos*. Obtenido de Rankia: <https://www.rankia.cl/blog/mejores-opiniones-chile/3391122-tasa-interna-retorno-tir-definicion-calculo-ejemplos>
- Tume Aguirre, C. E., & Velasque Caballero, I. G. (07 de Febrero de 2017). *ESTUDIO DE FACTIBILIDAD DE MERCADO Y FINANCIERA PARA UN MODELO DE NEGOCIO DE ENERGÍA SOLAR FOTOVOLTAICA RESIDENCIAL EN LIMA*. Obtenido de <http://hdl.handle.net/20.500.12404/8673>
- Ucañán Leyton, R. (18 de Febrero de 2015). *Cálculo de la relación Beneficio Coste (B/C)*. Obtenido de Gestipolis: <https://www.gestipolis.com/calculo-de-la-relacion-beneficio-coste/>
- Villanueva Zavaleta, E. L. (2018). *La Planificación Financiera y su Incidencia en la Situación Económica y Financiera de la Empresa Inversiones Izquierdo SAC*.

*Distrito El Porvenir, 2017 - 2018.* Obtenido de  
<http://repositorio.ucv.edu.pe/handle/UCV/26681>

Yáñez Muñoz, L. (s.f.). *Una planificación deficiente hace los negocios más arriesgados.* Obtenido de <https://www.unniun.com/una-planificacion-deficiente-hace-los-negocios-mas-arriesgados-leonardo-yanez-munoz-master-direccion-y-gestion-de-empresas-de-la-universidad-de-alicante/>

Yoplac Mendoza, M. (2018). *PROPUESTA DE GESTIÓN FINANCIERA PARA MEJORAR LA RENTABILIDAD DE LA EMPRESA INVERSIONES Y SERVICIOS GENERALES MONARKS S.A.C. CHACHAPOYAS - 2017.* Obtenido de <http://repositorio.ucv.edu.pe/handle/UCV/28479>

Zapata Cuartas, C. L. (2020). *La planeación financiera como herramienta de gestión.* Obtenido de Herramientas Empresariales: <http://herramientas.camaramedellin.com.co/Inicio/Buenaspracticasesempresariales/BibliotecaContabilidadyFinanzas/Laplaneaci%C3%B3nfinancieracomoherramientadegesti.aspx>

## ANEXOS

### Anexo 1: Matriz de consistencia

**Tabla 24**

Matriz de Consistencia

Problema	Objetivos	Hipótesis	Variable	Dimensión	Indicadores	Técnicas
<p><b>Problema general</b></p> <p>¿En que medida el diseño de un plan financiero como herramienta de gestión incrementará de la rentabilidad en la empresa JM Promotora Inmobiliaria S.A.C., Chiclayo – 2020?</p>	<p><b>Objetivo general</b></p> <p>Proponer un plan financiero como herramienta de gestión para incrementar la rentabilidad en la empresa JM Promotora Inmobiliaria S.A.C., Chiclayo – 2020.</p>	<p>Hi: La elaboración de un plan financiero permitirá incrementar la rentabilidad en la empresa JM Promotora Inmobiliaria S.A.C., Chiclayo - 2020.</p> <p>Ho: La elaboración de un plan financiero, no permitirá incrementar la rentabilidad en la empresa JM Promotora Inmobiliaria S.A.C., Chiclayo - 2020.</p>	<p>Plan financiero</p>	<p>Finalidad de la planificación financiera.</p> <p>Etapas del Proceso de Planificación Financiera</p> <p>Proceso de la Planificación Financiera.</p>	<p>Objetivos de la Planificación Financiera</p> <p>Importancia de la Planificación Financiera</p> <p>Establecimiento de objetivos y prioridad</p> <p>Plazos</p> <p>Presupuesto Financiero</p> <p>Medición y control de las decisiones financieras</p> <p>Desarrollo de la misión y objetivos</p> <p>Diagnóstico del FODA</p> <p>Desarrollo de estrategias.</p> <p>Preparación del plan estratégico</p> <p>Control y diagnóstico de resultados</p> <p>Planeación Continua</p>	<p>Guía de entrevista</p>

Problemas específicos	Objetivos específicos	Control financiero	Políticas de control financiero	Guía de entrevista
¿Cuál es la situación financiera actual de la empresa JM Promotora Inmobiliaria S.A.C., Chiclayo – 2019?	Diagnosticar la Situación Financiera actual de la Empresa JM Promotora Inmobiliaria S.A.C., Chiclayo – 2019.		Valor Presente Neto (VPN) $VPN = -S_0 + \sum_{t=1}^n \frac{S_t}{(1+i)^t}$	
¿Cuál es el nivel de rentabilidad en el año 2019 en la empresa JM Promotora Inmobiliaria S.A.C., Chiclayo – 2020?	Identificar el nivel de rentabilidad en el año 2019 en la Empresa JM Promotora Inmobiliaria S.A.C., Chiclayo – 2020.	Rentabilidad	Criterios de Evaluación	Guía de Análisis Documental
¿Cómo un plan financiero incrementa la rentabilidad en la empresa JM Promotora Inmobiliaria S.A.C., Chiclayo – 2020?	Diseñar un plan financiero para incrementar la rentabilidad de la Empresa JM Promotora Inmobiliaria S.A.C., Chiclayo – 2020.		Tasa Interna de Retorno (TIR) $TIR = \sum_{t=0}^n \frac{F_n}{(1+i)^n} = 0$  Beneficio/costo $\frac{B}{C} = \frac{VAN \text{ INGRESOS}}{VAN \text{ COSTOS}}$	
			Ratios Financieros	
			Periodo de recuperación  Rentabilidad Patrimonio – ROE $\frac{BENEFICIO \text{ NETO}}{FONDOS \text{ PROPIOS}}$  Rentabilidad Operativa sobre Activo – ROA $ROA = \frac{BENEFICIO \text{ NETO}}{ACTIVO \text{ TOTAL}}$	
			Retorno de la inversión o ROI	

---

*ROI*

$$= \frac{UTILIDAD\ NETA\ DE\ LA\ ACTIVIDAD}{INVERSIONES\ REALIZADAS\ O\ COSTOS}$$

Análisis de  
riesgo

El riesgo en los proyectos

Flujo de Caja

Análisis  
financiero

Análisis Vertical

Procedimiento del análisis

Vertical

---

Fuente: Elaborado por el autor con la información redactada en el Informe de Tesis de la Empresa JM Promotora Inmobiliaria S.A.C.

## Anexo 02: Instrumento Entrevista

### ENTREVISTA AL GERENTE GENERAL

Buenos días Sr. Gerente de la Empresa JM Promotora Inmobiliaria S.A.C., en la presente entrevista se le formulará 15 preguntas acerca del plan financiero y la Situación financiera actual, con el fin de poder elaborar una propuesta, como parte de la investigación, la misma que permita mejorar la rentabilidad de la Empresa. Se le solicita responder con transparencia, para poder generar un estudio fiable que contribuya a elaborar mejoras para la empresa que usted representa.

1. ¿Usted solicita a Contabilidad los estados financieros para analizar sus resultados y tomar decisiones?

---

---

2. ¿Considera que las inversiones realizadas en JM Promotora Inmobiliaria S.A.C., han beneficiado la rentabilidad de la empresa? ¿Por qué?

---

---

3. ¿Qué factores utiliza para analizar los proyectos de inversión?

---

---

4. ¿Cuál sería el porcentaje del margen de ganancia, que utilizaría por cada año proyectado para simular la utilidad deseada? ¿Por qué?

---

---

5. ¿Qué herramientas considera que contribuyen en la mejora de la rentabilidad en la empresa? ¿Por qué?

---

---

6. ¿Cómo ha sido el comportamiento de la utilidad en la empresa en el año 2019?

---

---

7. A la actualidad ¿Considera Ud., que la empresa ha logrado obtener la rentabilidad deseada?

---

---

8. ¿Han obtenido financiamiento a corto o largo plazo? ¿Con qué entidades financieras trabaja la empresa JM Promotora Inmobiliaria S.A.C.?

---

---

9. ¿La Asesora actual brinda alternativas o estrategias para incrementar la rentabilidad en la Empresa?

---

---

10. ¿Qué consecuencias cree Ud., que puede tener la empresa al no contar con un plan financiero?

---

---

11. ¿De qué manera controlan los riesgos?

---

---

12. ¿En los últimos años ha tenido dificultades para cumplir con las obligaciones financieras de la Empresa JM Promotora Inmobiliaria S.A.C., Chiclayo – 2019?

---

---

13. ¿Considera que una planificación financiera ayudaría a incrementar la rentabilidad?

---

---

### **Anexo 03: Instrumento Entrevista**

#### **ENTREVISTA AL CONTADOR**

Buenos días Sra. Contadora., en la presente entrevista se le formulará 15 preguntas acerca del plan financiero y la Situación financiera actual, con el fin de poder elaborar una propuesta, como parte de la investigación, la misma que permita mejorar la rentabilidad de la Empresa. Se le solicita responder con transparencia, para poder generar un estudio fiable que contribuya a elaborar mejoras para la empresa que usted representa.

1. ¿El Gerente General de la empresa JM Promotora Inmobiliaria S.A.C., solicitó su opinión respecto a las inversiones realizadas en el 2019?  

---

---
2. ¿Considera que las inversiones realizadas en JM Promotora Inmobiliaria S.A.C., han beneficiado la rentabilidad de la empresa? ¿Por qué?  

---

---
3. ¿Cuáles han sido los factores principales que han considerado para analizar los proyectos de inversión?  

---

---
4. ¿Realizan proyecciones de los estados financieros y presupuestos? ¿Qué instrumentos utilizan para realizar las proyecciones?  

---

---
5. ¿Qué herramientas considera que contribuyen en la mejora de la rentabilidad en la empresa? ¿Por qué?  

---

---
6. ¿Cómo ha sido el comportamiento de la utilidad de la empresa en el año 2019?  

---

---



7. ¿En qué nivel de ventas la empresa JM Promotora Inmobiliaria S.A.C., ha obtenido las ganancias que desea?

---

---

8. ¿Considera Ud., que la empresa ha logrado obtener la rentabilidad deseada?

---

---

9. ¿Han obtenido financiamiento a corto o largo plazo? ¿Con qué entidades financieras trabaja la empresa JM Promotora Inmobiliaria S.A.C.?

---

---

10. ¿Se fijan metas al iniciar cada periodo? ¿Quién evalúa si lo que se planifica, se cumple?

---

---

11. ¿Qué consecuencias cree Ud., que puede tener la empresa al no contar con un plan financiero?

---

---

12. ¿De qué manera controlan los riesgos?

---

---

13. ¿Exponen los estados financieros al finalizar cada periodo? ¿Quién se encarga de presentarlos?

---

---

14. ¿En los últimos años ha tenido dificultades para cumplir con las obligaciones financieras de la Empresa JM Promotora Inmobiliaria S.A.C., Chiclayo – 2019?

---

---

15. ¿Considera que una planificación financiera ayudaría a incrementar la rentabilidad?

---

---

## Anexo N° 4: Instrumento Guía de análisis documental – Variable Dependiente

---

### GUÍA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL

---

**FECHA:**

**Objetivo:**

Identificar el nivel de rentabilidad en el año 2019 de la empresa JM Promotora Inmobiliaria S.A.C., mediante los ratios financieros. A continuación se muestran las pautas a considerar para el análisis mediante ítems cuya información permitirá cumplir los objetivos de la investigación, a través del llenado de los valores requeridos por cada indicador.

<b>DIMENSIÓN</b>	<b>INDICADOR</b>	<b>RESULTADO</b>
	Rentabilidad Patrimonio – ROE	$ROE = \frac{BENEFICIO NETO}{FONDOS PROPIOS}$
<b>RATIOS FINANCIEROS</b>	Rentabilidad Operativa sobre Activo – ROA	$ROA = \frac{BENEFICIO NETO}{ACTIVO TOTAL}$
	Retorno de la inversión o ROI	$ROI = \frac{UTILIDAD NETA DE LA ACTIVIDAD}{INVERSIONES REALIZADAS O COSTOS}$

---

Fuente: Información cedida por la Contadora de la empresa JM Promotora Inmobiliaria.

## Anexo 05: Carta de Aceptación



GRUPO PROMOTOR

### CARTA DE ACEPTACIÓN

Chiclayo, 02 de Mayo de 2020

**Gte. Johan Salazar Balgorria**

Presente.-

Tengo el agrado de dirigirme a Usted, con la finalidad de hacer de su conocimiento que las Sras. Mahumy Sullón García y Leidy Estefany Palomino Pascaz de la carrera de Contabilidad de la Universidad Señor de Sipán identificadas con DNI N°72766356 y N°77664201 realizarán su Informe de Investigación en nuestra empresa **JM PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.C.**, cuyo informe es titulado "Plan Financiero como herramienta de gestión para incrementar la rentabilidad en la empresa JM Promotora Inmobiliaria S.A.C., Chiclayo - 2020", donde nosotros nos comprometemos, brindarle la información necesaria para el desarrollo de su investigación.

Atentamente,



**JOHAN SALAZAR BALGORRIA**  
Gerente General

© (074) 262 100 | © Cl. Cullen N° 201 - Chiclayo | f /jmggrupopromotor | www.jmggrupopromotor.com

## Anexo 06: Gastos Pre Operativos

**Tabla 25**

*Constitución de la empresa JM Promotora Inmobiliaria S.A.C.*

<b>CONSTITUCIÓN</b>	ESCRITURA PUBLICA	1	250.00	250.00
	REGISTROS PUBLICOS	1	50.00	50.00
	EXTINTORES DE 5KG	4	50.00	200.00
	SEÑALIZACIONES	3	2.50	7.50
<b>TOTAL</b>				<b>S/.507.50</b>

Fuente: Información cedida por el área de Contabilidad de la empresa JM Promotora Inmobiliaria.

**Tabla 26**

Suministros

<b>SUMINISTRO</b>				
BOTIQUIN	1	15.00		15.00
<b>TOTAL</b>				<b>S/.15.00</b>

Fuente: Información cedida por el área de Contabilidad de la empresa JM Promotora Inmobiliaria.

## Anexo 07: Estado de Situación Financiera

**Tabla 27**

Estado de Situación Financiera

<b>JM PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.C.</b> <b>RUC 20605245511</b> <b>CAL. CRISTOBAL COLON N°441</b> <b>ESTADO DE SITUACION FINANCIERA</b> <b>AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019</b>			
<p><b>ACTIVO</b></p> <p><b>ACTIVO CORRIENTE</b></p> <p>Efectivo y Equivalente de Efectivo 3,169</p> <p>Cuentas por cobrar comerciales - Terceros 8,072</p> <p>Cuentas por cobrar al personal, accionistas, directores y gerentes 10,000</p> <p>Cuentas por Cobrar Diversas - Terceros 0</p> <p>Cuentas por Cobrar Diversas - Relacionados 0</p> <p>Materiales Auxiliares, Suministros y Repuestos 200</p> <p>Otros activos</p> <p><b>Total Activo Corriente</b> <u>21,441</u></p> <p><b>ACTIVO NO CORRIENTE</b></p> <p>Cuentas por Cobrar, Socios y Personal 0</p> <p>Cuentas por Cobrar Diversas - Terceros 0</p>	<p><b>PASIVO Y PATRIMONIO</b></p> <p><b>PASIVO CORRIENTE</b></p> <p>Tributos y aportes al sistema de pensiones y de salud 1,009</p> <p>Remuneraciones y participaciones por Pagar 0</p> <p>Cuentas por pagar comerciales - Terceros 14,997</p> <p>Cuentas por pagar comerciales - Relacionadas 0</p> <p>Obligaciones Financieras 0</p> <p>Cuentas por pagar a los accionistas, directores y gerentes 0</p> <p><b>Total Pasivo Corriente</b> <u>16,006</u></p> <p><b>PASIVO NO CORRIENTE</b></p> <p>Cuentas por Pagar Diversas 0</p> <p>Obligaciones Financieras 0</p>		

Cuentas por Cobrar Diversas - Relacionados	0		
Intangibles	0	Cuentas por Pagar Diversas - Relacionadas	6,000
Inmueble, Maquinaria y Equipo - Neto	15,969	Cuentas por pagar al los accionistas, directores y gerentes	<u>0</u>
Depreciación, Amortización y Agotamiento Acumulado	<u>0</u>	<b>Total Pasivo No Corriente</b>	<b><u>6,000</u></b>
<b>Total Activo No Corriente</b>	<b><u>15,969</u></b>	<b>TOTAL PASIVO</b>	<b><u>22,006</u></b>
		<b>PATRIMONIO</b>	
		Capital	10,000
		Excedente de Revaluación	0
		Resultados Acumulados	0
		<b>Resultado del Ejercicio</b>	<u>5,404</u>
		<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b><u>15,404</u></b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b><u>37,410</u></b>	<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b><u>37,410</u></b>

Fuente: Información cedida por el área de Contabilidad de la empresa JM Promotora Inmobiliaria.

## Anexo 6.1.: Efectivo y Equivalente de Efectivo

**Tabla 28**

Efectivo y equivalente de efectivo

EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO	ME.US\$ tc.	MN. S/
<b>CAJA EFECTIVO</b>		
Caja Efectivo		0
<b>SALDO CAJA EFECTIVO</b>		<b>0</b>
<b>BANCOS CTA. CTE.</b>		
Banco Continental MN. S/		2,832
Banco Continental ME. US\$		0
<b>SALDO BANCO CONTINENTAL</b>	0	2,832.00
Scotiabank MN.S/		0
Scotiabank ME.US\$	0	0
<b>SALDO SCOTIABANK</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>SALDO BANCO CTA. CTE.</b>	<b>0.00</b>	<b>2,832.00</b>
<b>DEPOSITOS DE AHORRO</b>		
Banco Crédito del Perú ME.US\$- Ahorro	0	0
<b>SALDO DEPOSITOS AHORRO</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>CERTIFICADOS BANCARIOS EN ME. US\$</b>		
Banco Continental:	0	0
	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>FONDOS SUJETOS A RESTRICCIÓN</b>		
Banco de la Nación - Detracción SPOT		337
<b>SALDO FONDOS SUJETOS A RESTRICCIÓN</b>		<b>337</b>
<b>TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO</b>	<b>0.00</b>	<b>3,169.00</b>

Fuente: Información cedida por la contadora de la empresa JM Promotora Inmobiliaria.

**Anexo 6.2.: Activo fijo**

**Tabla 29**

*Activo fijo – Costo propio*

CLASE	SALDO INICIAL	INCREMENTO			(DISMINUCIÓN)	SALDO FINAL	DEPRECIACION	VALOR NETO
	AL 31.12.2018	REVALUACIÓN	COMPRAS	MEJORAS			ACUMULADA	ACTIVO FIJO
Terrenos	0	0	0	0	0	0	0	0
Edificios	0	0	0	0	0	0	0	0
Maquinaria y Equipo	0	0	0	0	0	0	0	0
Unidades de Transporte	0	0	0	0	0	0	0	0
Muebles	0	0	4,308	0	0	4,308	0	4,308
Enseres	0	0	0	0	0	0	0	0
Equipos de oficina	0	0	11,661	0	0	11,661	0	11,661
Equipos Varios	0	0	0	0	0	0	0	0
Sistema de Riego - Obras en Curso	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>ACTIVO FIJO - COSTO PROPIO</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15,969.00</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15,969.00</b>	<b>0</b>	<b>15,969.00</b>

Fuente: Información cedida por la contadora de la empresa JM Promotora Inmobiliaria



**Anexo 6.3.: Materiales auxiliares, suministros y repuestos**

**Tabla 30**

*Materiales auxiliares, suministros y repuestos*

<b>MATERIALES AUXILIARES SUMINISTROS Y REPUESTOS</b>	<b>ME.US\$ tc.</b>	<b>MN. S/</b>
<b>CORRIENTE</b>		
<b>MATERIALES AUXILIARES, SUMINISTROS Y REPUESTOS</b>		
SUMINISTROS: EXTINTORES		200
<b>TOTAL MATERIALES AUXILIARES, SUMINISTROS Y REPUESTOS</b>	<b>0.00</b>	<b>200.00</b>

Fuente: Información cedida por la contadora de la empresa JM Promotora Inmobiliaria

**Anexo 6.4.: Cuentas por pagar comerciales - terceros**

**Tabla 31**

Cuentas por pagar comerciales - terceros

<b>CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES - TERCEROS</b>	<b>ME.US\$ tc.</b>	<b>S/</b>
<b>CORRIENTE</b>		
<b>COMPROBANTES DE PAGO PENDIENTE DE CANCELACIÓN</b>		
Facturas No Emitidas		0
		0
<b>FACTURAS EMITIDAS POR PAGAR</b>		
BUSTAMENTE ASALDE DIOJANA GLADISENDER		100
CHAPOÑAN GUERRERO GIUSEPPE GIANPIERE		617
CIEZA CARRASCO JUAN CARLOS		150
LA TORRE GUEVARA NANCY DORIS		150
SAAVEDRA MENDOZA FREDESVINDA		100
SANTIN RAMOS MILAGROS DEL CARMEN		500
COMPUSISTEL S.A.C		14,080
<b>SUB TOTAL</b>		<b>15,697</b>
<b>ANTICIPOS OTORGADOS A PROVEEDORES</b>		
GENEXIDU		-700
<b>SUB TOTAL</b>		<b>-700</b>

<b>TOTAL CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES - TERCEROS</b>	<b>0.00</b>	<b>14,997.00</b>
---	-------------	------------------

Fuente: Información cedida por la contadora de la empresa JM Promotora Inmobiliaria

**Anexo 6.5.: Tributos y aportes al sistema de pensiones y de salud por pagar**  
**Tabla 32**

*Tributos y aportes al sistema de pensiones y de salud por pagar*

<b>TRIBUTOS Y APORTES AL SISTEMA DE PENSIONES Y DE SALUD</b>	<b>S/</b>
<b>CORRIENTE</b>	
Impuesto General a las Ventas	-429
Impuesto a la Renta 2da. Categoría - Retenciones	0
Impuesto a la Renta 3ra. Categoría - Pagos a Cuenta	-396
Impuesto a la Renta 4ta. Categoría - Retenciones	0
Impuesto a la Renta 5ta. Categoría - Retenciones	0
Essalud - Seguro Regular	135
Essalud - Vida	
Essalud - Seguro Complementario Trabajo Riesgo - SCTR	
SIS	90
Administradora del Fondo de Pensiones AFP	1,609
<b>TOTAL TRIBUTOS Y APORTES AL SISTEMA DE PENSIONES Y DE SALUD</b>	<b>1,009.00</b>

Fuente: Información cedida por la contadora de la empresa JM Promotora Inmobiliaria

**Anexo 6.6.: Participaciones sociales**

**Tabla 33**

*Participaciones sociales*

<b>ACCIONISTAS</b>	<b>CANTIDAD</b>	<b>PARTICIPACIONES SOCIALES</b>		<b>%</b>
		<b>VALOR MN.S/ UNITARIO</b>	<b>TOTAL</b>	
	5,000	1.00	5,000	50.00
	5,000	1.00	5,000	50.00
<b>TOTAL CAPITAL SOCIAL</b>	<b>10,000</b>		<b>10,000</b>	<b>100.00</b>

Fuente: Información cedida por la contadora de la empresa JM Promotora Inmobiliaria

**Anexo 6.6.: Cuentas por cobrar Comerciales - Terceros**

**Tabla 34**

*Cuentas por cobrar Comerciales - Terceros*

<b>CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES - TERCEROS</b>	<b>ME.US\$ tc.</b>	<b>S/</b>
<b>CORRIENTE</b>		
- Facturas por Cobrar	0	8,072
- Anticipos de Clientes	0	0
<b>TOTAL CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES - TERCEROS</b>	<b>0.00</b>	<b>8,072.00</b>

Fuente: Información cedida por la contadora de la empresa JM Promotora Inmobiliaria

**Anexo 6.7.: Cuentas por pagar Diversas - Relacionadas**

**Tabla 35**

*Cuentas por pagar Diversas – Relacionadas*

<b>CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS - RELACIONADAS</b>	<b>ME.US\$ tc.</b>	<b>S/</b>
<b>CORRIENTE</b>		
<b>TOTAL CORRIENTE</b>		0
<b>NO CORRIENTE</b>		
Apertura de cuenta		1,000
Préstamo de JM Grupo Promotor SAC		5,000
<b>TOTAL NO CORRIENTE</b>		6,000
<b>TOTAL CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS - RELACIONADAS</b>	<b>0.00</b>	<b>6,000.00</b>

Fuente: Información cedida por la contadora de la empresa JM Promotora Inmobiliaria

## Anexo 7: Estado de resultados integrales

**Tabla 36**

*Estado de resultados integrales*

<b>JM PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.C.</b>	
<b>RUC 20605245511</b>	
<b>CAL. CRISTOBAL COLON N°441</b>	
<b>ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES</b>	
<b>AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019</b>	
	<b>Soles</b>
Ventas	112,448
(-) Costo del Servicio	-76,485
<b>UTILIDAD BRUTA</b>	<b>35,963</b>
(-) Gastos de Administración	-24,217
(+) Otros Ingresos de Gestión	0
<b>UTILIDAD OPERATIVA</b>	<b>11,746</b>
(+) Ingresos Financieros	0
(-) Gastos de Ventas	-6,149
(-) Gastos Financieros	-193
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>5,404</b>
(-) Impuesto a la Renta	-540
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>4,864</b>

Fuente: Información cedida por la contadora de la empresa JM Promotora Inmobiliaria

## Anexo 8: Resolución de aprobación



FACULTAD DE CIENCIAS EMPRESARIALES  
RESOLUCIÓN N° 0723-FACEM-USS-2020

Chiclayo, 30 de junio de 2020.

### VISTO:

El Oficio N° 358-2020/FACEM-DC-USS de fecha 23/06/2020, presentado por el (la) Director (a) de la Escuela Profesional de Contabilidad y el proveído de la Decana de FACEM, de fecha 30/06/2020, sobre aprobación de informes de investigación, y;

### CONSIDERANDO:

Que, en el artículo 34° del Reglamento de Investigación de la Universidad Señor de Sipán S.A.C, aprobado con Resolución de Directorio N° 199-2019/PD-USS de fecha 06 de noviembre de 2019, indica que el asesor del proyecto de investigación y del trabajo de investigación es designado mediante resolución de Facultad.

Que, el Asesor, es el docente que acompaña al egresado en el desarrollo de toda la investigación garantizando su rigor científico.

Que, con el propósito de consolidar la implementación de un conjunto de Estrategias para el Desarrollo de la Investigación Científica de los egresados y se encaminen los trabajos de investigación, es pertinente extender una resolución que designe el Asesor que reúna los requisitos siguientes: a) Competencia y experiencia en el diseño y ejecución de trabajos de investigación; b) Experiencia o especialización en el área del respectivo trabajo.

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** los Informes de Investigación, de los estudiantes del X ciclo de la Escuela Profesional de Contabilidad, modalidad presencial sección "A" y PAST "D" del semestre 2020 I, según se indica en cuadro adjunto.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE



  
Mg. Carla Arpéliza Reyes Reyes  
Secretaría Académica  
Facultad de Ciencias Empresariales

Cc.: Escuela, Archivo

### ADMISIÓN E INFORMES

074 481610 - 074 481632

### CAMPUS USS

Km. 5, carretera a Pimentel  
Chiclayo, Perú

[www.uss.edu.pe](http://www.uss.edu.pe)

N°	AUTOR(S)	TITULO	LÍNEA DE INVESTIGACION
1	AVILA GASTULO DIANA KATERINE	ESTUDIO DE LAS CAUSAS DE LA EVASIÓN TRIBUTARIA Y SU INCIDENCIA EN LA RECAUDACIÓN FISCAL DE LOS CONTRIBUYENTES DEL REGIMEN GENERAL DEL DISTRITO DE CHICLAYO, 2020	GESTION EMPRESARIAL Y EMPRENDIMIENTO
2	CARRASCO CARRANZA LUZ MERY QUIJANO RODRIGUEZ MARIESLY EMPERATRIZ	PLANIFICACIÓN FINANCIERA PARA MEJORAR LA SITUACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA DE LA PROCESADORA EL RETOÑO E.I.R.L., TÚCUME 2020.	GESTION EMPRESARIAL Y EMPRENDIMIENTO
3	CASIMIRO ARANA FABIOLA MIRELLA OJSTODIO DAMIAN MAGGOLI ILIANA	INCIDENCIA DE LA AUDITORIA TRIBUTARIA PREVENTIVA EN LA RENTABILIDAD DE COPEMARY S.A.C. CHICLAYO-2019	GESTION EMPRESARIAL Y EMPRENDIMIENTO
4	CORDOVA DOMINGUEZ LADY GRACIELA	ESTRATEGIAS FINANCIERAS PARA MEJORAR LA RENTABILIDAD EN LA EMPRESA RESTAURANT CEVICHERÍA LA ISLA E.I.R.L., CHICLAYO 2019	GESTION EMPRESARIAL Y EMPRENDIMIENTO
5	DIAZ GONZALES JESSIE MARIEL	LA PLANIFICACIÓN TRIBUTARIA Y LA GESTIÓN FINANCIERA DE LA EMPRESA DE SERVICIOS MEDICOS CRISTO REDENTOR S.A.C., TRUJILLO - 2018	GESTION EMPRESARIAL Y EMPRENDIMIENTO
6	ENRIQUEZ SULCA OSCAR ALBERTO	ESTRATEGIAS DE COBRANZA PARA MEJORAR LA RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL EN LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MOTUPE - 2019	GESTION EMPRESARIAL Y EMPRENDIMIENTO
7	ESQUECHE RINGLES MILAGROS ESTEFANY GALAN RIESTA LUIS	EL FINANCIAMIENTO BANCARIO Y SU INCIDENCIA EN LA RENTABILIDAD DE CRIST HOUSE S.A.C , VICTORIA- 2019	GESTION EMPRESARIAL Y EMPRENDIMIENTO
8	ESTEVEZ PANDURO LEYDI MELISSA	CONTROL DE INVENTARIO PARA INCREMENTAR LA RENTABILIDAD DE LA EMPRESA FERRE CENTER DELGADO SRL-2019	GESTION EMPRESARIAL Y EMPRENDIMIENTO
9	FIESTAS AYALA ESTEFANIA ISABEL GUEVARA CANGO VICTOR ARTURO	LA RECAUDACIÓN TRIBUTARIA MUNICIPAL Y SU INFLUENCIA EN LA SOLVENCIA ECONÓMICA DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PIMENTEL -2019.	GESTION EMPRESARIAL Y EMPRENDIMIENTO
10	FALLA RODRIGUEZ RICHARD FELIPE SÉGUERA CASTILLO MARILLI	GESTION DE COBRANZA Y SU INCIDENCIA EN LA RENTABILIDAD DE LA EMPRESA BUSSINES BEANS PERU SRL, 2019	GESTION EMPRESARIAL Y EMPRENDIMIENTO
11	FIESTAS MARTINEZ BLANCA ISABEL	PLANEAMIENTO TRIBUTARIO Y SU INCIDENCIA EN LAS OBLIGACIONES TRIBUTARIAS EN GRUPO FIGAL E.I.R.L. 2020	GESTION EMPRESARIAL Y EMPRENDIMIENTO

**ADMISIÓN E INFORMES**

074 481610 - 074 481632

**CAMPUS USS**

Km. 5, carretera a Pimentel  
Chiclayo, Perú

[www.uss.edu.pe](http://www.uss.edu.pe)



12	FLORES GUEVARA SONIA	MEJORA DE LA GESTIÓN LOGÍSTICA PARA REDUCIR LOS COSTOS DE SERVICIOS DE LA EMPRESA DE TRANSPORTES KASO SAC., LIMA, 2019.	GESTION EMPRESARIAL Y EMPRENDIMIENTO
13	GONZALES SANCHEZ LUIS GUSTAVO	COSTOS DE PRODUCCIÓN Y SU INFLUENCIA EN LA DETERMINACIÓN DE LOS PRECIOS DE VENTA-CIA GANADERA DE LAMBAYEQUE SAC-FIMENTEL 2020	GESTION EMPRESARIAL Y EMPRENDIMIENTO
	VÁSQUEZ GONZÁLES DIANA SOFÍA		
14	GUEVARA HURTADO FILEMON	GESTIÓN CONTABLE Y SU INCIDENCIA EN LA RENTABILIDAD DE LA EMPRESA REPRESENTACIONES Y DISTRIBUCIONES J&F GROUP SRL, MOYOBAMBA- 2019	GESTION EMPRESARIAL Y EMPRENDIMIENTO
	SANDOVAL CHANAME LLUVIANA ESTELITA		
15	HEREDIA NAZARID ANHELA DEL MILAGRO	CONTROL DE INVENTARIOS PARA MEJORAR SU LIQUIDEZ EN LA EMPRESA ANDINA CONSTRUCCIONES Y REPRESENTACIONES GENERALES SRL, CHICLAYO 2019	GESTION EMPRESARIAL Y EMPRENDIMIENTO
16	IZQUIERDO CASTILLO LEYLA KASANDRA	GESTIÓN DE ABASTECIMIENTO PARA REDUCIR COSTOS DE PRODUCCIÓN EN LA EMPRESA COMERCIO Y NEGOCIO PALCAFE S.A.C, CHICLAYO, 2020	GESTION EMPRESARIAL Y EMPRENDIMIENTO
17	LLATAS SANTA CRUZ DE DIAZ YOLANDA ELIZABETH	ESTRATEGIAS PARA MEJORAR LA RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL EN LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE OYOTUN, 2020	GESTION EMPRESARIAL Y EMPRENDIMIENTO
18	PALOMINO PALUCAR LEIDY ESTEFANY	PLAN FINANCIERO COMO HERRAMIENTA DE GESTIÓN PARA INCREMENTAR LA RENTABILIDAD EN LA EMPRESA JM PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.C, CHICLAYO – 2020	GESTION EMPRESARIAL Y EMPRENDIMIENTO
	SULLON GARCIA MAHUMY		
19	PAZOS ANTEZANA VIVIAN YEDIT	CONTROL INTERNO PARA MEJORAR LA GESTIÓN DE INVENTARIOS DE LA FERRETERÍA PASITOS, CHEPÉN – 2020	GESTION EMPRESARIAL Y EMPRENDIMIENTO
20	REMIGIO VALLES GISELA	GESTIÓN DE COMPRAS PARA LA REDUCCIÓN DE COSTOS DE LA EMPRESA TRANSPORTES VÍA S.A.C. -CHICLAYO – 2019	GESTION EMPRESARIAL Y EMPRENDIMIENTO
21	RENTERIA CORTEZ ANTHONY MIGUEL	LEASING FINANCIERO Y SU INCIDENCIA EN LA RENTABILIDAD DE LA EMPRESA INDUSTRIA EDITORIAL DEL NORTE S.A. CHICLAYO 2019	GESTION EMPRESARIAL Y EMPRENDIMIENTO
22	SALES BARRETO HILDER	ESTRATEGIAS TRIBUTARIAS Y SU INFLUENCIA EN LA LIQUIDEZ DE LA EMPRESA INVERSIONES CH COMPUTER SRL, CHICLAYO – 2018	GESTION EMPRESARIAL Y EMPRENDIMIENTO

**ADMISIÓN E INFORMES**

074 481610 - 074 481632

**CAMPUS USS**

Km. 5, carretera a Pimentel  
Chiclayo, Perú

[www.uss.edu.pe](http://www.uss.edu.pe)

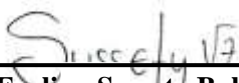
**Anexo 9: Validación de Instrumentos N° 1**

**VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS**

Yo, **MG. EVELING SUSSETY BALCÁZAR PAIVA**, Contador Público Colegiado y Docente adscrito de la Escuela Académico Profesional de Contabilidad, de la Universidad Señor de Sipán, he leído y validado los instrumentos de Recolección de datos, elaborado por: Palomino Paucar Leidy Estefany y Sullón García Mahumy, estudiantes de la Escuela Académico Profesional de Contabilidad, para el desarrollo de la investigación titulada: **PLAN FINANCIERO COMO HERRAMIENTA DE GESTIÓN PARA INCREMENTAR LA RENTABILIDAD EN LA EMPRESA JM PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.C., CHICLAYO – 2019**

**CERTIFICO:** Que es válido y confiable en cuanto a la estructuración, redacción y contenido de los ítems.

Pimentel, 14 de Mayo del 2020.

  
\_\_\_\_\_  
**Mg. C.P.C. Eveling Sussety Balcázar Paiva**  
**DNI N° 48092815**



**Anexo 10: Validación de Instrumentos N° 2**

**VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS**

Yo, **MG. MARÍA ROSA CRUZADO PUENTE**, Contador Público Colegiado y Docente adscrito de la Escuela Académico Profesional de Contabilidad, de la Universidad Señor de Sipán, he leído y validado los instrumentos de Recolección de datos, elaborado por: Palomino Paucar Leidy Estefany y Sullón García Mahumy, estudiantes de la Escuela Académico Profesional de Contabilidad, para el desarrollo de la investigación titulada: **PLAN FINANCIERO COMO HERRAMIENTA DE GESTIÓN PARA INCREMENTAR LA RENTABILIDAD EN LA EMPRESA JM PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.C., CHICLAYO – 2019**

**CERTIFICO:** Que es válido y confiable en cuanto a la estructuración, redacción y contenido de los ítems.

Pimentel, 15 de Mayo del 2020.



**Mg. C.P.C. María Rosa Cruzado Puente**  
**DNI N° 16413803**

**Anexo 11: Validación de Instrumentos N° 3**

**VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO**

Yo, **MG. LUPE DEL CARMEN CACHAY SANCHEZ**, Contador Público Colegiado y Docente adscrito de la Escuela Académico Profesional de Contabilidad, de la Universidad Señor de Sipán, he leído y validado los instrumentos de Recolección de datos, elaborado por: Palomino Paucar Leidy Estefany y Sullón García Mahumy, estudiantes de la Escuela Académico Profesional de Contabilidad, para el desarrollo de la investigación titulada: **PLAN FINANCIERO COMO HERRAMIENTA DE GESTIÓN PARA INCREMENTAR LA RENTABILIDAD EN LA EMPRESA JM PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.C., CHICLAYO – 2019**

**CERTIFICO:** Que es válido y confiable en cuanto a la estructuración, redacción y contenido de los ítems.

Pimentel, 27 de Mayo del 2020



**Mg. C.P.C. Lupe del Carmen Cachay Sánchez**  
**DNI N° 16680888**

## Anexo 12: Acta de Originalidad de la Investigación

### ACTA DE ORIGINALIDAD DE LA INVESTIGACIÓN

Yo, Mg. Edgard Chapoñan Ramírez, Coordinador de Investigación y Responsabilidad Social de la Escuela Profesional de contabilidad y revisor de la investigación aprobada mediante Resolución N° 0723 – FACEN-USS, del (los) estudiantes (s), Palomino Paucar Leidy Estefany y Sulón García Mahumy. Titulada: PLAN FINANCIERO COMO HERRAMIENTA DE GESTIÓN PARA INCREMENTAR LA RENTABILIDAD EN LA EMPRESA JM PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.C., CHICLAYO – 2020.

Se deja constancia que la Investigación antes indicada tiene un índice de similitud del 24% verificable en el reporte final del análisis de originalidad mediante el software de similitud TURNITIN

Por lo que se concluye que cada una de las coincidencias detectadas no constituyen plagio y cumple con lo establecido en la directiva sobre el nivel de similitud de productos acreditables de Investigación, aprobada mediante Resolución de directorio N° 221-2019/PD-USS de la Universidad Señor de Sipán.

Pimentel, 09. de Julio de 2021



Mg. Chapoñan Ramírez Edgard  
CNI N° 42065345

Nota: La investigación ha sido pasada por el sistema antiplagio, solo por el Coordinador de Investigación y responsabilidad social.

**FORMATO Nº T1-VRI-USS AUTORIZACIÓN DEL AUTOR (ES)  
(LICENCIA DE USO)**

Pimentel, 09 de Junio del 2021

Señores  
Vicerrectorado de Investigación  
Universidad Señor de Sipán  
Presente. -

EL suscrito:

**PALOMINO PAUCAR LEIDY ESTEFANY** con DNI N° 77664201 y **SULLON GARCIA MAHUMY**, con DNI 72766356

En mi (nuestra) calidad de autor (es) exclusivo (s) del trabajo de grado titulado: **PLAN FINANCIERO COMO HERRAMIENTA DE GESTIÓN PARA INCREMENTAR LA RENTABILIDAD EN LA EMPRESA JM PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.C., CHICLAYO - 2020**, presentado y aprobado en el año 2020 como requisito para optar el título de **CONTADOR PUBLICO**, de la Facultad de Ciencias empresariales, Programa Académico de **CONTABILIDAD**, por medio del presente escrito autorizo (autorizamos) al Vicerrectorado de investigación de la Universidad Señor de Sipán para que, en desarrollo de la presente licencia de uso total, pueda ejercer sobre mi (nuestro) trabajo y muestre al mundo la producción intelectual de la Universidad representado en este trabajo de grado, a través de la visibilidad de su contenido de la siguiente manera:

Los usuarios pueden consultar el contenido de este trabajo de grado a través del Repositorio Institucional en el portal web del Repositorio Institucional – <http://repositorio.uss.edu.pe>, así como de las redes de información del país y del exterior.

Se permite la consulta, reproducción parcial, total o cambio de formato con fines de conservación, a los usuarios interesados en el contenido de este trabajo, para todos los usos que tengan finalidad académica, siempre y cuando mediante la correspondiente cita bibliográfica se le dé crédito al trabajo de investigación y a su autor.

De conformidad con la ley sobre el derecho de autor decreto legislativo Nº 822. En efecto, la Universidad Señor de Sipán está en la obligación de respetar los derechos de autor, para lo cual tomará las medidas correspondientes para garantizar su observancia.

APELLIDOS Y NOMBRES	NÚMERO DE DOCUMENTO DE IDENTIDAD	FIRMA
SULLÓN GARCÍA MAHUMY	72766356	
PALOMINO PAUCAR LEIDY ESTEFANY	77664201	

# PLAN FINANCIERO COMO HERRAMIENTA DE GESTIÓN PARA INCREMENTAR LA RENTABILIDAD EN LA EMPRESA JM PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.C., CHICLAYO – 2020

## INFORME DE ORIGINALIDAD

24%

INDICE DE SIMILITUD

23%

FUENTES DE INTERNET

2%

PUBLICACIONES

12%

TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

## FUENTES PRIMARIAS

1

[repositorio.uss.edu.pe](http://repositorio.uss.edu.pe)

Fuente de Internet

4%

2

[repositorio.ucv.edu.pe](http://repositorio.ucv.edu.pe)

Fuente de Internet

3%

3

Submitted to Universidad Cesar Vallejo

Trabajo del estudiante

2%

4

[tesis.usat.edu.pe](http://tesis.usat.edu.pe)

Fuente de Internet

1%

5

Submitted to Universidad Anahuac México Sur

Trabajo del estudiante

1%

6

[dspace.unitru.edu.pe](http://dspace.unitru.edu.pe)

Fuente de Internet

1%

7

[core.ac.uk](http://core.ac.uk)

Fuente de Internet

1%

8

[hdl.handle.net](http://hdl.handle.net)

Fuente de Internet

1%