



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE CIENCIAS EMPRESARIALES

ESCUELA ACADÉMICO PROFESIONAL DE CONTABILIDAD

“La planificación financiera y su influencia en la rentabilidad de la empresa
Inmobiliaria Santa Margarita sociedad anónima cerrada de Piura, periodo
2016-2017”

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:
Contador Público

AUTORA:

Br. Farfán Navarro Alejandrina (ORCID: 0000-0002-4330-1466)

ASESORA:

Dra. Isidora Concepción Zapata Periche (ORCID: 0000-0001-9673-0435)

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

FINANZAS.

PIURA – PERÚ

2019


Dedicatoria

Esta investigación está dedicada a mi hijo Esteban Alejandro por ser el motor en vida y regalarme su tiempo y comprensión para poder concluir con esta meta, a mis padres Segundo y Alejandrina por el apoyo incondicional; también a mi hermano Javier por ser mi ejemplo a seguir y enseñarme que todo sacrificio es valedero; asimismo alguien muy especial D'Lucky, mis bellas amigas y a todas las personas que de una u otra manera ofrecieron su apoyo y sus palabras de aliento para culminar mi carrera.

Agradecimiento

Gracias Padre Celestial, por regalarme cada día tu abundancia perfecta, además gracias a ti mi meta esta completa. De igual manera a mis asesores que me apoyaron con sus conocimientos y paciencia. Asimismo, a mi amiga Marleny y mi prima Magaly quienes fueron artífices de este sueño. Finalmente agradecerles a mis hermanas Esperanza, Miroslaba, Sandra y Lilliam como también a mis Cuñados Cosme, David y Liz; por acompañarme en todo momento y comprender mis estados de ánimo.


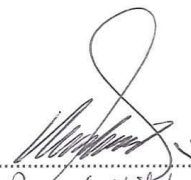
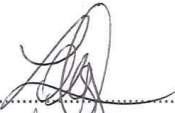
Página del jurado

 <p>UCV UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO</p>	<p>ACTA DE APROBACIÓN DE LA TESIS</p>	<p>Código : F07-PP-PR-02.02 Versión : 09 Fecha : 23-03-2018 Página : 1 de 1</p>
---	--	--

El Jurado en cargo de evaluar la tesis presentada por don (a)
 *Martín Navarro Alejandra* cuyo
 título es: "*La planificación financiera y su influencia en*
 *la rentabilidad de la empresa Inmobiliaria Santa*
 *Churugante sociedad anónima cerrada de Piura, periodo 2016-2017*"

Reunido en fecha, escucho la sustentación y la resolución de preguntas por es estudiante,
 otorgándole el calificativo de: *14* (número) *catorce* (letras).

Piura, *12* de *Abril* Del 2019

 Dra. <i>Leidora E. Zapata Pinche</i> PRESIDENTE	 Dr. <i>Roman Vitchez Inga</i> SECRETARIO
 Mg. <i>Lidia Olaya Guerrero</i> VOCAL	

Elaboró	Dirección de Investigación	Revisó	Responsable del SGC	Aprobó	Vicerrectorado de Investigación
---------	----------------------------	--------	---------------------	--------	---------------------------------

Declaratoria de Autenticidad

DECLARACIÓN JURADA

Yo, Alejandrina Farfán Navarro, estudiante del IX ciclo del Programa Académico de Contabilidad de la Facultad de Ciencia Empresariales de la Universidad César Vallejo Filial - Piura, identificado(a) con DNI 03692613.

Declaro bajo juramento que:

1. Soy autora del proyecto de investigación: "La planificación financiera y su influencia en la rentabilidad de la empresa Inmobiliaria Santa Margarita SAC de Piura, periodos 2016-2017".
2. El proyecto de investigación no ha sido plagiado ni total ni parcialmente, para la cual se han respetado las normas internacionales de citas y referencias para las fuentes consultadas.
3. El proyecto de investigación no atenta contra los derechos de terceros.
4. El proyecto de investigación no ha sido publicado ni presentado anteriormente para obtener algún grado académico previo o título profesional.
5. Los datos presentados en los resultados son reales, no han sido falsificados, ni duplicados, ni copiados.

Por lo expuesto, mediante la presente asumo frente a la Universidad César Vallejo cualquier responsabilidad que pudiera derivarse por la autoría, originalidad y veracidad del contenido del proyecto de investigación, así como por los derechos sobre la obra y/o invención presentada. En consecuencia, asumo la responsabilidad de cualquier daño que pudiera ocasionar a LA UNIVERSIDAD o a terceros.

Asimismo, de identificarse fraude, piratería, plagio, falsificación o que el trabajo de investigación haya sido publicado anteriormente; asumo las consecuencias y sanciones que de mi acción se deriven, sometiéndome a la normatividad vigente de la Universidad César Vallejo.

Piura, 23 de julio de 2018


Alejandrina Farfán Navarro
DNI 03692613

ÍNDICE

I. INTRODUCCIÓN.....	1
1.1. REALIDAD PROBLEMÁTICA	1
1.2. TRABAJOS PREVIOS	3
1.4. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA	12
1.5. JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO	13
1.6. HIPÓTESIS	14
1.7. OBJETIVOS DE INVESTIGACIÓN.....	15
II. MÉTODO.....	16
2.1. DISEÑO DE INVESTIGACIÓN	16
2.2. VARIABLE Y OPERACIONALIZACIÓN.....	18
2.3. POBLACIÓN Y MUESTRA	20
2.4. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS, VALIDEZ Y FIABILIDAD. 20	
2.5. MÉTODO DE ANÁLISIS DE DATOS.....	22
2.6. ASPECTOS ÉTICOS	22
III. RESULTADOS	24
3.1. TRATAMIENTO DE LOS RESULTADOS	24
IV. DISCUSIÓN	32
V. CONCLUSIONES	35
V.I. RECOMENDACIONES.....	36
BIBLIOGRAFÍA	37
ANEXOS	40

ANEXOS

Instrumentos

Anexo 01 A: Cuestionario de entrevista	40
Anexo 01 B: Guía de análisis documental técnicas	42
Anexo 01 C: Guía de análisis documental ratios	43

Validaciones

Anexo 02 A: Cargo de autorización.....	44
Anexo 02 B: Constancias de validaciones.....	45
Anexo 02 C: Ficha de validaciones del cuestionario	51
Anexo 02 D: Ficha de validaciones de guía de análisis documental.....	57
Anexo 02 E: Declaración jurada autenticidad.....	63
Anexo 02 F: Solicitud de autorización.....	64

Matrices

Anexo 03 A: Matriz de consistencia.....	¡Error! Marcador no definido.
Anexo 03 B: Matriz de consistencia del marco metodológico	66

Reportes

Anexo 04 A: Estado de Situación financiera.....	67
Anexo 04 B: Estado de resultados.....	68
Anexo 04 C: Tablas adicionales de análisis de las dimensiones: información cuantificada y recursos financieros	69

Formatos

Anexo 05 A: Acta de aprobación de originalidad de tesis	72
Anexo 05 B: Porcentaje del turnitin	73
Anexo 05 C: Formulario de autorización y autorización versión final	74

RESUMEN

El estudio de investigación: “La planificación financiera y su influencia en la rentabilidad de la empresa Inmobiliaria Santa Margarita SAC de Piura, periodos 2016-2017.

tiene como objetivo general analizar la planificación financiera y su influencia en la rentabilidad de la empresa Inmobiliaria Santa Margarita SAC de Piura, periodo 2016-2017.

En cuanto al tipo de estudio por su finalidad es aplicada, según su nivel o alcance es explicativa, y de acuerdo con su temporalidad es transversal; ahora sobre su diseño de la investigación es no experimental transeccional correlacional / causal, debido a que ninguna de las dos variables será manipulada y la recolección de los datos se realizará en un momento único; con respecto a su población y muestra está conformada por el libro de inventarios y balances de los periodos 2016-2017. Los instrumentos que han sido utilizados son guía de entrevista y las guías de análisis documentario los cuales han sido validados por expertos de la Universidad Cesar Vallejo.

Sobre la información obtenida de la entrevista se procesó empleando un análisis cualitativo, sus resultados son presentados en tablas teniendo un mejor enfoque de los indicadores: flujos financieros, información financiera, objetivos financieros y diagnóstico financiero; así como también de los recursos financieros encontrando un nivel significativo dejando en evidencia que el conocimiento de la información financiera sobre la incidencia sus recursos financieros son de vital importancia para el buen manejo de la aplicación de las estrategias y poder predecir las posibles contingencias en un periodo determinado. Ahora sobre el resultado de las guías de análisis documentario se elaboraron tablas y se aplicó un análisis cuantitativo que permitió encontrar las variaciones de la rentabilidad mostrando incrementos favorables en los periodos de estudio.

Al final de la investigación se obtuvo que la planificación financiera si genera influencia significativa en la rentabilidad, debido que la aplicación adecuada de la planificación financiera contribuye al mejoramiento e incremento de la rentabilidad de la empresa.

Palabras clave: información cuantificada, recursos financieros, análisis financiero y flujos de caja.

ABSTRACT

The research study: "Financial planning and its influence on the profitability of the Santa Margarita Real Estate Company of Piura, periods 2016-2017.

Its general objective is to analyze the financial planning and its influence on the profitability of the company Inmobiliaria Santa Margarita SAC Piura, 2016-2017 period.

As for the type of study by its purpose is applied, according to its level or scope is explanatory, and according to its temporality is transversal; now on his research design is non-experimental correlational / causal transectional, because neither of the two variables will be manipulated and the data collection will be done in a single moment; with respect to its population and sample is made up of the book of inventories and balances of the periods 2016-2017. The instruments that have been used are an interview guide and documentary analysis guides which have been validated by experts from Cesar Vallejo University.

The information obtained from the interview was processed using a qualitative analysis, its results are presented in tables and graphs having a better correlational / causal approach to the indicators: financial flows, financial information, financial objectives and financial diagnosis; as well as of the financial resources finding a significant level, evidencing that the knowledge of the financial information on the incidence of their financial resources are of vital importance for the good management of the application of the strategies and to be able to predict the possible contingencies in a period determined. Now, on the result of the documentary analysis guides, tables were elaborated and a quantitative analysis was applied that allowed to find the variations of profitability showing favorable increases in the periods of study.

At the end of the investigation it was obtained that the financial planning does generate influence in the profitability, since the adequate application of the financial planning contributes to the improvement and increase of the profitability of the company.

Keywords: quantified information, financial resources, financial analysis and cash flows.

I. INTRODUCCIÓN

1.1. Realidad problemática

A nivel mundial, debido a la alta competitividad y complejidad de las actividades financieras y económicas que generan las empresas a diario se han visto obligadas a contar con un planeamiento estratégico empresarial, dinámico, eficiente y consecuente; el cual les permite estar a la vanguardia de las oportunidades de negocio a nivel mundial; esto se refleja en su rentabilidad, sus inversiones, longevidad de sus actividades operacionales y demás.

Asimismo, se observa en el Perú que existen empresas que aún no cuentan con un planeamiento financiero para mejorar y generar una mayor rentabilidad evitándoles tener una mejor visión, misión y liderazgo empresarial en su entorno.

En virtud a lo mencionado por Cibrán, Prado, Crespo, y Huarte (2016), sobre planificación financiera, nos dice es la información cuantificada de los planes y generan incidencia en los recursos financieros del ente; para este caso en la empresa materia de estudio “Inmobiliaria Santa Margarita SAC”; se va a determinar cuál es la influencia de la información cuantificada de los planes con respecto a sus recursos financieros.

Tal como lo señala De Jaime (2016), dice la rentabilidad es la capacidad que tiene algo para generar suficiente utilidad o ganancia sobre la inversión o esfuerzo realizado, en virtud a lo mencionado es que se analizará la rentabilidad que existe en la empresa materia de estudio.

Por consiguiente, en el diario El Comercio (2018), Guido Valdivia, director ejecutivo de Capeco, indicó la recuperación del mercado inmobiliario residencial que venía desde el año pasado se mantiene, pero aún lejos de lo alcanzado en 2013.

Para Andina (2018), el sector inmobiliario seguirá con un importante incremento, cuando se empiece a mejorar las ventas de viviendas, específicamente en el segmento social, aunque la cantidad que se desea colocar este año (alrededor de 29,000 viviendas) es aún un 33 % menor a lo logrado en el 2013. Ahora bien en el año 1982 se crea la empresa familiar Cia Constructora El Chipe SA, siendo sus fundadores los hermanos César Ramón y Luis Fernando Caminati Romero; la misma que desde sus inicios tuvo un manejo empresarial empírico, debido que no existía un planeamiento estratégico y mucho menos contaban con personal calificado para las diversas áreas correspondientes; consecuencia

del manejo empírico empresarial en el año 2009 la empresa se declaró en quiebra, ante ello los 04 hermanos Caminati Romero, (socios); decidieron ponerse de acuerdo y realizar la reestructuración en la empresa, tomando decisiones: como cambiar la razón social y tipo de sociedad generando un nuevo nombre la empresa **Inmobiliaria Santa Margarita SAC**; en adelante “**ISM SAC**”, asimismo efectúan cambios de personal desde gerencia general, legal y secretaría; quedando el área de contabilidad, desde esa fecha a cargo de un estudio contable; ante lo mencionado los socios pasaron hacer accionistas de la empresa, realizando 02 juntas anuales de accionista con la finalidad de informarse del manejo y operaciones del ente.

De esta manera se comienza a realizar ajustes y/o estrategias para mejora de la rentabilidad y continuidad operativa, si bien en los años 2010 al 2013 se vieron resultados en base a los cambios realizados como el incremento de las ventas y rentabilidad; también existió un panorama de contingencias adversas a los factores mencionados como las invasiones continuas a los terrenos, demandas judiciales, penales y requerimientos de beneficios laborales; superposición de terrenos ya vendidos, extorciones, multas por parte de la SUNAT y AFP, entre otros temas; para los periodos del 2014 al 2015 no se concretiza ninguna venta de terrenos, ante tal situación gerencia general solicita asesoría a diversas consultoras especialistas en temas legales y contables; para los años siguientes 2016-2017 (periodos de investigación); es que gerencia general en coordinación con la junta de accionistas decide analizar, evaluar y corregir las estrategias ya tomadas a la fecha.

Ante tal panorama, se tiene que a la fecha se han vendido en un 90 % las existencias, terrenos heredados; quedando un terreno listo para la venta, siendo el Lote 04 con partida electrónica N° 11110469.

Con referencia a los temas tratados, mencionados y analizados se decidió estudiar la planificación financiera y su influencia en la rentabilidad de la empresa Inmobiliaria Santa Margarita SAC en los periodos 2016-2017.

Cuadro N° 01: Lotes de Propiedad ISM SAC (últimos 8 años)

Detalle	Hectáreas	Partida - SUNARP
Área de terreno Matriz LOTE 03-A	40.47402643 Has	11113240
Área de terreno Matriz LOTE 03-B	18.15560771 Has	11113241
Área de terreno Matriz LOTE 04	32.86443908 Has	11110469
Área de terreno Matriz LOTE 05	74.56896916 Has	11110470
Área de terreno Matriz LOTE 06-E	85.5916 Has	11111654

Fuente: Elaboración propia

1.2. Trabajos previos

Villarreal (2016), en su estudio denominado: *Planificación estratégica financiera para el mejoramiento de la rentabilidad en la cooperativa de ahorro y crédito educadores Tulcán* (Cacet), expuso como fin principal esquematizar un modelo de planificación estratégica financiera que permita el mejoramiento de la rentabilidad en la Cooperativa de Ahorro y Crédito Educadores Tulcán (CACET), de la ciudad de Tulcán; Por consiguiente determina a la planificación estratégica financiera como trascendental herramienta para concentrar una insuperable gestión financiera dentro de cualquier clase de negocio, logrando con ello que los recursos de la entidad se administren en forma eficiente, direccionándolos hacia actividades productivas que en un futuro generen beneficios económicos. Asimismo, identifica en la investigación que la cooperativa en estudio no tiene determinada ni establecida una planificación estratégica financiera, además se evidencia los problemas en los procesos de seguimiento y control financiero, créditos y cobranzas, de igual manera se muestra las deficiencias en el aspecto de capacitación y motivación a los funcionarios y finalmente inapropiados niveles de liquidez como también de rentabilidad.

Según Iglesias (2016), en el trabajo de investigación: *Diseño e implementación de un modelo de gestión financiera para mejorar el manejo de la liquidez y rentabilidad para la empresa FARBIOVET PHARMA SA, empresa industrial Farmacéutica y Biológica Veterinaria, Sangolqui*, como seguimiento a la investigación el objetivo fundamental fue esquematizar e establecer un modelo de gestión financiera para perfeccionar el manejo de liquidez y controlar la rentabilidad aplicable a las empresas industriales; también indica que la estructura financiera administrativa de la empresa Farbiovet Pharma S.A conserva un modelo simple, con exiguos controles e identificación de problemas deficiente. Sus procesos de cuentas por pagar, cuentas por cobrar e inventarios no están establecidos y no permiten mejorar los indicadores de la compañía.

Ante ello Castro (2015), con su estudio: *Planificación financiera y su influencia en la rentabilidad de la empresa Speedycom cía. Ltda. De la ciudad de Ambato en el período 2013*. También admitió como objetivo primordial analizar como incide la planeación financiera en la rentabilidad a la empresa SpeedyCom Cía. Ltda. de la ciudad de Ambato

en el periodo 2013 para optimizar el avance financiero de la empresa; ante la base de lo analizado servirá como un manual para la toma de sus decisiones a la administración de la empresa, al tener una planificación financiera conforme con el giro del negocio, se favorecerán tanto los propietarios, colaboradores y consumidores. El uso correcto y permanente de esta herramienta.

Por consiguiente Quiroz (2014), en el trabajo de investigación *Planeamiento estratégico financiero para aumentar la rentabilidad de la Empresa Avico SAC para el año 2014*. Se propuso como idea primordial establecer como el plan estratégico financiero acrecentará la ganancia de la empresa AVICO SAC en el periodo 2014, manifestando que el planeamiento estratégico financiero permitirá aumentar la utilidad; señalando además que es un mecanismo relevante, puesto que, proporciona escenarios, estructuras y resultados apropiados que con la intervención de sus aportes, elementos y técnicas de negociación de manera conveniente ayuda a la mejora de la ganancia en la institución.

Asimismo Campos (2016) con el trabajo de investigación *Planeamiento Financiero y su Incidencia en la Rentabilidad de la Empresa Servicios e Inversiones Rodal S.R.L. Año 2016*. El mencionado estudio de investigación tiene como finalidad esencial establecer la influencia del planeamiento financiero en la ganancia de la empresa Servicios e Inversiones RODAL S.R.L año 2016; interpretado el dictamen del escenario económico actual, otorga como resolución que el planeamiento financiero influye positivamente en la rentabilidad de la empresa, por ello demostró que al existir un plan financiero la organización podría reducir sus gastos, afrontar las obligaciones con terceros y optimizar su rentabilidad.

Finalmente Rivadeneyra (2017) con su estudio *Planificación financiera y su relación con la operatividad de las empresas de servicios inmobiliarios en el distrito de San Isidro, 2016*, dicho trabajo de investigación tuvo como meta determinar de qué manera la planificación financiera se relaciona con la operatividad de las empresas de servicios inmobiliarios en el distrito de san isidro, 2016; el presente trabajo tiene como conclusión primordial que los recursos financieros se relacionan con la operatividad de las empresas de servicios inmobiliarios, debido que es importante que se realice una correcta

administración del efectivo para lograr una adecuada utilización de los recursos financieros de la compañía.

1.3. Teorías relacionadas al tema

1.3.1. Teorías de la planificación financiera.

Según Cibrán et al. (2016) la información cuantificada de los planes de la empresa y genera incidencia en los recursos financieros. Entendiéndose de este modo que la planificación financiera se basa en la confección de documentos previsionales que permitan transmitir los resultados de las actividades a realizar como efecto la estrategia elegida. En consecuencia, se estima que la planificación financiera permite predecir el futuro y anticiparse a las posibles contingencias.

Por otra parte los autores Castro y Castro (2014) señalan que es un mecanismo que, a su vez, agrupa un conjunto de funciones, protocolos, métodos, instrumentos y objetivos con el propósito de mencionar y establecer en una entidad su transformación gradual y metas tanto económicas como financieras por conseguir; también se debe tener conocimiento de recursos con los que se cuentan y los que van a requerirse en el tiempo para lograr lo establecido por el ente económico. Además, manifiesta que la planeación financiera determina el sendero que se debe alcanzar en una organización para satisfacer de esta forma sus objetivos estratégicos.

Para Veiga (2015) indica que en cualquiera de sus modalidades, exige la colaboración del conjunto de la empresa, pues son las decisiones operativas las que generan las magnitudes económico-financieras. La dirección general ha de coordinar con las diferentes áreas para asegurar que se cumpla este compromiso.

Asimismo, se tiene: “Effective financial planning requires the application of analytical techniques to accommodate the risk uncertainty that are inevitable in future-oriented decisions. Risk is taken no matter what the decision-even the decision to do nothing involves the risk of lost opportunity. An effective financial manager must be aware

of how opportunity, innovation, and risk are interrelated and must be willing to take risks appropriate to his or her level of responsibility” (Steiss & Nwagwu, 2001, p.16).

Se entiende que: “la planificación financiera efectiva requiere la aplicación de técnicas analíticas para adaptarse a la incertidumbre de riesgo que son inevitables en las decisiones orientadas hacia el futuro. El riesgo se toma sin importar cuál sea la decisión, incluso la decisión de no hacer nada implica el riesgo de perder la oportunidad. Un gerente financiero efectivo debe ser consciente de cómo la oportunidad, la innovación y el riesgo están interrelacionados y debe estar dispuesto a asumir los riesgos adecuados a su nivel de responsabilidad”(Steiss & Nwagwu, 2001, p.16).

Ante lo expuesto, según Cibran, et al. (2016) se establece que las dimensiones de la planificación financiera para este estudio de investigación son: ***información cuantificada y recursos financieros.***

1.3.1.1. Información cuantificada.

Según Díez (2018) Son documentos previsionales que transmiten los resultados de las acciones a emprender como consecuencia de la estrategia definida, el que le permitirá evaluar anticipadamente las decisiones desarrolladas por la actividad de la empresa.

En base a lo mencionado, nos habla sobre los componentes que tiene la planificación financiera especificando que no solamente presagia el efecto futuro de la institución; muy por el contrario, anticipa cual será la consecuencia de las diversas disyuntivas estratégicas o de las evoluciones que exteriorice el entorno del ente económico antes de que acontezcan.

- **Los Flujos financieros:** son las decisiones de generar ingresos (entradas) y egresos (salidas) de flujos operacionales que aprueben desplegar, fiscalizar y administrar una sucesión de actividades de movimientos financieros que se originan con las labores cotidianas de la institución debido que es el espacio de la operatividad de la planificación financiera.

- **La información financiera:** es la etapa en el cual se conforma una correspondencia de: empresa, sector y entorno; a su vez se crean tres subniveles alternativos: estrategias, estados contables financieros e información sobre los mercados financieros.
- **Los objetivos financieros:** Son los cimientos para la organización de estrategias como también de las operaciones encauzadas y ejecutadas, por consiguiente, es fundamental delimitar con luminiscencia los logros establecidos por encargo de la dirección financiera. Conforman el núcleo central del proceso decisional.
- **El Diagnóstico Financiero:** Teniendo en cuenta lo manifestado anteriormente es que se ejecutará y establecerá implementar un diagnóstico y la valorización del escenario económico-financiero para idoneidad en la toma de decisiones.

1.3.1.2. Recursos financieros.

De acuerdo a lo manifestado por Garcés (2014), dice que son los componentes de manejo de activos que requiere la empresa con cierto grado de liquidez.

Por lo indicado se tendrá en cuenta los siguientes referentes para un mejor análisis:

- **Estados financieros**

Tal como lo señala Fernández (2014), dice que la contabilidad al producir metodológicamente y estructuralmente información cuantitativa sugerida en unidades monetarias, tiene que ser escueta en otra indagación que consienta ser expeditamente leída y decifrada por el lector.

Como lo define Martínez (2015), indica que los estados financieros aprovisionan información financiera del sujeto económico para inmediatamente ser ordenada, presentada e interpretada, con la expectación de fiscalizar los recursos y resolver medidas pertinentes para rehuir un escenario que coloque en riesgo la supervivencia.

Según Cantú (2017) dice son los antecedentes organizados financieramente que a su vez es la información primordial para que los variados usuarios efectúen la concerniente toma de decisiones. Dicho ello también, que la información financiera con los diversos usuarios demanda y centraliza esencialmente la apreciación del contexto financiero: la utilidad y la liquidez.

- **El estado de resultados** es el cimiento de los estados debido que nos señala el resultado de las actividades operacionales y plasmadas contablemente de un determinado periodo.
- **El estado de cambios en el patrimonio** tiene como objetivo de exhibir las fluctuaciones que se han ejecutado en la correlación con la inversión del capital de la institución.
- **El estado de situación financiera** manifiesta una proporción de los recursos (activos) de la empresa, con las afluencias de financiamiento (pasivo y capital) de dichos activos.
- **El estado de flujo de efectivo** su finalidad es aprovisionar antecedentes del efectivo que mantiene la empresa, es decir, respaldar con un reporte de las entradas de efectivo y de los desembolsos de este, lo que consiente mantener un discernimiento para evaluar las futuras obligaciones de efectivo y sus posibles fuentes de financiamiento.

- **Presupuestos**

Según Toro (2014), define como un plan de acción enfocado a ejecutar una meta específica ya sea en corto o largo plazo, la misma que se expresa en valores nominales (moneda legal) y en términos financieros. Asimismo, debe cumplirse en un periodo específico y condiciones determinadas.

- **Flujo de caja**

Para Padilla (2012), dice que es un reporte y/o herramienta de uso gerencial que permite registrar las entradas y salidas de efectivo, permitiendo medir la capacidad de pago en un determinado periodo.

1.3.2. Teorías de la rentabilidad

La rentabilidad es la utilidad que se destina a toda operación financiera en la que se congregan recursos materiales, humanos y/o financieros con la finalidad de conseguir algunos resultados. Teniendo en cuenta este contexto, podemos manifestar que la rentabilidad de una institución puede evaluarse confrontando el resultado final y la cuantía de los recursos utilizados para producir dichos beneficios, sin embargo, la

fortaleza para concebir las ganancias se correlacionará con los activos que distribuya la organización para el acatamiento y ejecución de sus actividades, capitalizados con recursos propios contribuidos por los accionistas (patrimonio) y/o por terceros (deudas) que comprenden algún costo de congruencia, por el principio de la escasez de materiales, y que se tienen en cuenta para su valoración. Hay diversas medidas posibles de la utilidad, sin embargo todas disfrutan de la siguiente representación frecuente, tal como lo señala el escritor. (Toro, 2014, p. 208).

Para Mendoza y Ortiz (2016) son listados plasmados que manipulan las organizaciones para conservar y dar en conocimiento el escenario económico - financiero y la evolución que experimentan las instituciones en un periodo determinado.

También nos dice Needles, Powers, & Crosson, (2010) que “ (...). To evaluate a company's profitability, you must relate its current performance to its past performance and prospects for the future, as well as to the averages of other companies in the same industry” (p. 202).

También nos dice Needles, et al. (2010) que “(...) Para evaluar la rentabilidad de una empresa, debe relacionar su desempeño actual con el desempeño pasado y las perspectivas para el futuro, así como con los promedios de otras compañías en la misma industria” (p. 202).

$$\text{Rentabilidad} = \frac{\text{Beneficio}}{\text{Recursos Económicos}}$$

1.3.2.1. Tipos de rentabilidad.

Para Veiga (2015), dice que el estudio de la rentabilidad se realiza bajo 02 niveles:

- **Rentabilidad económica:** La rentabilidad económica es el cociente entre el beneficio de explotación que tiene la empresa y el activo neto (capital empleado); el cual permitirá medir la capacidad que tiene el activo generado por la actividad, según las estimaciones contables de ambas variables.

$$ROA = \frac{\text{Beneficio de explotación}}{\text{Activo neto}}$$

- **Rentabilidad financiera:** Es la relación existente entre el beneficio neto del periodo que tiene la empresa con el patrimonio neto y calcula cual es el lucro, con criterios contables, para el accionista.

$$ROE = \frac{\text{Beneficio neto}}{\text{Patrimonio neto}}$$

1.3.2.2 Técnicas de análisis a los estados financieros.

- **Análisis financiero**

Para García (2015), dice nos ayuda a pronosticar escenarios futuros que posibilitan la planeación de recursos y la gestión eficiente de los mismos.

Asimismo, según Jiménez (2014), es el conjunto de procedimientos que permitirá analizar la estructura de las fuentes de información y usos de los recursos financieros.

Por consiguiente, se utiliza para determinar las características mediante las cuales se relacionan los flujos monetarios y explicar los cuestionamientos y circunstancias que en ellos intervienen, de acuerdo con otros autores.

De acuerdo con Toro (2014), que para realizar un análisis financiero existen 02 métodos los cuales son:

- **Análisis Vertical:** Es un procedimiento muy sencillo del análisis financiero, el cual solo consiente escoger un único estado financiero que pueden ser: balance general o estado de pérdidas y ganancias; que admita comparar relacionando cada una de sus partidas con un total determinado, dentro del mismo estado financiero, por ello es por lo que indicamos el valor base. Asimismo, es un mecanismo consolidado, pues analiza la situación financiera en un determinado periodo, sin tener como referencia las diversificaciones sucedidas durante el periodo.
- **Análisis Horizontal:** El análisis horizontal se faculta de las fluctuaciones en las partidas de forma independiente de un tiempo en relación con otro, por consiguiente, se requiere de 2 o más estados financieros de la misma

categorización, mantenidos en tiempos diversos. Es un estudio activo, puesto que examina la evolución o transformación que ha tenido cada cuenta de uno a otro periodo, el procedimiento para llevar a cabo este análisis es: Se muestra en las primeras dos columnas aparecen los valores de los periodos en estudio, en la tercera columna se va a determinar la variaciones de aumento o decrecimiento de las partidas, finalmente en la última o cuarta columna señala el resultado en %, el cual resulta de dividir la variación absoluta (tercera columna) por el valor del primer año (primera columna).

1.3.2.3. Los ratios financieros.

Tal como lo describe Padilla (2015), es una de las herramientas más usadas y de buen beneficio para comenzar con el estudio financiero de las empresas; asimismo corresponde la utilización de las relaciones financieras ya que nos ayudan evaluar la calidad de la eficacia y procedimiento del negocio, asimismo alcanzan ser confrontables con las de la competencia, estableciendo una herramienta de gran importancia para la efectiva toma de decisiones. Delimitando matemáticamente ratio, es una razón. Asimismo, es una relación entre dos cantidades obtenidas de los estados financieros para conseguir un cálculo correspondiente a los resultados internos y externos de una empresa. Suministran los datos eficaces que admiten tomar decisiones correctas. Se pueden clasificar en: Índices de liquidez, de gestión, de solvencia y de rentabilidad, activos e inversiones.

Para este estudio se van a tener en cuenta únicamente los indicadores de rentabilidad. Son ratios que examinan la cualidad de la empresa para generar bienes, mediante los recursos propios o ajenos que utilizan, por consiguiente, la eficacia de sus actividades operacionales en un tiempo indicado.

- **Rentabilidad sobre la inversión (ROA).** Aquí se mide la utilidad de la distribución económica, que no es otra cosa que el activo. Por ello su cálculo se da en equilibrio del resultado neto de aprovechamiento con las inversiones totales realizadas en el activo. De este modo, enseña la eficacia de cómo se han manejado los activos totales de la institución sin discurrir los efectos del financiamiento.

$$ROA = \frac{\text{Utilidad antes de Intereses e impuesto}}{\text{Activo total}}$$

- **Rentabilidad financiera (ROE).** Este indicador relaciona la ganancia neta del periodo con el patrimonio neto y calcula, asimismo señala el beneficio del propietario, medida por el utilidad obtenida por cada 100 um invertido por los dueños.

$$ROE = \frac{\text{Beneficio neto}}{\text{Patrimonio neto}}$$

- **Margen de utilidad bruta.** Calcula la capacidad del beneficio que genera la empresa en relación con las ventas considerando únicamente los costos de producción.

$$\text{Margen bruto} = \frac{\text{Ventas netas} - \text{Costos}}{\text{Ventas netas}}$$

- **Margen de utilidad neta.** Es un indicador que calcula la relación de la rentabilidad neta sobre las ventas, considerando los gastos operacionales, financieros, tributarios y laborales de la empresa. Asimismo, señala cuántos céntimos gana la empresa por cada sol vendido de mercadería.

$$\text{Margen utilidad neta} = \frac{\text{Utilidad neta}}{\text{Ventas netas}}$$

El ratio debe encontrarse o ser mayor a 0.04.

1.4. Formulación del problema

1.4.1. Pregunta general.

¿De qué manera la planificación financiera influye en la rentabilidad de la Inmobiliaria Santa Margarita SAC de Piura, 2016-2017?

1.4.2. Preguntas específicas.

¿De qué manera la información cuantificada influye en la rentabilidad que genera la empresa Inmobiliaria Santa Margarita SAC de Piura en los periodos 2016-2017?

¿Cuáles son los recursos financieros que influyen en la rentabilidad de la empresa Inmobiliaria Santa Margarita SAC de Piura, 2016-2017?

¿Cuál es el nivel de la rentabilidad de la empresa Inmobiliaria Santa Margarita SAC de Piura, periodo 2016-2017?

1.5. Justificación del estudio

1.5.1. Conveniencia.

Este trabajo de investigación se encuentra justificado, debido que se ha considerado beneficioso y materia de análisis la planificación financiera y su influencia en la rentabilidad de la empresa Inmobiliaria Santa Margarita SAC, y ofrecer información como la planificación financiera influye en la rentabilidad; ya que la empresa para ejecutar sus actividades operacionales de manera confiable , fiable, ordenada y con seguridad, requiere planificar, elaborar y establecer objetivos financieros para predecir contingencias futuras para maximizar su rentabilidad.

Por consiguiente, este estudio pretende establecer como herramienta ventajosa la planificación financiera mediante la cual se accederá una eficiente y creciente rentabilidad en la empresa.

1.5.2. Importancia social.

Con la ejecución de este estudio de investigación las medianas empresas del sector inmobiliario de la ciudad de Piura podrán tener en cuenta sus estrategias e implementar las mismas para continuar con el negocio y evitar contingencias financieras a futuro.

1.5.3. Relevancia técnica.

En la actualidad se ha justificado que existe una influencia de la planificación financiera en la rentabilidad de la empresa Inmobiliaria Santa Margarita de Piura; debido que la acción de planificar implica predecir las contingencias a futuro teniendo en cuenta la información cuantificada fiable y confiable que tiene la empresa logrando de esta manera su objetivo primordial de toda empresa; tener continuidad en el mercado con el respectivo incremento cada año de su rentabilidad tanto económica y financiera. Por ello con este informe de investigación se busca conocer la influencia de la planificación financiera en la rentabilidad de la empresa Inmobiliaria Santa Margarita SAC.

1.5.4. Utilidad teórica.

La investigación permitirá que la empresa Inmobiliaria Santa Margarita SAC, se encuentre a la vanguardia evitando y anticipando los posibles problemas futuros; corrigiendo y otorgando solución o medidas correctivas; teniendo un soporte financiero como respaldo para continuar con sus actividades operacionales.

1.5.5. Relevancia metodológica

El trabajo de investigación es no experimental, su tipo de estudio es descriptivo, transeccional; además se apoyó en la entrevista y guías de análisis documental para estar al tanto de la confiabilidad del instrumento.

1.5.6. Viabilidad

La elaboración del estudio de investigación correspondiente al tema de la planificación financiera y su influencia en la rentabilidad, será una gran influencia para la empresa Inmobiliaria Santa Margarita SAC, debido que tiene por propósito confirmar que el manejo correcto de la planificación financiera permite conseguir una mejor y mayor perspectiva de éxito congruente en la sociedad, acrecentando así el beneficio y proyecciones en sus movimientos empresariales; acercándose de esta manera a los objetivos anhelados.

1.6. Hipótesis

1.6.1. Hipótesis principal.

La planificación financiera influye significativamente en la rentabilidad de la empresa Inmobiliaria Santa Margarita SAC de Piura, periodo 2016-2017.

1.6.2. Hipótesis Específicas.

La información cuantificada influye significativamente en la rentabilidad de la empresa Inmobiliaria Santa Margarita SAC de Piura, periodo 2016-2017.

Los recursos financieros influyen significativamente en la rentabilidad de la empresa Inmobiliaria Santa Margarita SAC de Piura, periodo 2016-2017.

La rentabilidad influye significativamente en la empresa Inmobiliaria Santa Margarita SAC de Piura, periodo 2016-2017.

1.7. Objetivos de investigación

1.7.1. Objetivo General.

Analizar la planificación financiera y su influencia en la rentabilidad de la empresa Inmobiliaria Santa Margarita SAC de Piura, periodo 2016-2017.

1.7.2. Objetivo Específicos.

Analizar la información cuantificada en la rentabilidad que genera la empresa Inmobiliaria Santa Margarita SAC de Piura, periodo 2016-2017.

Identificar los recursos financieros en la rentabilidad de la empresa Inmobiliaria Santa Margarita SAC de Piura, periodo 2016-2017.

Determinar el nivel de la rentabilidad de la empresa Inmobiliaria Santa Margarita SAC de Piura, periodo 2016-2017.

II. MÉTODO

2.1. Diseño de investigación

Este trabajo de investigación presenta un diseño No experimental debido que no ocurre manipulación de la variable asimismo no se realiza ningún experimento; puesto que simplemente se lleva a cabo observar, analizar, explicar y detallar los acontecimientos relacionados a la planificación financiera y su influencia en la rentabilidad de Inmobiliaria Santa Margarita SAC de Piura, periodo 2016-2017.

Para Hernández, Fernández y Baptista (2006) afirma: “ Se trata de estudios donde no hace alterar en forma deliberada las variables independientes para ver su secuela sobre otras variables. Lo que concebimos en la investigación no experimental es prestar atención a los fenómenos tal como se dan en su contexto nativo, para posteriormente analizarlos” (p 149).

Asimismo, para este caso de estudio de investigación; tal como lo señala Hernández et al. (2006) dice “los diseños de investigación también se pueden clasificar y subclasificar, por ello el presente trabajo de investigación es transeccional correlacional/causal, debido que se recolectan datos en un solo momento, en un tiempo único, (...). Además, manifiesta que se describen relaciones entre dos o más categorías, conceptos o variables en un momento determinado” (p 154).

También nos comenta Ramos (2015) que los estudios correlacionales dice que el representante de la investigación examina las disímiles relaciones que logren exteriorizarse entre variables. Por ejemplo, comparar la dependencia existente entre una variable X y una variable Y.

2.1.1. Tipo de estudio.

El estudio de investigación es de tipo descriptivo, por ello Namakforoosh (2000) comenta, que la investigación utiliza la compilación de información que permita revelar perfectamente a la organización en materia de estudio.

Para Kothari (2004) define que: “Descriptive research includes surveys and fact-finding enquiries of different kinds. The major purpose of descriptive reserach is description of the state of affairs as it exists at present.” (p. 3).

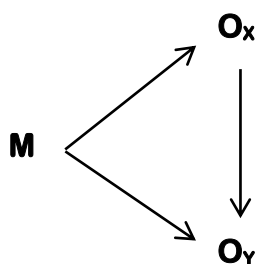
Para Kothari (2004) define que: “La investigación descriptiva incluye encuestas y consultas de investigación de diferentes tipos. El principal objetivo de la investigación descriptiva es la descripción del estado de cosas tal como existe en la actualidad.” (p. 3).

Se considero estudio descriptivo porque la información se obtendrá directamente de la empresa Inmobiliaria Santa Margarita Sociedad Anónima Cerrada de Piura.

2.1.2. Diseño del esquema de trabajo.

DISEÑO NO EXPERIMENTAL, TRANSECCIONAL CORRELACIONAL/CAUSAL

Diagrama simbólico:



Donde:

M: Representa la población libro de inventarios y balances

O_x: Representa la información recogida sobre la variable “planificación financiera”

O_y: Representa la información recogida sobre la variable “rentabilidad”

2.2. Variable y operacionalización

Cuadro N° 02: Variable “Planificación financiera” y operacionalización

Variable	Definición Conceptual	Dimensiones	Definición Operacional	Indicadores	Escala de Medición
Var. “X”: PLANIFICACIÓN FINANCIERA	Es la información cuantificada de los planes que tiene la empresa y su influencia en los recursos financieros; Cibrán et al. (2013)	Información cuantificada	Se medirá a través de un cuestionario de preguntas.	Flujos Financieros Información Financiera Objetivos Financieros Diagnostico Financiero	Nominal
		Recursos financieros	Su evaluación será a través de un cuestionario de preguntas.	Estados financieros Presupuestos Flujo de caja	

Cuadro N° 03: Variable “Rentabilidad” y operacionalización

Variable	Definición Conceptual	Dimensiones	Definición Operacional	Indicadores	Escala de Medición
var. "Y": RENTABILIDAD	Son reportes que utilizan las empresas para dar a conocer la situación económica - financiera y los cambios que experimenta la misma a un periodo determinado Según lo que indica, (Mendoza Roca & Ortiz, 2016b)	Análisis financiero	Ofrece un enfoque de la situación financiera – económica, las mismas que serán evaluadas con unas guías de análisis documental.	Análisis financiero vertical Análisis financiero horizontal	Razón
		Indicadores y/o Ratios financieros	Ofrece un enfoque de la situación financiera – económica, las mismas que serán evaluadas con unas guías de análisis documental.	<ul style="list-style-type: none"> • ROA= (Utilidad antes de impuestos e interes)/Activo total • ROE= Beneficio Neto/ patrimonio neto • Margen bruto= (Ventas netas - Costo)/ Ventas netas • Margen utilidad neta= Utilidad neta / Ventas netas 	

2.3. Población y muestra

2.3.1. Población.

La población del estudio de investigación está compuesta por el libro de inventarios y balances de los periodos 2016 – 2017; consecuentemente a lo indicado. no es necesario calcular una muestra ni realizar muestreo.

2.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos, validez y fiabilidad

Se procederá al empleo de un cuestionario y guías de análisis.

2.4.1. Técnicas.

En la tesis se utilizó la técnica de la entrevista, la misma que mantenía una orientación sobre recopilar información de la variable independiente: Planificación financiera.

La entrevista fue aplicada al gerente general y contadora de la empresa Inmobiliaria Santa Margarita SAC, siendo aplicada en la misma empresa.

Sobre la recopilación de la información para la variable dependiente: La rentabilidad, se utilizó el análisis documentario, del libro de inventarios y balance periodos 2016-2017, sistema contable PlusConta y documentos contables.

2.4.2. Instrumentos.

Se manejo un cuestionario de 09 preguntas entreabiertas y cerradas; el mismo que fue elaborado en referencia a los indicadores considerados en la variable de la planificación financiera.

Asimismo, se diseñaron guías de análisis documental, para recoger la información proporcionada en los estados financieros contables de los periodos 2016-2017.

Los instrumentos aplicados se adjuntan en el anexo N°01-A; 01-B y 01-C.

2.4.3. Validación y confiabilidad de instrumento.

La decisión de la validez y confiabilidad en los instrumentos de recolección de datos se realizó por personas especialistas y expertas en el tema, según el criterio de “Juicio de expertos”, las cédulas y legajos de validación se adjuntan en el anexo N°02-B, 02-C y 02-D.

Cuadro N° 04: Técnicas e Instrumentos.

Indicadores	Técnica	Instrumento
- Flujos Financieros	Entrevista	Cuestionario: ítem (1) (anexo N°01-A)
-Información financiera		Cuestionario: ítem (2) (anexo N°01-A)
-Objetivos Financieros	Entrevista	Cuestionario: ítem (3,) (anexo N°01-A)
-Diagnostico financiero	Entrevista	Cuestionario: ítem (4) (anexo N°01-A)
-Estados Financieros	Entrevista	Cuestionario: ítem (5,6,7) (anexo N°01-A)
-Presupuestos	Entrevista	Cuestionario: ítem (8) (anexo N°01-A)
-Flujos de caja	Entrevista	Cuestionario: ítem (9) (anexo N°01-A)
	Observación, documentaria:	
-Técnicas de análisis financieros	- Revisión de los estados financieros de la empresa periodos 2016-2017.	Guía de análisis (anexo N°01-B).
-Ratios financieros	- Aplicación y análisis de métodos financieros (horizontal y vertical). -Aplicación y análisis de los ratios financieros.	Guía de análisis. (anexo 01-C)

Fuente: Elaboración propia.

2.5. Método de análisis de datos

Análisis descriptivo

Luego de la recolección de los datos correspondiente a cada una de las variables, no se manipulo ninguna variable y se estudiaron tal como se encuentran en la realidad.

La entrevista realizada a gerencia general y a la encargada de contabilidad permitió interpretar los componentes de la variable de planificación financiera; mientras que el análisis de los estados financieros se procedió a procesar con el programa Excel teniendo como finalidad realizar cuadros comparativos y aplicar ratios financieros.

Cuadro N° 05: Indicadores y detalle de instrumento.

Indicadores	Instrumento
- Flujos Financieros	Cuestionario (anexo N°01-A)
-Información financiera	Flujos Financieros, Información Financiera, Objetivos Financieros, Diagnostico Financiero:
-Objetivos Financieros	¿De qué manera controla los flujos financieros?
-Diagnostico financiero	¿La información financiera es de conocimiento de gerencia? ¿Por qué el planeamiento financiero es importante?
-Estados Financieros	¿Gerencia realiza algún informe sobre situación financiera de la empresa y lo informa a sus socios?
-Presupuestos	Estados financieros: ¿La empresa cuenta con estados financieros proyectados y cuál es su fin?
-Flujos de efectivo	¿Cada qué tiempo se realizan informes de los Estados Financieros? ¿Los resultados de los estados financieros son aprovechados para elaborar indicadores?
	Presupuestos: ¿Qué clase de presupuestos elaboran y cada que tiempo?
	Flujo de caja: ¿La empresa elabora reportes de flujo de caja?
-Técnica de análisis financiero Vertical	Guía de análisis (anexo N°01-B)
-Técnica de análisis financiero Horizontal	Guía de análisis. (anexo 01-B)
-Ratios de Rentabilidad:	Ratios de Rentabilidad: Guías de análisis. (anexo N°01-C)
ROA	•ROA= (Utilidad neta + Intereses)/Activo total
ROE	•ROE= Beneficio Neto/ patrimonio neto
Margen Bruto	•Margen bruto= (Ventas netas - Costo)/ Ventas netas
Margen utilidad neta	•Margen utilidad neta= Utilidad neta / Ventas netas

Fuente: Elaboración propia.

2.6. Aspectos éticos

La autora de la investigación se compromete a respetar siguientes normas:

A.- Basada en lo que especifica Código de Ética IFAC, VIGENTE (2014), según:

1. Conservará su base de soslayar que prejuicios, conflictos de intereses o dominio indebido de terceros, que predominen en las reflexiones de la indagación, de la misma forma mostrará su metodología e ideas siempre con emancipación e imparcialidad, sin preferencias, manteniendo una orientación equilibrada en relación con las diferentes partes o intereses involucrados.
2. En cuanto al grado de investigadora actuará con probidad y buena fe, manteniendo la distinción, mesura y profesionalismo, observando las pautas y políticas del Código de Ética en todos sus actos.
3. Acopiará y almacenará los datos obtenidos en el estudio de investigación instaurando todos los parámetros ineludibles para garantizar que los sujetos de las cuales se consigue asesoría o apoyo respeten el deber de confidencialidad. Lo que también involucra no utilizar ni pretender tomar la información privilegiada obtenida en beneficio propio o de terceros, respetando la privacidad de quien le ha confiado información.

B.- Basada en lo estipulado de Constitución Política del Perú de 1993 (2017) según:

1. “A la manumisión de conocimiento y de culto, en forma propia o coligada. No concurre seguimiento por razón de ideas o creencias. No existe delito de opinión. La cultura gubernamental de todas las manifestaciones es libre, siempre que no vilipendie la moral ni trastorne el orden público.”
2. “A requerir sin locución de pábulo la información que demande y extraer de cualquier entidad pública, en el plazo legal, con el costo que conjeture el pedido. Se exceptúen las indagaciones que desconcierten la intimidad personal y las que formalmente se prescindan por ley o por razones de seguridad nacional.”

II. RESULTADOS

3.1. Tratamiento de los resultados

Posteriormente habiendo conseguido la autorización concerniente y acceder a la información económica-financiera, como a las entrevistas obtenidas y a la documentación contable de la institución Inmobiliaria Santa Margarita SAC de Piura, se procedió a aplicar los instrumentos validados con el propósito de decretar si el estudio de investigación es viable o no.

Las entrevistas ejecutadas al gerente general y a la contadora se realizaron el 12 de noviembre, se usó la guía de entrevista de (09) preguntas; asimismo se accedió a la documentación del libro de inventarios y balances los días 14 y 15 de noviembre; y se aplicó las guías de análisis documental, que permitió recopilar la información requerida en las mismas para luego analizar e interpretar los resultados.

En virtud de lo mencionado se exhiben los resultados de la investigación que constan de 02 formas de análisis:

- Cualitativo (entrevista) se presentan gráficas, que muestran los resultados correspondientes a las dimensiones: información cuantificada y recursos financieros.
- Cuantitativo (análisis documental) se elaboran tablas para los resultados de la variable “rentabilidad”.

3.1.1. La información cuantificada en la rentabilidad de la empresa Inmobiliaria Santa Margarita SAC de Piura, periodo 2016-2017.

A continuación, se presenta la tabla N°01, con las respuestas de las 04 primeras preguntas de la entrevista realizada a gerente general y contadora; lo que permitió un análisis cualitativo correspondiente a la dimensión: información cuantificada; asimismo se pudo categorizar en función a sus indicadores.

Tabla N 01: Resumen de entrevista realizada a Gerente General y Contadora

N°	Indicadores	Items	Gerente General	Contadora	Comentario
1	Flujos Financieros	¿De qué manera controlan los flujos financieros?	Este control se realiza en conjunto con la elaboración de las proyecciones de presupuestos anuales, ya que en función a ello se pueden tomar las decisiones para generar los ingresos.	Una de las formas que se utiliza en la empresa es con los presupuestos, ya que nos permite la toma de decisiones para generar y controlar los ingresos y gastos que se realizan por las actividades operacionales de la empresa.	Al existir control de los flujos financieros, en la empresa se ejecutan las proyecciones anuales las que permiten lograr entradas y salidas de las actividades operacionales.
2	Información financiera	¿La información financiera es de conocimiento de gerencia?	Sí, pero a su vez se comunica en cada sesión al directorio, debido que en función a ello se realiza la planificación de los temas importantes.	Sí, porque son ellos los que toman las decisiones.	Debido que la información financiera es de conocimiento fluido y dinámico gerencia ejecuta la toma de decisiones.
3	Objetivo financiero	¿Por qué el planeamiento financiero es importante?	Permite conocer la liquidez y ayuda a plantear si la empresa puede tener continuidad de operaciones o el cierre de ella.	Porque permite a la empresa conocer su liquidez, capacidad de inversión y/o endeudamiento	Al tener claro la importación del planeamiento financiero en la empresa permite conocer la liquidez y capacidad de inversión y/o endeudamiento que existe.
4	Diagnostico financiero	¿Gerencia realiza algún informe sobre situación financiera de la empresa y lo informa a sus socios?	Claro que sí los socios de la empresa, asimismo realiza coordinaciones con los socios estratégicos Los Portales.	Si, en cada sesión de accionistas es que se les informa, además también se utiliza los medios de comunicación como mail y videoconferencias.	Al elaborar los informes de la situación financiera gerencia, conoce y determina un diagnostico financiero permitiéndole coordinar con los socios.

Fuente: Entrevista aplicada a Gerente general y Contadora - Elaboración propia.

Interpretación:

De acuerdo con la tabla N° 01; en base a la entrevista realizada a gerencia general y la encargada de contabilidad, dio como resultado que en la empresa materia de estudio, sí tiene conocimiento de la información financiera adecuada, asertiva y controlada la misma que se muestra con la accesibilidad, dinamismo y fluidez de la información financiera; que a su vez le permite tener el control de sus flujos financieros con la aplicación de las

proyecciones de sus presupuestos anuales, la importancia debida a los objetivos financieros y la respectiva ejecución de los mismos con lleva a la implementación del análisis y evaluación del diagnóstico financiero para la mejora de adecuadas políticas de venta, costos y gastos; y obtener incremento en la rentabilidad financiera que mantiene en la actualidad.

3.1.2. Los recursos financieros en la rentabilidad de la empresa Inmobiliaria Santa Margarita SAC de Piura, periodo 2016-2017.

Tabla N°02: Resumen de la entrevista realizada a Gerente General y Contadora

N°	Items	Gerente General	Contadora	Comentario
5	¿La empresa cuenta con estados financieros proyectados y para qué los utilizan?	Sí, los estados financieros proyectos le permiten comparar lo que se planifica con lo que se está ejecutando.	Sí, estos estados proyectados sirven para poder ver si se cumplen con los objetivos de la empresa.	Los estados financieros que se elaboran en la empresa les permite contrastar el cumplimiento de sus objetivos; se realizan de forma trimestral; permitiendo la aplicación de indicadores de liquidez, rentabilidad y solvencia.
6	¿Cada qué tiempo se realizan informes de los Estados Financieros?	Trimestral	Trimestral	
7	¿Los resultados de los estados financieros son aprovechados para elaborar indicadores?	Claro, Indicadores de apalancamiento y de rentabilidad	Sí, indicadores de liquidez, rentabilidad y solvencia	
8	¿Qué clase de presupuestos elaboran y cada qué tiempo?	Los presupuestos son anuales con la salvedad de corrección trimestral	Los presupuestos son anuales elaborados por gerencia.	Sí cuentan con presupuestos los mismo que se actualizan y se corrigen trimestral
9	¿La empresa elabora reportes de flujo de caja?	Si, dicho informe de flujo de caja se revisa de manera mensual	Sí, Son elaborados por el área contable el cual permite ver la liquidez que tiene la empresa y la capacidad de endeudamiento, esto se puede observar por la cantidad de movimientos de sus flujos de efectivo; de manera que pueden analizar si se realiza algún tipo de préstamo o apalancamiento.	Los reportes de flujo de caja son elaborados de manera mensual permitiendo ver la liquidez que tiene la empresa.

Fuente: Entrevista aplicada a Gerente general y Contadora – elaboración propia.

Interpretación:

Como se puede observar en la tabla N° 02, se detallan las respuestas correspondientes a las 05 últimas preguntas de la guía de entrevista realizada a gerencia general y a la encargada del área contable de la empresa en materia de estudio; las mismas que están relacionadas a la dimensión de recursos financieros según teoría de Cibrán et al. (2013);

Ofreció resultados que evidencian que el uso adecuado de los recursos financieros como lo son los estados financieros al generar y presentar de forma confiable permite a gerencia establecer la capacidad de liquidez, rentabilidad y solvencia con él cuenta la empresa; así bien los presupuestos ayudan a tener una mejor organización de los gastos y beneficio que otorgan las ventas; como también los flujos de caja se utilizan para observar que tanto de liquidez tiene la empresa para la continuidad de sus actividades operacionales.

3.1.3. Nivel de la rentabilidad de la empresa Inmobiliaria Santa Margarita SAC de Piura, periodo 2016-2017.

Tabla N°03: Análisis vertical y horizontal del Estado de Resultado

INMOBILIARIA SANTA MARGARITA SAC						
ESTADO DE RESULTADOS						
EXPRESADO EN NUEVOS SOLES						
Detalle de partidas	Periodos		ANÁLISIS VERTICAL		ANÁLISIS	
			Variación %	Variación %	Horizontal	
	2017	2016	2017	2016	Variación Absoluta	Variación Relativa
Ventas Netas o ingresos por servicio	28,930,350.00	11,524,450.00	100.00%	100.00%	17,405,900.00	151.03%
(-) Costo de ventas	5,876,070.00	4,609,778.00	20.31%	40.00%	1,266,292.00	27.47%
Resultado Bruto Utilidad	23,054,280.00	6,914,672.00	79.69%	60.00%	16,139,608.00	233.41%
(-)Gastos de venta						
(-)Gastos de administración	1,653,753.00	2,036,055.00	5.72%	17.67%	-382,302.00	-18.78%
Resultado de Operac Utilidad	21,400,527.00	4,878,617.00	73.97%	42.33%	16,521,910.00	338.66%
(-) Gastos financieros	337,079.00	153,859.00	1.17%	1.34%	183,220.00	119.08%
(+) Ingresos financieros gravados	17,381.00	334,839.00	0.06%	2.91%	-317,458.00	-94.81%
(+) Otros ingresos gravados	6,030.00	31,502.00	0.02%	0.27%	-25,472.00	-80.86%
(+) Otros ingresos no gravados	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00%
(+) Enajenación de valores y bienes de	22,876.00	0.00	0.08%	0.00%	22,876.00	100.00%
(-) Gastos diversos	60,335.00	139,667.00	0.21%	1.21%	-79,332.00	-56.80%
Resultado antes de p Utilidad	21,049,400.00	4,951,432.00	72.76%	42.96%	16,097,968.00	325.12%
(-)Distribución legal de la renta						
Resultado antes del Utilidad	21,049,400.00	4,951,432.00	72.76%	42.96%	16,097,968.00	325.12%
(-)Impuesto a la renta	6,227,372.00	1,005,002.00	21.53%	8.72%	5,222,370.00	519.64%
Resultado del ejercicio	14,822,028.00	3,946,430.00	51.23%	34.24%	10,875,598.00	275.58%

Fuente: guía de análisis documental – elaboración propia

Como se puede observar se ha considerado conveniente unificar las guías documentales de los resultados de los análisis vertical y horizontal correspondiente al Estado de Resultados periodos 2016-2017 del ente económico materia de estudio, con el fin de tener una mejor apreciación y enfoque para su análisis e interpretación.

Interpretación:

En la tabla N°03, se observa en el análisis vertical del estado de resultados correspondiente a los periodos 2016-2017; se tiene que, en el periodo del 2017 los costos de ventas representan el 20.31% de sus ingresos totales de ventas; generando un resultado bruto de 79.69%; que comparado con el año 2016 se ha incrementado en 19.69%, esto muestra que la empresa tiene un buen manejo de los costos y ha realizado los ajustes necesarios para incrementar su utilidad bruta, lo que le va a permitir afrontar sus gastos de operaciones -administrativos que representan un 5.72% que comparados con los del año 2016 se han reducido; resultado que muestra una utilidad operativa de 73.97% la misma que puede afrontar sus gastos financieros, los gastos diversos y el impuesto de renta corresponde al 21.53%; quedando una utilidad neta del ejercicio de 51.23% que comparada con el periodo 2016 se ve incrementada; en líneas generales podemos afirmar que la empresa viene aplicando de manera adecuada sus políticas de ventas, costos y gastos.

Continuando con la interpretación de la tabla N° 03, correspondiente al análisis horizontal del estado de resultados periodos 2016-2017 de la empresa Inmobiliaria Santa Margarita SAC, se observa que en el periodo 2017 los ingresos por las ventas de sus mercaderías (terrenos) han incrementado lo que corresponde en una variación relativa a 151.03% ; ello significa que la empresa aplica una correcta política de ventas y está ejecutando un ajuste efectivo a sus costos; cabe resaltar que si bien los costos de ventas han aumentado en 27.47% en referencia al periodo 2016; ello no afectado sus ingresos de ventas; otorgándole una utilidad bruta apropiada para afrontar los gastos operacionales de administración que se muestran disminuidos en 18.78% y los gastos financieros que han aumentado en 119.08%; en relación a las variaciones relativas y absolutas reflejadas en la tabla N°03 en líneas generales se puede resumir que la empresa en materia de estudio está aplicando de manera idónea la planeación estratégica financiera ello se evidencia con el acrecentamiento de la ganancia del periodo 2017 de S/ 10' 875 598.00 en términos de

variación relativa 275.58% correspondiendo al gran respaldo financiero-económico que tiene en la actualidad.

Tabla N°04: Análisis vertical y horizontal del estado de situación financiera

INMOBILIARIA SANTA MARGARITA SAC						
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA						
EXPRESADO EN NUEVOS SOLES						
DETALLE DE CUENTAS	PERIODOS		ANÁLISIS VERTICAL		ANÁLISIS	
	2017	2016	Variación	Variación	Horizontal	
			2017	2016	Variación Absoluta	Variación Relativa
ACTIVO CORRIENTE						
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	1,651.00	9,082.00	0.00%	0.05%	-7,431.00	-81.82%
CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES - TERCEROS	95,929.00	2,864,488.00	0.27%	14.31%	-2,768,559.00	-96.65%
CUENTAS POR COBRAR DIVERSAS - RELACIONADAS	30,732,626.00	11,327,519.00	87.54%	56.58%	19,405,107.00	171.31%
CUENTAS POR COBRAR DIVERSAS - TERCEROS	3,449,569.00	3,521,682.00	9.83%	17.59%	-72,113.00	-2.05%
SERVICIOS Y OTROS CONTRATADOS POR ANTICIPADO		688,820.00	0.00%	3.44%	-688,820.00	-100.00%
MERCADERÍAS	366,659.00	1,187,606.00	1.04%	5.93%	-820,947.00	-69.13%
MATERIAS PRIMAS	3,953.00	3,061.00	0.01%	0.02%	892.00	29.14%
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	34,650,387.00	19,602,258.00	98.70%	97.91%	15,048,129.00	76.77%
ACTIVO NO CORRIENTE						
INVERSIONES MOBILIARIAS	0.00	207,672.00	0.00%	1.04%	-207,672.00	-100.00%
ACTIVOS ADQUIRIDOS EN ARRENDAMIENTO FINANCIERO	48,026.00	0.00	0.14%	0.00%	48,026.00	100.00%
INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO	290,832.00	351,366.00	0.83%	1.76%	-60,534.00	-17.23%
INTANGIBLES	70,423.00	70,424.00	0.20%	0.35%	-1.00	0.00%
ACTIVO DIFERIDO	183,524.00	0.00	0.52%	0.00%	183,524.00	100.00%
DEPRECIACIÓN, AMORTIZACIÓN Y AGOTAMIENTO ACUMULADOS	-136,070.00	-211,938.00	-0.39%	-1.06%	75,868.00	-35.80%
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	456,735.00	417,524.00	1.30%	2.09%	-0.01	9.39%
TOTAL ACTIVOS	35,107,122.00	20,019,782.00	100.00%	100.00%	0.00	75.36%
PASIVO CORRIENTE						
TRIBUTOS, CONTRAPRESTACIONES Y APORTES	3,709,645.00	8,698.00	10.57%	0.04%	3,700,947.00	42549.40%
REMUNERACIONES Y PARTICIPACIONES POR PAGAR	6,333.00	5,936.00	0.02%	0.03%	397.00	6.69%
CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES - TERCEROS	188,379.00	0	0.54%	0.00%	188,379.00	100.00%
CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES - RELACIONADAS	0	138,807.00	0.00%	0.69%	-138,807.00	-100.00%
CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS - TERCEROS	53,543.00	1,189,172.00	0.15%	5.94%	-1,135,629.00	-95.50%
TOTAL PASIVO CORRIENTE	3,957,900.00	1,342,613.00	11.27%	6.71%	2,615,287.00	194.79%
PATRIMONIO						
CAPITAL	16,325,996.00	16,325,996.00	46.50%	81.55%	0.00	0.00%
EXCEDENTE DE REVALUACIÓN	0.00	1.00	0.00%	0.00%	-1.00	-100.00%
RESULTADOS ACUMULADOS	1,198.00	-1,595,258.00	0.00%	-7.97%	1,596,456.00	-100.08%
UTILIDAD DEL EJERCICIO	14,822,028.00	3,946,430.00	42.22%	19.71%	10,875,598.00	275.58%
TOTAL PATRIMONIO	31,149,222.00	18,677,169.00	88.73%	93.29%	12,472,053.00	66.78%
TOTAL PASIVOS + PATRIMONIO	35,107,122.00	20,019,782.00	100.00%	100.00%	15,087,340.00	75.36%

Fuente: guía de análisis documental – elaboración propia
14 de noviembre 2018

Análisis e interpretación:

En la tabla N°04, se observó el análisis vertical del estado de situación financiera correspondiente a los periodos 2016-2017; que en el año 2017 la partida, de las cuentas por cobrar diversas relacionadas, representa un 87.54 % del total de activos, existiendo incremento con respecto al año anterior, esto demuestra los derechos de cobro a las

entidades relacionadas correspondiente a diversas transacciones distintas a las de las venta en razón a su actividad principal; por consiguiente en el pasivo corriente se refleja que la partida tributos, contraprestaciones y aportes representa 10.57% del total de pasivo y patrimonio; esto indica que la empresa financieramente tiene políticas convenientes en el cual su primordial partida son las deudas a corto plazo, que al confrontar con el activo corriente (98.70%) se colige que la Inmobiliaria Santa Margarita tiene posibilidad de pago. Asimismo, este es un dispositivo alentador para determinar una adecuada política de financiamiento en que la organización se establece con un 11.27% (Total pasivos) en mano de los acreedores y un 88.73% (total patrimonio) en mano de los accionistas.

Ahora bien, continuando con la interpretación de la tabla N°04, sobre el análisis horizontal del estado de situación financiera periodos 2016-2017 de la empresa Inmobiliaria Santa Margarita SAC, se observó que la partida de mercaderías (terrenos) ha disminuido en 69.13% en comparación con el aumento de las ventas del 151.03% (tabla N° 01); lo que significa que la rotación de su mercadería está siendo efectiva; además la cuenta por cobrar diversas relacionadas tiene un incremento de 171.31% existiendo un alto índice de derecho de cobro con sus relacionados; asimismo la tendencia de aumento es sus activos corrientes y sus activos no corrientes; otorgando de esta manera el incremento en su total de activos con una variación relativa de 75.36%. Ahora bien, en su pasivo corriente muestra una tendencia de crecimiento de 194.79%; esto se debe al incremento de la cuenta de tributos a causa del impuesto a la renta correspondiente a la ganancia obtenida por las ventas originadas; cabe resaltar que en el periodo del 2017 se tiene un activo diferido que corresponde al pago por adelanto de rentas; el mismo que se puede utilizar como pago de tributos. Finalmente, el patrimonio se encuentra beneficiado por el aumento de la utilidad del ejercicio con una variación relativa de 275.58% lo que se refleja en el total de patrimonio la tendencia de aumento a 66.78%. En virtud de lo mencionado se puede señalar que estos valores establecen como la sociedad continua su tendencia de aumento en la disposición que se encuentra en manos de los asociados que, de los acreedores, esto se debe porque su patrimonio es superior a sus deudas a corto plazo.

Tabla N°05: Resultado de análisis de Ratios de Rentabilidad

RATIOS DE RENTABILIDAD	Periodos	
	2017	2016
	%	%
ROA	60.96	24.37
ROE	47.58	21.13
Margen de Utilidad Bruta	79.69	60.00
Margen de Utilidad Neta	51.23	34.24

Fuente: elaboración propia

Análisis e Interpretación:

Analizando la tabla N° 05 correspondiente a los indicadores de rentabilidad de la Inmobiliaria Santa Margarita SAC periodos 2016 -2017, sobre el ROA correspondiente al 2017 ocurre que, por cada sol invertido en los activos, origino ese año un beneficio de 60.96 % sobre la inversión. Asimismo, sobre el ROE se muestra que por cada sol que los propietarios mantienen en el ente económico ocasiona un rendimiento del 47.58 % sobre el patrimonio. Además, sobre el margen de utilidad bruta se observa que si bien la utilidad bruta para los periodos 2017 y 2016 conseguida después de descontar los costos de ventas fueron de 79.69% y 60.00% correspondientemente, se refleja un incremento favorable de 19.69% para el periodo 2017; asimismo podemos señalar que si bien sus costos también incrementaron; no están significativo para la utilidad obtenida en el periodo. Lo que conlleva afirmar que la empresa cuenta con una eficaz estrategia de precios. Finalmente, sobre el margen de utilidad neta se tiene que de acuerdo con lo observado las ventas para los años 2016 y 2017 generaron índices de 34.24% y 51.23% de utilidad neta; generando un incremento del 16.99% en la utilidad. De tal manera se interpreta que si bien los costos de las ventas en el 2017 han aumentado 27.47% y los gastos administrativos decrecieron en 18.78% en la empresa; esto significa que la aplicación de sus políticas de gastos está siendo bien enfocadas para beneficio de la empresa lo que le permite afrontar las variaciones de aumento de sus costos.

IV. DISCUSIÓN

En relación con los temas tratados en el estudio de investigación y como seguimiento de esta actividad tiene como fin principal de analizar la planificación financiera y su influencia en la rentabilidad de la empresa Inmobiliaria Santa Margarita SAC de Piura, periodo 2016-2017.

Por consiguiente, en el estudio de investigación, capítulo I, de la realidad problemática se describe una breve reseña de la empresa, descrita por gerencia general dando detalles sobre las ocurrencias de la variable planificación financiera y la influencia que genera en la rentabilidad; la misma que ha mejorado en el transcurso de los años.

En virtud de lo descrito se coordina con gerencia general; para que permita que el área de contabilidad muestre los PDT de las declaraciones anuales de la renta de tercera categoría ante SUNAT de los periodos 2008 al 2017, para tener así las evidencias necesarias y poder analizar con más información sobre la evolución de la planificación financiera y su influencia en la rentabilidad de la sociedad materia de estudio. según lo señalado por gerencia.

De esta manera y en paralelo a lo requerido en la investigación, es que se diseña una tabla N° 06, la cual permite tener un mejor enfoque sobre los cambios, estrategias y la aplicación adecuada de la planificación financiera.

Tabla N° 06: Evolución histórica de la Planificación financiera en la Empresa Inmobiliaria Santa Margarita SAC

Detalle de Cambios	Periodos	Perdida	Beneficio Neto	Patrimonio Neto	Rentabilidad
Gerencia familiar / Cia. Constructora El Chipe	2008	45,207.00	0.00	1,198,580.00	0.00%
Cambio de gerencia profesional	2009		250.00	1,684,813.00	0.01%
Enfoque empresarial-ventas	2010		1,073,690.00	17,885,017.00	6.00%
Contingencias /invaciones-demandas-AFP-SUNAT	2011		10,327.00	36,025,788.00	0.03%
Acuerdos de pago	2012		1,227,867.00	36,557,497.00	3.36%
Pago de saldo total de deudas AFP/SUNAT	2013		7,544,864.00	42,558,456.00	17.73%
Cobro de ventas a futuro	2014		4,385,012.00	20,711,010.00	21.17%
No se dieron ventas/ se aplico consultarias a especialistas / Se elabora una planificación formal financiera	2015	1,595,262.00	0.00	14,730,737.00	0.00%
Resultados de la planeación financiera	2016		3,946,430.00	18,677,169.00	21.13%
Resultados del mejoramiento de planeación financiera	2017		14,822,028.00	31,149,222.00	47.58%

Fuente: PDT declaraciones de renta anual periodos 2008 al 2017 – ISM SAC

Según lo señalado y descrito es que se deduce que la planificación financiera influye significativamente en la rentabilidad de la empresa Inmobiliaria Santa Margarita SAC de Piura.

Ahora bien respecto a la base teórica sobre la planificación financiera según Cibrán et al. (2016), la define como un grupo de datos organizado y cuantificado de los planes de la compañía causando ocurrencia en los recursos financieros. Entendiéndose, así como la planificación financiera se fundamenta en la confección de legajos previsionales que permitan transmitir los efectos de las actividades a realizar en la táctica elegida. Asimismo, la planificación financiera hace posible predecir el futuro y ser previsores a las posibles contingencias.

Basándose a lo mencionado por el autor se puede rescatar que es de gran importancia la interpretación de los resultados de la investigación realizada en la empresa Inmobiliaria Santa Margarita SAC de Piura; obtenidos a través de la aplicación de una entrevista a gerencia general y contadora mostrando que es fundamental el conocimiento, control, fiabilidad y exactitud de la información cuantificada tabla N° 01 como es el caso de los flujos financieros, información financiera, objetivos financieros y el diagnóstico financiero; lo que con lleva a estar de acuerdo con Rivadeneyra (2017) autor de la investigación referenciada, en la que señala que el manejo adecuado de la información cuantificada permitirá que se genere el aumento de la productividad y/o rentabilidad.

Asimismo, sobre la dimensión analizada en la tabla N° 02 de recursos financieros, para Garcés (2014) el autor del libro *Los recursos humanos para la pequeña y mediana empresa*, lo define como los componentes de administración de activos que demanda la empresa con cierto grado de liquidez; determinándolos como los estados financieros, presupuestos y flujo de caja; según lo mencionado y aplicado a los resultados de la entrevista del estudio de investigación se puede observar que la comparación de los estados financieros entre lo proyectado y lo ejecutado; la aplicación de los indicadores; como también la flexibilidad de los presupuestos y su revisión mensual a los flujos de caja permite tener mayor precisión sobre la liquidez que tiene la empresa Inmobiliaria Santa Margarita SAC para desafiar las deudas a corto y largo plazo. Esto nos permite estar conformes con Campos (2016) la autora de la tesis *Planeamiento financiero y su incidencia en la rentabilidad de la Empresa Servicios e Inversiones Rodal SRL Año 2016*; en su

conclusión que dice la carencia de las evaluaciones a los estados financieros ha conllevado a la toma de decisiones inapropiadas que se ven reflejadas en los resultados de los ejercicios donde la rentabilidad no es la deseada para la empresa. Por ello Martínez (2015) indica que los estados financieros proporcionan datos procesados de forma financiera del sujeto económico, la misma que debe ser regulada, mostrada y aclarada con la intención de controlar los recursos financieros mostrando estrategias oportunas para evitar un escenario que sitúe en peligro la operatividad de la empresa.

Es importante tener en cuenta la base teórica de la rentabilidad, tal como lo define Toro (2014) es la ganancia que se ejecuta a todo ejercicio económico en la que se movilizan recursos materiales, humanos y/o financieros con el fin de conseguir indiscutibles resultados a favor del ente; también nos señala que la rentabilidad se puede analizar confrontando el resultado final y el valor de los recursos empleados para forjar dichos beneficios.

Respecto a la manera de analizar la rentabilidad tenemos que Veiga (2015) se basa en 02 niveles rentabilidad económica y rentabilidad financiera.

Como también para García (2015) se puede generar su estudio efectuando análisis horizontal (dinámico) y análisis vertical (estático) a los estados financieros.

En función a lo descrito es que en el estudio de investigación se elaboraron las tablas N° 03, 04 y 05 para analizar el objetivo específico N°03 determinar al nivel de la rentabilidad de la sociedad Inmobiliaria Santa Margarita SAC de Piura periodos 2016-2017; debido que el resultado de la aplicación del análisis vertical al estado financiero de resultados se evidencia una utilidad neta del ejercicio (2017) de 51.23% y aplicando el análisis horizontal al mismo estado financiero de resultados muestra una variación relativa de 275.58%, lo que permite dar por conformidad su influencia de la rentabilidad; así también aplicando el análisis horizontal al estado de situación financiera genera una variación relativa de 75.36% y el análisis vertical enfoca un variación de la utilidad del ejercicio para el periodo 2017 42.22%.

Finalmente, el estudio de investigación permite afirmar definitivamente que la planificación financiera si influye significativamente en la rentabilidad de la sociedad Inmobiliaria Santa Margarita SAC de Piura periodo 2016-2017.

V. CONCLUSIONES

- La información cuantificada que se genera en la Inmobiliaria Santa Margarita SAC de Piura, se encontró que tiene un buen manejo y conocimiento fiable, dinámico y fluido el área contable y gracias a ello puede presentar informes trimestrales a gerencia; permitiendo controlar de esta forma los flujos operacionales; esta comunicación fluida que existe entre las respectivas áreas de gerencia y contabilidad se puede observar en el buen manejo que se tiene de sus costos ya que para el periodo 2017 fue 20.31%.
- Los recursos financieros que cuenta la empresa de acuerdo al análisis realizado sí se pudieron identificar y gracias a ello es que se utilizan y sirven para la elaboración y revisión de los presupuestos que realiza gerencia así como los reportes de flujos de caja que genera contabilidad permiten tener mayor precisión sobre la liquidez y rentabilidad que tiene la empresa Inmobiliaria Santa Margarita SAC para afrontar las deudas a corto y largo plazo; esto significa que se tiene un control y correcto manejo de las políticas de gasto y ello se observó en el resultado de su margen de utilidad neta para el ejercicio del 2017 de 51.23%.
- El nivel de rentabilidad que tiene la empresa y la manera como se viene generando es favorable debido al buen manejo de las estrategias aplicadas, lo que con lleva a su incremento otorgando beneficio a los socios para continuar con la inversión de su capital y ello se observó en el resultado de su ROA año 2017 60.96%.
- Finalmente, la planificación financiera forja dominio positivo en la rentabilidad de la institución Inmobiliaria Santa Margarita SAC, ello demostró que el uso correcto y adecuado de la información cuantificada y sus recursos financieros que dispone la sociedad favorece a su operatividad y al beneficio financiero que esta genere quedando plasmado que con cada sol que los propietarios mantienen en la sociedad genere un rendimiento de 47.58% sobre su patrimonio en el año 2017.

V.I. RECOMENDACIONES

- Coordinar con el encargado del sistema informático contable “PlusConta” la actualización del sistema con respecto al reporte de balance de comprobación requeridos por SUNAT y el reporte de flujos de caja; debido que los mismos son elaborados de manera manual por el área de contabilidad.
- Ejecutar evaluaciones imprevistas al área de contabilidad para que mantenga siempre actualizada la base de datos con la información de los recursos financieros continuando con el dinamismo para la elaboración de sus indicadores permitiéndole prevenir las contingencias a futuro.
- Continuar siempre con la independencia de los análisis correspondientes a las variadas cuentas que se tienen en los estados financieros, siendo estas las causantes de la confiabilidad de sus socios para la diversa toma de decisiones en mejora de su rentabilidad.
- Mantener y mejorar la correcta medida de aplicación de la planificación financiera y las adecuadas políticas de venta-precio; costos, cobranza y gastos; ya que se han visto reflejadas en el incremento positivo de la rentabilidad.

BIBLIOGRAFÍA

- Campos Acosta, M. S. (2016). Planeamiento Financiero y su Incidencia en la Rentabilidad de la Empresa Servicios e Inversiones Rodal SRL Año 2016 (tesis de pregrado). Universidad Cesar Vallejo, Trujillo, Perú.
- Cantú, G. G. (2017). Contabilidad Financiera, 5ta-edición, 582.
- Castro, A. M., & Castro, J. A. M. (2014). Planeación Financiera. Grupo Editorial Patria.
- Castro Camino, V. J. (2015). La Planificación financiera y su influencia en la rentabilidad de la empresa SpeedyCom Cía. Ltda. de la ciudad de Ambato en el período 2013. (B.S. thesis). Universidad Técnica de Ambato. Facultad de Contabilidad y Auditoría. Carrera de Ingeniería Financiera. (tesis pregrado). Ecuador.
- Cibrán Ferraz, P., Prado Román, C., Crespo Cibrán, M. Á., & Huarte Galbán, C. (2013). Planificación financiera. ESIC Editorial.
- Código de Ética IFAC (VIGENTE). (2014). Recuperado 20 de mayo de 2018, de http://www.jdccpp.com/web_ant/normatividad/codigo-de-etica/codigo-etica-vigente
- Constitución Política del Perú de 1993. (2017), 32.
- de Jaime Eslava, J. (2016). La rentabilidad: análisis de costes y resultados. ESIC Editorial.
- Fernández, J. A. M. (2014). Contabilidad Básica, 4a.Ed. Grupo Editorial Patria.
- Garcés, C. M. (2014). Los recursos humanos para la pequeña y mediana empresa. Universidad Iberoamericana.
- García, V. (2015). Análisis financiero. Un enfoque integral.
- Hernández Sampieri, R., Fernández Collado, C., & Baptista Lucio, P. (2006). Metodología de la investigación (Vol. 3). México: McGraw-Hill.

- Iglesias Razo, E. C. (2016). Diseño e implementación de un modelo de gestión financiera para mejorar el manejo de la liquidez y rentabilidad para la empresa FARBIOVET PHARMA SA, empresa industrial Farmacéutica y Biológica Veterinaria (B.S. thesis). Universidad de las Fuerzas Armadas ESPE. Carrera de Ingeniería en Finanzas y Auditoría. (tesis pregrado). Ecuador.
- Jiménez, M. P. E. B. (2014). Diccionario de Administración y Finanzas. Palibrio.
- Kothari, C. R. (2004). Research methodology: Methods and techniques. New Age International.
- Martínez, Á. M. F. (2015). Contabilidad general con enfoque NIIF para las pymes. Ecoe Ediciones.
- Mendoza Roca, C., & Ortiz, O. (2016a). Contabilidad financiera para contaduría y administración. Universidad del Norte.
- Mendoza Roca, C., & Ortiz, O. (2016b). Contabilidad financiera para contaduría y administración. Universidad del Norte.
- Namakforoosh, M. N. (2000). Metodología de la investigación. Editorial Limusa.
- Needles, B. E., Powers, M., & Crosson, S. V. (2010). Principles of Accounting. Cengage Learning.
- Padilla, M. C. (2012). Gestión financiera. Ecoe Ediciones.
- Padilla, V. M. G. (2015). Análisis financiero: un enfoque integral. Grupo Editorial Patria.
- Pilar Cibrán Ferraz (último), Camilo Prado Román, Miguel Angel Crespo Cibrán, & Cecilia Huarte Galbán. (2016). Planificación financiera (1 era). ESIC.
- Quiroz Gutiérrez, C. M. (2014). Planeamiento estratégico financiero para aumentar la rentabilidad de la Empresa Avico SAC para el año 2014. (tesis pregrado). Universidad Nacional de Trujillo. Trujillo-Perú.

- Ramos, C. A. (2015). Los paradigmas de la investigación científica. *Avances en Psicología*, 23(1), 9–17.
- Rivadeneira Navarro, A. J. (2017). *Planificación financiera y su relación con la operatividad de las empresas de servicios inmobiliarios en el distrito de San Isidro*, 2016. Universidad Cesar Vallejo, Lima, Perú.
- Steiss, A. W., & Nwagwu, E. O. (2001). *Financial Planning and Management in Public Organizations*. CRC Press.
- T. Díez de Castro, L., & Pascual, J. (2018). *Dirección financiera : planificación, gestión, control* / L.T. Díez de Castro, J. López Pascual.
- Toro, D. B. (2014a). *Análisis financiero*. Ecoe Ediciones.
- Toro, D. B. (2014b). *Análisis financiero*. Ecoe Ediciones.
- Veiga, J. F. P.-C. (2015). *La gestión financiera de la empresa*. ESIC Editorial.
- Villarreal Hernández, J. J. (2016). *Planificación estratégica financiera para el mejoramiento de la rentabilidad en la cooperativa de ahorros y crédito Educadores Tulcán (CACET)*. (tesis pregrado). Universidad Regional Autónoma de los Andes. Ecuador.

ANEXOS



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

Anexo 01 A Cuestionario de entrevista

CUESTIONARIO A GERENCIA DE INMOBILIARIA SANTA MARGARITA SAC

Objetivo: Buscar información correspondiente a los indicadores de la variable “Planificación Financiera” en la empresa Inmobiliaria Santa Margarita SAC de Piura; para evaluar su importancia con respecto al funcionamiento de la empresa.

Fecha: 16/11/2018

Lugar: Oficina de Inmobiliaria Santa Margarita SAC de Piura, periodo 2016-2017.

1. ¿De qué manera controla los flujos financieros?

2. ¿La información financiera es de conocimiento de gerencia? y ¿Por qué?

a.- **Sí** b.- No

3. ¿Por qué un planeamiento financiero es importante?

4. ¿Gerencia realiza algún informe sobre situación financiera de la empresa y lo informa a sus socios?

5. ¿La empresa cuenta con estados financieros proyectados? y ¿Por qué?

a.- Sí b.- No

¿Por qué?

6. ¿Cada qué tiempo se realizan informes de los Estados Financieros?

7. ¿Qué indicadores aplican a los estados financieros?


8. ¿Qué clase de presupuestos elaboran y cada qué tiempo?

9. ¿Por qué elaboran reportes de flujo de caja?

Anexo 01 B: Guía de análisis documental técnicas

**CUENTAS CONTABLES PARA EJECUTAR LAS TECNICAS DE ANALICIS
VERTICAL Y HORIZONTAL**


Objetivo: Recopilar información correspondiente al estado de situación financiera de la empresa Inmobiliaria Santa Margarita SAC de Piura; con la finalidad de evaluar las variaciones que genera cada partida contable los periodos 2016-2017

 UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO Guía de Análisis Documental						
Cuenta	Nota EEFF	Periodo 2016	Periodo 2017	ANALISIS		
				Vertical Periodo 2016	Vertical Periodo 2017	Horizontal
Activo Corriente						
Activo No Corriente						
Pasivo Corriente						
Pasivo No Corriente						
Patrimonio						

Anexo 01 C: Guía de análisis documental ratios

GUIA DE ANALISIS DOCUMENTAL DE LOS RATIOS FINANCIEROS

Objetivo: Recoger información correspondiente de los estados de situación financiera y estado de resultados de la empresa Inmobiliaria Santa Margarita SAC de Piura; con la finalidad de evaluar las ratios de rentabilidad de los periodos 2016-2017

 UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO			
Ratio		Periodos	
Rentabilidad	Valor Anual en MN	2016	2017
ROA=	Utilidad neta		
	Interés		
	Activo total		
ROE=	Beneficio Neto		
	patrimonio neto		
Margen bruto=	Ventas netas		
	Costo		
	Ventas netas		
Margen utilidad neta=	Utilidad neta		
	Ventas netas		

Anexo 02 A: Cargo de autorización

Piura, 04 de junio del 2018

Estimado
Econ. Nicolás Palacios Aguilar
Gerente General
Inmobiliaria Santa Margarita SAC
Ciudad.-

ASUNTO: Solicito autorización de información financiera para proyecto de tesis.


De mi consideración:

Yo, **Alejandrina Farfán Navarro**, identificado con DNI 03692613, ante Ud. respetuosamente me presento y expongo: Actualmente cursando el IX ciclo de la especialidad de Contabilidad en la facultad de Ciencias Empresariales de la Universidad Cesar Vallejo de Piura.

Solicito a Ud. de la manera más comedida, se considere la petición brindar apoyo para un proyecto de tesis que cuente con la información suficiente y necesaria para desarrollarlo, de acuerdo a la necesidad que requiera la empresa.

Con saludos cordiales y a tiempo de agradecerle su atención a esta solicitud, aprovecho la oportunidad para reiterarle mi más alta consideración y estima.

Atentamente,


Alejandrina Farfán Navarro
Dni 03692613



Anexo 02 B: Constancias de validaciones



CONSTANCIA DE VALIDACIÓN

Yo, Luis Alberto Huaman Huancas con DNI N° 07755145 Magister en TRIBUTACIÓN
 N° ANR: 092007655 de profesión CONTADOR
 desempeñándome actualmente como ASESOR TRIBUTARIO Y FINANCIERO
 en LH ASESORÍA TRIBUTARIA Y FINANCIERA S.A.S.

Por medio de la presente hago constar que he revisado con fines de Validación los instrumentos:

Guía de análisis documental y Cuestionario

Luego de hacer las observaciones pertinentes, puedo formular las siguientes apreciaciones.

Guía de análisis documental	DEFICIENTE	ACEPTABLE	BUENO	MUY BUENO	EXCELENTE
1. Claridad				✓	
2. Objetividad				✓	
3. Actualidad				✓	
4. Organización				✓	
5. Suficiencia				✓	
6. Intencionalidad				✓	
7. Consistencia				✓	
8. Coherencia				✓	
9. Metodología				✓	

Questionario	DEFICIENTE	ACEPTABLE	BUENO	MUY BUENO	EXCELENTE
1. Claridad				✓	
2. Objetividad				✓	
3. Actualidad				✓	
4. Organización				✓	
5. Suficiencia				✓	
6. Intencionalidad				✓	
7. Consistencia				✓	
8. Coherencia				✓	
9. Metodología				✓	

En señal de conformidad firmo la presente en la ciudad de Piura a los 8 días del mes de Julio del Dos mil Dieciocho.

Mgtr. : Luis Alberto Huaman Huancas
DNI : 0795149
Especialidad : CONTABILIDAD
E-mail : lhuaman4@hotmail.com



Luis A. Huaman Huancas
CONTADOR PUEBLO COLEGADO
NAT. 0798

079 002007655



CONSTANCIA DE VALIDACIÓN

Yo, JOSE MARIA CHAVEZ ULLMA con DNI N° 02784330 Magister de
en CONTABILIDAD Y FINANZAS
N° ANR: A16.29034 de profesión CONTADOR PUBLICO
desempeñándome actualmente como DOCENTE
en LA UNCP

Por medio de la presente hago constar que he revisado con fines de Validación los instrumentos:

Guía de análisis documental y Cuestionario

Luego de hacer las observaciones pertinentes, puedo formular las siguientes apreciaciones.

Guía de análisis documental	DEFICIENTE	ACEPTABLE	BUENO	MUY BUENO	EXCELENTE
1. Claridad				✓	
2. Objetividad				✓	
3. Actualidad				✓	
4. Organización				✓	
5. Suficiencia				✓	
6. Intencionalidad				✓	
7. Consistencia				✓	
8. Coherencia				✓	
9. Metodología				✓	

Questionario	DEFICIENTE	ACEPTABLE	BUENO	MUY BUENO	EXCELENTE
1. Claridad				✓	
2. Objetividad				✓	
3. Actualidad				✓	
4. Organización				✓	
5. Suficiencia				✓	
6. Intencionalidad				✓	
7. Consistencia				✓	
8. Coherencia				✓	
9. Metodología				✓	

En señal de conformidad firmo la presente en la ciudad de Piura a los 9 días del mes de Julio del Dos mil Dieciocho.



Dr. Mg. CPC. José María Chávez Ulloa
MATRÍCULA 184

Mgtr. Doctor : A1629034
 DNI : 02784330
 Especialidad : CONTABILIDAD Y FINANZAS
 E-mail : studiochavez@yahoo.com



CONSTANCIA DE VALIDACIÓN

Yo, Georgio Luis Calle Calle con DNI N° 02740625 Magister
 en FINANZAS EMPRESARIALES
 N° ANR: A1346021 de profesión Contador Público
 desempeñándome actualmente como Docente - UCV
 en Programa de Formación de Adultos.

Por medio de la presente hago constar que he revisado con fines de Validación los instrumentos:

Guía de análisis documental y Cuestionario

Luego de hacer las observaciones pertinentes, puedo formular las siguientes apreciaciones.

Guía de análisis documental	DEFICIENTE	ACEPTABLE	BUENO	MUY BUENO	EXCELENTE
1. Claridad					✓
2. Objetividad					✓
3. Actualidad					✓
4. Organización					✓
5. Suficiencia					✓
6. Intencionalidad					✓
7. Consistencia					✓
8. Coherencia					✓
9. Metodología					✓

Cuestionario	DEFICIENTE	ACEPTABLE	BUENO	MUY BUENO	EXCELENTE
1. Claridad					✓
2. Objetividad					✓
3. Actualidad					✓
4. Organización					✓
5. Suficiencia					✓
6. Intencionalidad					✓
7. Consistencia					✓
8. Coherencia					✓
9. Metodología					✓

En señal de conformidad firmo la presente en la ciudad de Piura a los 9 días del mes de Julio del Dos mil Dieciocho.



George Luis Calle Calle
 B.C. George Luis Calle Calle
 C.V. 402 P.B. 0000 50400
 NAT. 31 511

Mgtr. : *CPE George Luis Calle Calle*
 DNI : *02442625*
 Especialidad : *Contabilidad*
 E-mail : *calle_auditor@hotmail.com*

Anexo 02 C: Ficha de validaciones del cuestionario



“LA PLANIFICACIÓN FINANCIERA Y SU INFLUENCIA EN LA RENTABILIDAD DE LA EMPRESA INMOBILIARIA SANTA MARGARITA SAC DE PIURA, PERIODO 2016-2017.”

FICHA DE EVALUACIÓN DEL INSTRUMENTO: CUESTIONARIO

Indicadores	Criterios	Deficiente					Regular					Buena					Muy Buena					Excelente					OBSERVACIONES
		0	5	10	15	20	21	25	30	35	40	41	45	50	55	60	61	65	70	75	80	81	85	90	95	100	
ASPECTOS DE VALIDACION		0	5	10	15	20	21	25	30	35	40	41	45	50	55	60	61	65	70	75	80	81	85	90	95	100	
Claridad	Esta formulado con un lenguaje apropiado																		70								
Objektividad	Esta expresado en conductas observables																		70								
Actualidad	Adecuado al enfoque teórico abordado en la investigación																		70								
Organización	Existe una organización lógica entre sus ítems																		70								
Suficiencia	Comprende los aspectos necesarios en cantidad y calidad.																		70								

**“LA PLANIFICACIÓN FINANCIERA Y SU INFLUENCIA EN LA RENTABILIDAD DE LA EMPRESA INMOBILIARIA
SANTA MARGARITA SAC DE PIURA, PERIODO 2016-2017.”**

FICHA DE EVALUACIÓN DEL INSTRUMENTO: CUESTIONARIO

Indicadores	Criterios	Deficiente 0 - 20					Regular 21 - 40					Buena 41 - 60					Muy Buena 61 - 80					Excelente 81 - 100					OBSERVACIONES
		0	5	10	15	20	25	30	35	40	45	46	51	55	60	61	66	70	75	76	81	85	90	95	100		
ASPECTOS DE VALIDACION																											
Claridad	Esta formulado con un lenguaje apropiado																										
Objetividad	Esta expresado en conductas observables																										
Actualidad	Adecuado al enfoque teórico abordado en la investigación																										
Organización	Existe una organización lógica entre sus ítems																										
Suficiencia	Comprende los aspectos necesarios en cantidad y calidad.																										

"LA PLANIFICACIÓN FINANCIERA Y SU INFLUENCIA EN LA RENTABILIDAD DE LA EMPRESA INMOBILIARIA SANTA MARGARITA SAC DE PIURA, PERIODO 2016-2017."

FICHA DE EVALUACIÓN DEL INSTRUMENTO: CUESTIONARIO

Indicadores	Criterios	Deficiente					Regular					Buena					Muy Buena					Excelente					OBSERVACIONES
		0	5	10	15	20	21	25	30	35	40	41	45	50	55	60	61	65	70	75	80	81	85	90	95	100	
ASPECTOS DE VALIDACION		0	5	10	15	20	21	25	30	35	40	41	45	50	55	60	61	65	70	75	80	81	85	90	95	100	
Claridad	Esta formulado con un lenguaje apropiado	6																									
Objetividad	Esta expresado en conductas observables																										
Actualidad	Adecuado al enfoque teórico abordado en la investigación																										90
Organización	Existe una organización lógica entre sus ítems																										90
Suficiencia	Comprende los aspectos necesarios en cantidad y calidad.																										90

Anexo 02 D: Ficha de validaciones de guía de análisis documental



“LA PLANIFICACIÓN FINANCIERA Y SU INFLUENCIA EN LA RENTABILIDAD DE LA EMPRESA INMOBILIARIA SANTA MARGARITA SAC DE PIURA, PERIODO 2016-2017.”

FICHA DE EVALUACIÓN DEL INSTRUMENTO: GUÍA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL

Indicadores	Criterios	Deficiente 0 - 20					Regular 21 - 40					Buena 41 - 60					Muy Buena 61 - 80					Excelente 81 - 100					OBSERVACIONES
		0	6	11	15	20	25	30	35	40	45	46	51	56	61	66	71	76	81	86	91	96	100				
SPECTOS DE VALIDACION																											
Claridad	Esta formulado con un lenguaje apropiado																										
Objetividad	Esta expresado en conductas observables																										
Actualidad	Adecuado al enfoque teórico abundado en la investigación																										
Organización	Existe una organización lógica entre sus items																										
Suficiencia	Comprende los aspectos necesarios en cantidad y calidad.																										

**“LA PLANIFICACIÓN FINANCIERA Y SU INFLUENCIA EN LA RENTABILIDAD DE LA EMPRESA INMOBILIARIA
SANTA MARGARITA SAC DE PIURA, PERIODO 2016-2017.”**

FICHA DE EVALUACIÓN DEL INSTRUMENTO: GUÍA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL

Indicadores	Criterios	Deficiente 0 - 20					Regular 21 - 40					Buena 41 - 60					Muy Buena 61 - 80					Excelente 81 - 100					OBSERVACIONES
		0	5	10	15	20	21	26	31	36	41	46	51	56	61	66	71	76	81	86	91	96	100				
ASPECTOS DE VALIDACIÓN																											
Claridad	Esta formulado con un lenguaje apropiado																										
Objetividad	Esta expresado en conductas observables																										
Actualidad	Adecuado al enfoque teórico abordado en la investigación																										
Organización	Existe una organización lógica entre sus ítems																										
Suficiencia	Comprende los aspectos necesarios en cantidad y calidad.																										

“LA PLANIFICACIÓN FINANCIERA Y SU INFLUENCIA EN LA RENTABILIDAD DE LA EMPRESA INMOBILIARIA SANTA MARGARITA SAC DE PIURA, PERIODO 2016-2017.”

FICHA DE EVALUACIÓN DEL INSTRUMENTO: GUÍA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL

Indicadores	Criterios	Deficiente		Regular		Buena		Muy Buena		Excelente		OBSERVACIONES											
		0 - 5	6 - 10	11 - 15	16 - 20	21 - 25	26 - 30	31 - 35	36 - 40	41 - 45	46 - 50		51 - 55	56 - 60	61 - 65	66 - 70	71 - 75	76 - 80	81 - 85	86 - 90	91 - 95	96 - 100	
ASPECTOS DE VALIDACION		0	5	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100	
Claridad	Esta formulado con un lenguaje apropiado																						
Objetividad	Esta expresado en conductas observables																						
Actualidad	Adecuado al enfoque teórico abordado en la investigación																						
Organización	Existe una organización lógica entre sus items																						
Suficiencia	Comprende los aspectos necesarios en cantidad y calidad.																						

Anexo 02 E: Declaración jurada autenticidad

DECLARACIÓN JURADA

Yo, **Alejandrina Farfán Navarro**, estudiante del IX ciclo del Programa Académico de Contabilidad de la Facultad de Ciencia Empresariales de la Universidad César Vallejo Filial - Piura, identificado(a) con DNI 03692613.

Declaro bajo juramento que:

1. Soy autora del proyecto de investigación: "La planificación financiera y su Influencia en la rentabilidad de la empresa Inmobiliaria Santa Margarita SAC de Piura, periodos 2016-2017".
2. El proyecto de investigación no ha sido plagiado ni total ni parcialmente, para la cual se han respetado las normas internacionales de citas y referencias para las fuentes consultadas.
3. El proyecto de investigación no atenta contra los derechos de terceros.
4. El proyecto de investigación no ha sido publicado ni presentado anteriormente para obtener algún grado académico previo o título profesional.
5. Los datos presentados en los resultados son reales, no han sido falsificados, ni duplicados, ni copiados.

Por lo expuesto, mediante la presente asumo frente a la Universidad César Vallejo cualquier responsabilidad que pudiera derivarse por la autoría, originalidad y veracidad del contenido del proyecto de investigación, así como por los derechos sobre la obra y/o invención presentada. En consecuencia, asumo la responsabilidad de cualquier daño que pudiera ocasionar a LA UNIVERSIDAD o a terceros.

Asimismo, de identificarse fraude, piratería, plagio, falsificación o que el trabajo de investigación haya sido publicado anteriormente; asumo las consecuencias y sanciones que de mi acción se deriven, sometiéndome a la normatividad vigente de la Universidad César Vallejo.

Piura, 23 de julio de 2018


Alejandrina Farfán Navarro
DNI 03692613

Anexo 02 F: Solicitud de autorización

Piura, 04 de junio del 2018

Estimado
Econ. Nicolás Palacios Aguilar
Gerente General
Inmobiliaria Santa Margarita SAC
Ciudad.-

ASUNTO: Solicito autorización de información financiera para proyecto de tesis.

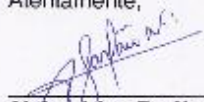
De mi consideración:

Yo, **Alejandrina Farfán Navarro**, identificado con DNI 03692613, ante Ud. respetuosamente me presento y expongo: Actualmente cursando el IX ciclo de la especialidad de Contabilidad en la facultad de Ciencias Empresariales de la Universidad Cesar Vallejo de Piura.

Solicito a Ud. de la manera más comedida, se considere la petición brindar apoyo para un proyecto de tesis que cuente con la información suficiente y necesaria para desarrollarlo, de acuerdo a la necesidad que requiera la empresa.

Con saludos cordiales y a tiempo de agradecerle su atención a esta solicitud, aprovecho la oportunidad para reiterarle mi más alta consideración y estima.

Atentamente,


Alejandrina Farfán Navarro
Dni 03692613



Anexo 03 A: Matriz de consistencia

"LA PLANIFICACIÓN FINANCIERA Y SU INFLUENCIA EN LA RENTABILIDAD DE LA EMPRESA INMOBILIARIA SANTA MARGARITA SAC DE PIURA, PERIODO 2016-2017."

PROBLEMA GENERAL	OBJETIVO GENERAL	HIPÓTESIS GENERAL	VARIABLES	INDICADORES	METODOLOGÍA
¿De qué manera la planificación financiera influye en la rentabilidad de la empresa ISM SAC de Piura, periodo 2016-2017?	Analizar la influencia de la planificación financiera en la rentabilidad de la empresa ISM SAC de Piura, periodo 2016-2017.	La planificación financiera influye significativamente en la rentabilidad de la empresa ISM SAC de Piura, periodo 2016-2017.	V1 Planificación Financiera	Flujos Financieros	TIPO DE ESTUDIO
				Información Financiera	La investigación es: Aplicada, Explicativa y Transversal
				Objetivos Financieros,	
				Diagnostico Financiero:	DISEÑO DE INVESTIGACIÓN
				Estados financieros	No experimental, transeccional y correlacional - causal
				Presupuesto	
				Flujo de caja	
PROBLEMAS ESPECÍFICOS	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	HIPÓTESIS ESPECÍFICAS	V2 Rentabilidad		METODO DE INVESTIGACIÓN
¿De qué manera la información cuantificada influye en la rentabilidad que genera la empresa ISM SAC de Piura, periodo 2016-2017?	Analizar la influencia de la información cuantificada en la rentabilidad que genera la empresa ISM SAC de Piura, periodo 2016-2017.	La información cuantificada influye significativamente en la rentabilidad de la empresa ISM SAC de Piura, periodo 2016-2017.		Análisis financiero vertical Análisis financiero horizontal	El método es cuantitativo
¿Cómo los recursos financieros influyen en la rentabilidad en la empresa ISM SAC de Piura, periodo 2016-2017?	Identificar como los recursos financieros influyen en la rentabilidad de la empresa ISM SAC de Piura, periodo 2016-2017.	Los recursos financieros influyen significativamente en la rentabilidad de la empresa ISM SAC de Piura, periodo 2016-2017.		Ratios de Rentabilidad: • ROA= (Utilidad neta + Intereses) /Activo total • ROE= Beneficio Neto/ patrimonio neto • Margen bruto= (Ventas netas - Costo)/ Ventas netas • Margen utilidad neta= Utilidad neta / Ventas netas	TÉCNICA DE INVESTIGACIÓN
¿Cuál es la rentabilidad de la empresa Inmobiliaria Santa Margarita SAC de Piura, periodo 2016-2017?	Analizar la rentabilidad de la empresa Inmobiliaria Santa Margarita SAC de Piura, periodo 2016-2017.	La rentabilidad influye significativamente en la empresa Inmobiliaria Santa Margarita SAC de Piura, periodo 2016-2017.		Técnicas: Se emplearán: la entrevista, con su instrumento el cuestionario de 09 ítems; asimismo la observación documentaria con su instrumento guías de análisis documental.	

Anexo 03 A: Matriz de consistencia del marco metodológico

TIPO DE INVESTIGACIÓN	DISEÑO DE INVESTIGACIÓN	POBLACIÓN Y MUESTRA	TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOJO DE DATOS
<p>Por la finalidad:</p> <p>Aplicada, porque busca dar solución a un problema concreto y la aplicación práctica e inmediata de las conclusiones en la empresa Inmobiliaria Santa Margarita SAC de Piura.</p> <p>Por el nivel o alcance:</p> <p>Explicativa, porque busca explicar las causas que afectan el estudio de investigación “La Planificación financiera y su influencia en la rentabilidad de la empresa Inmobiliaria Santa Margarita SAC de Piura, periodo 2016-2017”.</p> <p>Por la temporalidad:</p> <p>Transversal, porque estudia el fenómeno en un momento dado (Periodo 2016-2017).</p>	<p>El diseño del trabajo de investigación es no experimental, transeccional correlacional / causal, porque no se manipulará la variable independiente: La Planificación Financiera</p> <p>Además, la recolección de datos se realizará en un momento único. Asimismo, busca establecer la relación de causalidad entre las variables estudiadas: La planificación financiera y la rentabilidad.</p>	<p>La población de la empresa Inmobiliaria Santa Margarita SAC de Piura está conformada por el libro de inventarios y balances de los periodos 2016 – 2017;</p> <p>Por ser la población muy pequeña no es necesario calcular una muestra, por lo que la recolección de datos se realizará con toda la población.</p>	<p>Técnicas</p> <p>Se emplearán: la entrevista, observación documentaria.</p> <p>La primera será aplicada al gerente general y contadora de la empresa y la observación documentaria al libro de inventarios y balances de los periodos 2016-2017 de la empresa Inmobiliaria Santa Margarita SAC.</p> <p>Instrumentos</p> <p>Para la entrevista se utilizará un cuestionario de 09 preguntas abiertas y cerradas y para la observación documentaria se usarán 03 guías de análisis documental.</p>

Anexo 04 A: Estado de Situación financiera

INMOBILIARIA SANTA MARGARITA SAC					
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA					
EXPRESADO EN NUEVOS SOLES					
	2017	2016		2017	2016
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	1,651.00	9,082.00	TRIBUTOS, CONTRAPRESTACIONES Y APORTES	3,709,645.00	8,698.00
CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES – TER	95,929.00	2,864,488.00	REMUNERACIONES Y PARTICIPACIONES POR PAGA	6,333.00	5,936.00
CUENTAS POR COBRAR DIVERSAS - RELACI	30,732,626.00	11,327,519.00	CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES – TERCEROS	188,379.00	
CUENTAS POR COBRAR DIVERSAS - TERCER	3,449,569.00	3,521,682.00	CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES – RELACIONADAS		138,807.00
SERVICIOS Y OTROS CONTRATADOS POR ANTICIPADO		688,820.00	CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS – TERCEROS	53,543.00	1,189,172.00
MERCADERÍAS	366,659.00	1,187,606.00	TOTAL PASIVO CORRIENTE	3,957,900.00	1,342,613.00
MATERIAS PRIMAS	3,953.00	3,061.00			
			PASIVO NO CORRIENTE		
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	34,650,387.00	19,602,258.00	TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	0	0
ACTIVO NO CORRIENTE			PATRIMONIO		
INVERSIONES MOBILIARIAS		207,672.00			
ACTIVOS ADQUIRIDOS EN ARRENDAMIENTO	48,026.00		CAPITAL	16,325,996.00	16,325,996.00
INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO	290,832.00	351,366.00	EXCEDENTE DE REVALUACIÓN		1.00
INTANGIBLES	70,423.00	70,424.00	RESULTADOS ACUMULADOS	1,198.00	-1,595,258.00
ACTIVO DIFERIDO	183,524.00		UTILIDAD DEL EJERCICIO	14,822,028.00	3,946,430.00
DEPRECIACIÓN, AMORTIZACIÓN Y AGOTAM	-136,070.00	-211,938.00			
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	456,735.00	417,524.00	TOTAL PATRIMONIO	31,149,222.00	18,677,169.00
TOTAL ACTIVOS	35,107,122.00	20,019,782.00	TOTAL PASIVOS + PATRIMONIO	35,107,122.00	20,019,782.00

Anexo 04 B: Estado de resultados

<i>INMOBILIARIA SANTA MARGARITA SAC</i>			
ESTADO DE RESULTADOS			
EXPRESADO EN NUEVOS SOLES			
Detalle de partidas		Periodos	
		2017	2016
Ventas Netas o ingresos por servicios		28,930,350.00	11,524,450.00
(-) Costo de ventas		5,876,070.00	4,609,778.00
Resultado Bruto	Utilidad	23,054,280.00	6,914,672.00
(-)Gastos de venta			
(-)Gastos de administración		1,653,753.00	2,036,055.00
Resultado de Operación	Utilidad	21,400,527.00	4,878,617.00
(-) Gastos financieros		337,079.00	153,859.00
(+) Ingresos financieros gravados		17,381.00	334,839.00
(+) Otros ingresos gravados		6,030.00	31,502.00
(+) Otros ingresos no gravados		0.00	0.00
(+) Enajenación de valores y bienes del activo fijo		22,876.00	0.00
(-) Gastos diversos		60,335.00	139,667.00
Resultado antes de participacion	Utilidad	21,049,400.00	4,951,432.00
(-)Distribución legal de la renta			
Resultado antes del impuesto	Utilidad	21,049,400.00	4,951,432.00
(-)Impuesto a la renta		6,227,372.00	1,005,002.00
Resultado del ejercicio		14,822,028.00	3,946,430.00

Anexo 04 C: Tablas adicionales de análisis de las dimensiones: información cuantificada y recursos financieros

TABLA N° 07: Información cuantificada

Respuestas	Información financiera	
	Frecuencia	%
SÍ	2	100
NO	0	0
TOTAL	2	100

FUENTE: Entrevista aplicada a gerente general y contadora
***14 y 15 de noviembre 2018**

ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN

En la Tabla N° 07 considerando los que respondieron sí equivale al 100%; ello muestra que mantiene una fluida y dinámica actualización de la información financiera permitiéndole la toma correcta de decisiones que conlleva a la adecuada planificación financiera, manifestándose en el incremento positivo de la rentabilidad

TABLA N° 08: Recursos financieros

Respuestas	Recursos financieros	
	Frecuencia	%
SÍ	2	100
NO	0	0
TOTAL	2	100

FUENTE: Entrevista aplicada a gerente general y contadora
***14 y 15 de noviembre 2018**

ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN

En la Tabla N° 08 considerando las respuestas de los 02 entrevistados gerente y contadora siendo Sí equivale al 100%; ello muestra que los recursos financieros con los que cuenta la empresa están siendo bien direccionados, controlados y organizados ya que ello le permite tener con exactitud una proyección de sus gastos y costos correspondientes a sus inventarios; además los precios que establecen a sus mercaderías se basan en las constantes valuaciones que se ejecutan y les permite mantenerse acorde con lo que establece el mercado inmobiliario de la zona de Piura.

PROTOCOLO DE CONSENTIMIENTO INFORMADO

La investigadora Srta. Alejandrina Farfán Navarro, estudiante del X Ciclo de la Escuela Académico Profesional de Contabilidad de la Universidad César Vallejo-Filial Piura, se encuentra desarrollando la investigación denominada **“LA PLANIFICACIÓN FINANCIERA Y SU INFLUENCIA EN LA RENTABILIDAD DE LA EMPRESA INMOBILIARIA SANTA MARGARITA SAC DE PIURA, PERIODO 2016-2017.”** en esta empresa, con la finalidad de obtener el Título Profesional de Contador Público.

Sin otro particular, se emite y firma el presente protocolo de consentimiento informado.


INMOBILIARIA SANTA MARGARITA
Nicolas Palacios Aguilar
Gerente

Piura, 05 de noviembre de 2018

Anexo 05 A: Acta de aprobación de originalidad de tesis

 UCV UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO	ACTA DE APROBACIÓN DE ORIGINALIDAD DE TESIS	Código : F06-PP-PR-02.02 Versión : 09 Fecha : 23-03-2018 Página : 1 de 1
--	--	---

Yo, Isidora Concepción Zapata Gocho
 docente de la Facultad ciencias empresariales y
 Escuela Profesional Contabilidad de la Universidad César Vallejo.....
 (precisar filial o sede), revisor (a) de la tesis titulada

"La planificación financiera y su influencia en la rentabilidad de la empresa Inmobiliaria Santa Margarita sociedad anónima cerrada de Puno, periodo 2016-2017"

del (de la) estudiante Nathan Navarro Alzamora
 constato que la investigación tiene un índice de similitud de 25 %
 verificable en el reporte de originalidad del programa Turnitin.

El/la suscrito (a) analizó dicho reporte y concluyó que cada una de las coincidencias detectadas no constituyen plagio. A mi leal saber y entender la tesis cumple con todas las normas para el uso de citas y referencias establecidas por la Universidad César Vallejo.

Lugar y fecha Puno 09 de Agosto 2019



Firma
Isidora C. Zapata Gocho
 Nombres y apellidos del (de la) docente

DNI: 02649309


Elaboró	Dirección de Investigación	Revisó	Responsable del SGC	Aprobó	Vicerrectorado de Investigación
---------	----------------------------	--------	---------------------	--------	---------------------------------

Anexo 05 B: Porcentaje del turnitin

Feedback Studio - Google Chrome
ev.turnitin.com/app/carta/es/?o=1158919911&s=3&lang=es&u=1081710098

feedback studio | Alejandrina FARFAN NAVARRO | DESARROLLO DE TESIS

1 de 1

**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

FACULTAD DE CONTABILIDAD

ESCUELA PROFESIONAL DE CONTABILIDAD

Título:
"La planificación financiera y su influencia en la rentabilidad de la empresa,
Inmobiliaria Santa Margarita sociedad anónima cerrada de Piura, periodo
2016-2017"

**TESIS PARA OBTENER EL TITULO PROFESIONAL DE
CONTADOR PÚBLICO**

Resumen de coincidencias

25 %

Se están viendo fuentes estándar

[Ver fuentes en inglés \(Beta\)](#)

Coincidencias

1	Entregado a Universida... Trabajo del estudiante	11 %	>
2	repositorio.ucv.edu.pe Fuente de Internet	4 %	>
3	Entregado a Universida... Trabajo del estudiante	1 %	>
4	www.wattpad.com Fuente de Internet	1 %	>
5	pdfs.semanticscholar.... Fuente de Internet	1 %	>
6	Entregado a Universida... Trabajo del estudiante	1 %	>
7	repositorio.espe.edu.ec Fuente de Internet	1 %	>
8	Entregado a Pontificia ... Trabajo del estudiante	1 %	>

Página: 1 de 37 | Número de palabras: 9744 | Text-only Report | High Resolution | Activado

Anexo 05 C: Formulario de autorización y autorización versión final



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

Centro de Recursos para el Aprendizaje y la Investigación (CRAI)
"César Acuña Peralta"

FORMULARIO DE AUTORIZACIÓN PARA LA PUBLICACIÓN ELECTRÓNICA DE LAS TESIS

1. DATOS PERSONALES

Apellidos y Nombres: (solo los datos del que autoriza)

FARFAN NAVARRO ALEJANDRINA

D.N.I. : 03692613

Domicilio : Capas Yopangui #105 Castrik

Teléfono : Fijo : 073 372166 Móvil : 94749977

E-mail : alfaraquina2011@hotmail.com

2. IDENTIFICACIÓN DE LA TESIS

Modalidad:

Tesis de Pregrado

Facultad : Ciencias Empresariales

Escuela : Contabilidad

Carrera : Contabilidad

Título : Contadora Pública

Tesis de Post Grado

Maestría

Doctorado

Grado :

Mención :

3. DATOS DE LA TESIS

Autor (es) Apellidos y Nombres:

FARFAN NAVARRO ALEJANDRINA

Título de la tesis:

La planificación financiera y su influencia en la rentabilidad de la empresa Inmobiliaria Santa Rosa
Horizonte: sociedad anónima cerrada de Puno, p.p.m.s.
2016-2017

Año de publicación : 2019

4. AUTORIZACIÓN DE PUBLICACIÓN DE LA TESIS EN VERSIÓN ELECTRÓNICA:

A través del presente documento,

Si autorizo a publicar en texto completo mi tesis.

No autorizo a publicar en texto completo mi tesis.



Firma : 

Fecha : 09.08.19.



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

AUTORIZACIÓN DE LA VERSIÓN FINAL DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN

CONSTE POR EL PRESENTE EL VISTO BUENO QUE OTORGA EL ENCARGADO DE INVESTIGACIÓN DE

La Escuela de Contabilidad

A LA VERSIÓN FINAL DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN QUE PRESENTA:

Alexandrina Marfán Navero

INFORME TITULADO:

"La planificación financiera y su influencia en la rentabilidad de la empresa inmobiliaria Santa Mercedes sociedad anónima cerrada Pisco, periodos 2016-2017"

PARA OBTENER EL GRADO O TÍTULO DE:

Contadora Pública

SUSTENTADO EN FECHA: 12 de abril 2019.

NOTA O MENCIÓN: 14 (Catorce)

Dra. Lidora C. Zapata Periche.
FIRMA DEL ENCARGADO DE INVESTIGACIÓN