



UNIVERSIDAD PRIVADA TELESUP

**FACULTAD DE CIENCIAS
ADMINISTRATIVAS Y CONTABLES**

**ESCUELA PROFESIONAL DE CONTABILIDAD Y
FINANZAS**

TESIS

**CRÉDITO HIPOTECARIO Y SU RELACIÓN CON LOS
ESTADOS FINANCIEROS EN LA ENTIDAD FINANCIERA
TFC S.A. EN EL PERIODO 2016**

**TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:
CONTADOR PÚBLICO**

AUTOR:

Bach. VARGAS LUIS MERY ISABEL

Bach. VELIZ REYES FRANK LUIGUI

LIMA – PERÙ

2017

ASESOR DE TESIS

Dr. Pedro Constante Costilla Castillo

JURADO EXAMINADOR

Dr. FERNANDO TAM WONG

Presidente

Dra. MADELAINE BERNARDO SANTIAGO

Secretario

DR. NELSON MARCOS RICHARDSON PORLLES

Vocal

DEDICATORIA

A nuestros padres, por habernos dado el apoyo de seguir adelante.

A nuestras familias, por su grado de confianza.

A nuestros jefes, por el apoyo la comprensión, la paciencia y dedicación.

AGRADECIMIENTO

A Dios, por darnos la oportunidad de seguir en nuestro camino.

A nuestros padres, por darnos el apoyo económico, emocional y por habernos cuidado.

A nuestras familias, por sus ocurrencias en nuestras vidas, por sus acaloradas diversiones.

A todos nuestros amigos, que nos apoyaron y motivaron a seguir adelante para cumplir con nuestras metas y sueños.

DECLARACIÓN DE AUTENTICIDAD

Nosotros, Vargas Luis, Mery Isabel identificada con DNI N° 47641906 y Veliz Reyes, Frank Luigui identificado con DNI N° 71880315, a efecto de cumplir con las disposiciones vigentes consideradas en el Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad Privada Telesup, Facultad de Ciencias Administrativas y Contables, de la Escuela Profesional de Contabilidad, declaramos bajo juramento que toda documentación que se acompaña es veraz y auténtica.

Igualmente se muestra que los autores tomados para esta investigación han sido citados y referenciados correctamente en la tesis.

En tal sentido, como la responsabilidad que corresponda ante cualquier falsedad, ocultamiento u omisión tanto en los documentos como de información aportada por lo cual nos sometemos a lo dispuesto en las normas académicas de la Universidad Privada Telesup.

Así mismo, autorizo a la Universidad Privada Telesup publicar la presente investigación, si así lo cree conveniente.

Vargas Luis, Mery Isabel
DNI: 47641906

Veliz Reyes, Frank Luigui
DNI: 71880315

RESUMEN

La presente tesis titulada “Crédito Hipotecario y su relación con los estados de financieros, de la entidad financiera TFC S.A. en el periodo 2016”, tiene como objetivo general el “Determinar la relación del Crédito Hipotecario con los estados financieros de la entidad Financiera TFC S.A. en el periodo 2016.”. Para realizar tal propósito se empleó el diseño no experimental - explicativo causal, la muestra y población es la entidad financiera TFC S.A., los estados de financieros del periodo 2016. Se desarrolló la investigación con técnicas e instrumentos validados por expertos como es el análisis documental y la ficha de observación, las cuales se aplicó a la empresa y ayudo a proveernos de información de la empresa como las tareas que se ejecutan para llevar a cabo sus actividades diarias, se analizó los documentos obtenidos por la empresa que mediante ratios de liquidez podemos ver como son los resultados de cada periodo. Los resultados demuestran que para el año 2016 se obtiene que los créditos hipotecarios si cuentan con una relación directa con los estados de financieros y que su liquidez afecta en dichos movimientos.

Palabras Clave: Liquidez, cartera morosa, cuantitativa, estados financieros, clasificación SBS

ABSTRACT

This research thesis entitled "Mortgage credit and its relationship with the financial statements of the financial institution TFC S.A. in the 2016 period ", has as general objective in" Determine the relation of the Mortgage credit with the financial statements of the Financial entity TFC S.A. in the 2016 period. " To carry out this purpose the non-experimental design was used - explanatory causal, the sample and population is the financial institution TFC, The financial statements of the period 2016. The research was developed with techniques and instruments validated by juries such as the documentary analysis and the Observation form of which was applied to the company which helped to provide us with information on the company as the tasks that are executed to carry out their daily activities, analyzed the documents obtained by the company that through liquidity ratios we can see how are the results of each period. The results show that for the year 2016 it is obtained that the mortgage loans do have a direct relationship with the financial statements and that their liquidity affects those movements.

Keywords: Liquidity, delinquent portfolio, quantitative, financial statements, SBS classification

INDICE DE CONTENIDOS

CARÁTULA.....	i
ASESOR DE TESIS	ii
JURADO EXAMINADOR	iii
DEDICATORIA.....	iv
AGRADECIMIENTO.....	v
DECLARACIÓN DE AUTENTICIDAD	vi
RESUMÉN.....	vii
ABSTRACT	viii
ÍNDICE DE CONTENIDOS.....	ix
ÍNDICE DE FIGURAS.....	xi
INTRODUCCIÓN.....	133
I. PROBLEMA DE LA INVESTIGACIÓN.....	166
1.1. Planteamiento del problema	20
1.2. Formulación del Problema	222
1.2.2. Problemas General	222
1.2.2. Problemas Específicos	222
1.3. Justificación.....	222
1.3.1. Justificación científica	222
1.3.2. Justificación teórica.....	233
1.3.2. Justificación social.....	233
1.4. Objetivos de la investigación.....	233
1.4.1. Objetivo General.....	23
1.4.2. Objetivos Específicos	24
II. MARCO TEÓRICO.....	255
2.1. Antecedentes	255
2.2. Bases Teóricas.....	344
2.2.1. Bases Teóricas de la Variable Independiente	344
2.2.1.1. Crédito Hipotecario	344
2.2.1.2. Teorías de las Variables	366
2.2.1.3. Objetivos del Crédito Hipotecario	366
2.2.1.4. Normas del Crédito Hipotecario.....	366
2.2.1.5. Evaluación del Crédito Hipotecario	377

2.2.2. Bases Teóricas de la Variable Dependiente	455
2.2.2.1. Estados Financieros	455
2.2.2.2. Definición de las Dimensiones	544
2.2.2.2.1. Análisis de Liquidez.....	544
2.2.2.2.2. Análisis de la Gestión o actividad	566
2.2.2.2.3. Análisis de Rentabilidad	577
2.3. Definición de Términos Básicos	599
III. MÉTODOS Y MATERIALES	677
3.1. Hipótesis.....	677
3.1.1. Hipótesis General	677
3.1.2. Hipótesis Específicas	677
3.2. Variables de estudio	677
Variable 2: Los Estados Financieros.....	677
3.2.1 Definición Conceptual	677
3.2.1.1 El Crédito Hipotecario	677
3.2.1.2. Los Estados Financieros.....	688
3.2.2. Definición Operacional.....	688
3.2.2.1. Crédito Hipotecario	688
3.2.2.2. Estados Financieros	688
3.2.2.3. Operacionalización de las variables.....	699
3.3. Tipo y Nivel de investigación.....	70
3.3.1. Nivel de investigación	70
3.3.2. Tipo de investigación	70
3.4. Diseño de investigación	70
3.5. Población y muestra de estudio	722
3.5.1. Población.....	722
3.6. Técnicas e instrumentos de la recolección de datos	733
3.7. Validación y confiabilidad del instrumento.....	733
3.8. Métodos de análisis de datos	733
3.9. Desarrollo de propuesta de valor	744
3.10. Aspectos deontológicos.....	744
IV. DISCUSIÓN	755
4.1. Análisis de discusión de resultados.....	755
V. CONCLUSIONES.....	788

5.1. Conclusiones.....	788
VI. RECOMENDACIONES	799
6.1. Recomendaciones.....	799
REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS.....	80
Anexo 1: Matriz de Consistencia.....	85
Anexo 2: Matriz de Operacionalización de las Variables.....	86
Anexo 3: Resultados de la Ficha de Observación.....	87
Anexo 4: Expediente de Validación de Instrumentos.....	95

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1: Estado de Situación Financiera.	499
Figura 2: Estado de Resultado.....	51
Figura 3: Estado de Flujo de Efectivo.....	522
Figura 4: Estado de Cambios en el Patrimonio.	533

INTRODUCCIÓN

El presente estudio de investigación titulado “Crédito Hipotecario y su relación con los Estados Financieros de la entidad financiera TFC en el periodo 2016”, tiene como objetivo determinar la relación del Crédito Hipotecario con los Estados Financieros de la entidad Financiera TFC S.A. en el periodo 2016. Se utilizó sus Estados Financieros del periodo 2016 para hacer una comparación de ambos periodos, de esa manera se conocerá la realidad de su liquidez y cómo influye el crédito hipotecario en ello.

Para esta investigación se aplicó el diseño no experimental – descriptiva correlacional, así mismo la muestra y población es los Estados Financieros de la Financiera TFC en el periodo 2016. Hicimos uso de las técnicas e instrumentos que nos ayudo a recolectar información necesaria para obtener resultados verídicos, para ello se aplicó la ficha de observación.

Los antecedentes que mostramos en esta investigación fueron tomadas de tesis de pregrado y maestría en las cuales mencionamos primero las nacionales: Casavilca, E. (2014), en su tesis “La titulación de los créditos hipotecarios en el Perú y sus efectos en el desarrollo del sistema financiero”, se interpreta que, desde la descripción de la realidad problemática, donde se estima que la titulización de los créditos hipotecarios en el Perú tendría efectos en el sistema financiero. Asimismo, proporciona un aporte teórico mediante información válida sobre los créditos hipotecarios. Yupanqui, J. (2014), en su tesis “Efectos de Basilea III en los créditos hipotecarios otorgados por las empresas bancarias de Lima, año 2013”, en la que su objetivo fue determinar la influencia que tiene Basilea III en los créditos hipotecarios otorgados por las empresas bancarias de Lima, teniendo en cuenta el requerimiento mínimo de capital, la correcta supervisión y el orden del mercado, se verá reflejado con la contribución que se hace a la sociedad. Lazaro, C. (2016), en su tesis “El crédito hipotecario-fondo mi vivienda y su incidencia en la morosidad en el sistema financiero 2010-2014”, las empresas buscan el acceso de la población a una vivienda adecuada, en especial para los sectores medios y bajos de la población. Para realizar ese objetivo, este fondo cuenta con diferentes programas de crédito para vivienda. Chuquihuanga, A. (2015), en su tesis “Impacto financiero

en la empresa Cerámicos Lambayeque SAC a través de la correlación de su Economic Value Added y el crédito hipotecario del departamento de Lambayeque, en los periodos 2013-2012”, evalúa el impacto financiero a través de la correlación estadística del crédito hipotecario y el Economic Value Added (EVA) de Cerámicos Lambayeque SAC, para obtener ello se estableció etapas de planificación, lo primero es recolectar datos estadísticos sobre la evolución de los créditos hipotecarios en el departamento de Lambayeque año 2012 y 2013. Alcantara, H. (2014), en su tesis “Optimización en el proceso de crédito hipotecario para el sector PYME en el Banco de Crédito del Perú-BCR”. Señala que en esta última década se analizó un boom de la construcción, también en ellas la de construcción de viviendas avaladas por políticas económicas como son los programas de vivienda Techo propio, Mi Vivienda aunado el sector privado. En vista, de este recorrido de expansión y estabilidad económica se ha incrementado los ingresos per cápita de los trabajadores en general.

Y en el ámbito internacional tenemos a Landeta, P. (2006), en su tesis “La oferta de crédito hipotecario para la adquisición de vivienda en el Distrito Metropolitano de Quito”, Señala que su presente investigación busca estudiar la oferta del crédito para la obtención de las viviendas que otorgan las instituciones financieras y constituir un perfil del sujeto de crédito que estaría en capacidad de acceder a dichos créditos. Verastegui, C. (2015), en su tesis “Impacto financiero de la evolución de los créditos de vivienda desde el 2007 hasta el 2011 en el Ecuador”, aporta que el principal problema de la investigación es el riesgo crediticio de las Cooperativas de Ahorro y Crédito en Ecuador los años 2007 – 2009, muchas cooperativas cerraron, por la mala administración financiera o irregularidades en su actividad relacionado al manejo de los depósitos, otro factor que provoca el desequilibrio de estas entidades financieras es el alto riesgo que tienen al otorgar un crédito. Tena, A. (2011), en su tesis “La Titulación de activos como instrumento para la financiación de infraestructuras en España”, se puso en evidencia que según la coyuntura de España en estos últimos años están recurriendo a la activación de recursos oriundos de la iniciativa privada es una de las principales líneas de labor ante esta coyuntura. No obstante, la misma crisis responsable de la disminución de los recursos públicos afecta igualmente al sector privado. Elizalde,

J. y Quizhpi, P. (2013), en su tesis “Estudio de la elaboración del Estado de Resultado Integral y la incidencia de reformas tributarias y contables (NIIF) y su aplicación e las pequeñas y medianas empresas de la ciudad de Cuenca. Caso Ferretería Comercial Luna Pazmiño CÍA. LTDA”, Se obtiene que la realización del estado de resultado integral es un instrumento básico para la administración de las empresas en la toma de decisiones, que permite a los consumidores determinar la solvencia, liquidez, rentabilidad y capacidad para suscitarse recursos a corto, mediano y largo plazo. Es por ello, que el deber de la razón del estudio de los estados de resultados integral, así como, su interpretación es importante para incluir a las empresas en un mercado competitivo.

I. PROBLEMA DE LA INVESTIGACIÓN

Como indica Glaeser E, Gottlieb J, y Gyourko J. en Estados Unidos entre los años 2001 y 2005 aumento un 46% en los créditos hipotecarios en el país de Estados Unidos y en los años siguientes tubo una baja del 10% ya que muchas instituciones financieras habían invertido en activos relacionados a la vivienda y la caída de precios ayudo a acelerar enormes alborotos financieros.

Una explicación común para el boom es que el crédito es fácilmente disponible, tal vez causada por un “exceso de ahorro global”, dio lugar a bajas tasas de interés reales que impulsaron considerablemente la demanda de vivienda y los precios.

Y como da a conocer Ocon, F. este deterioro adquirió el carácter global al darse a conocer que la exposición al sector de las hipotecas subprime estadounidenses no solo afectó a las entidades americanas, sino también europeas, aunque en principio se creyó que el problema era específico de Estados Unidos.

Las entidades financieras se plantearon a este tipo de activos vía titulización y creación de vehículos especiales, los cuales invirtieron en dichos activos. Esto permitió delegar el riesgo desde los balances de las entidades financieras a otros inversores, absolver de esta forma recursos y capital para generar nuevas posibilidades de inversión.

Se produjo la depreciación del riesgo de estos activos en el momento en el que se descubrió un espectacular incremento de la morosidad, el cual estaba ligado al tipo de hipoteca concedida en EE.UU. Con anterioridad, el volumen de concesión de hipotecas derivó hacía las de mayor riesgo o menor garantía de pago, unido a las mayores restricciones de accesibilidad a la compra de viviendas.

Con esto nos indica que la crisis hipotecaria en estados unidos atrajo un mayor tiempo de morosidad en los clientes y conllevó a un mayor riesgo de no pago de ellos a cuál les llevo a que los clientes devuelvan las casas a los bancos implicados.

Se considera el 9 de agosto de 2007 como el momento del inicio de la crisis económica mundial. Ese día, se realizó las primeras quiebras importantes de entidades financieras estadounidenses dedicadas a la titulización de activos y al crédito hipotecario. En Europa, el BNP Paribas cancelaron varios fondos de inversión debido a la falta de crédito. Las bolsas de todo el mundo sufrieron fuertes caídas debido a la venta masiva de títulos de otros sectores llevada a cabo por las entidades financieras para obtener liquidez. La FED, el Banco de Inglaterra, el Banco Central Europeo, el Banco de Japón, el Banco de Canadá y el Banco Central de Suiza de forma coordinada, llegaron a un acuerdo para inyectar 400.000 millones de euros a las entidades afectadas para generar liquidez.

Para España el comienzo de la crisis mundial coincidió también, entre otros problemas, con la descarga de la burbuja inmobiliaria, con una crisis bancaria y el incremento del desempleo. Se ha dado lugar a la crisis española de 2008, debido a que la crisis se ha extendido a otros ámbitos, la cual se encuentra presente en la actualidad.

En julio de 2008 el Gobierno reconoció que España se encontraba en crisis. Se evidenció el estancamiento de las ventas en el sector inmobiliario, la restricción del crédito y la falta de confianza en una recuperación.

En China ocurre casi lo mismo nos explica Gaulard, M. que con una tasa de crecimiento del PBI de 7.8% en 2012 y 7.6% en 2013, China empieza a sentir los resultados de la reciente crisis económica mundial y de la caída de su superávit comercial (de 8.8% del PBI en 2007 a 2.7% en 2012), lo cual muestra que el país está con menor capacidad de apoyarse en las exportaciones para estimular su economía. Sin embargo, si bien es común que se insista en los factores externos para explicar la desaceleración del crecimiento chino, a menudo nos olvidamos de que sigue habiendo dificultades aún más profundas en la economía de este país; trátense de los fenómenos de sobreproducción recurrentes en el aparato productivo, que inciden en la rentabilidad, o los problemas que enfrentan los gobiernos locales para equilibrar sus presupuestos, o la fuerte subida de los precios en el sector inmobiliario. Con respecto a este último punto, si bien la inflación sigue siendo moderada, con un incremento del índice de precios al consumidor de sólo

2.6% en 2012, encontramos efectivamente que la evolución de la subida de los precios de los bienes raíces es mucho más acentuada, con incrementos medios anuales superiores a 10% en las grandes ciudades de la costa desde mediados de la década de 2000.

Lo cual nos deja deducir que, aunque China ha tenido un crecimiento grande en estos últimos años también le ha empezado a afectar la crisis mundial creándole una burbuja inmobiliaria.

Mientras tanto en latino américa se ve según Rubilar, V. en Chile curioso el incremento de precios que ha experimento el sector inmobiliario en los últimos diez años, inclusive el primer trimestre de 2015 se registró un aumento de 10,5% en las viviendas nuevas en la Región Metropolitana, principalmente en el mercado de departamentos, destacando sectores del norponiente, nororiente y centro del Gran Santiago. El mercado inmobiliario representa alrededor del 12,9% del Precio Interno Bruto (PIB), que corresponde al 30% de la inversión bruta en capital fijo y al 8,6% de la fuerza laboral

El diario La Segunda, afirmó en su artículo “A cinco años de la crisis sub prime: cómo vivió la banca chilena su mayor sequía de dólares”, publicado el 30 de septiembre de 2013, que la Bolsa chilena se contagió con el impacto de la Crisis Sub prime, perdiendo casi un 20% durante las primeras semanas tras el caos internacional. Luego fueron los fondos de las AFP y los bancos chilenos los afectados, porque tenían una estrecha relación con Wall Street.

“Al ser Chile un país muy globalizado, los bancos, AFP y los fondos soberanos que tenían platas invertidas fuera del país vivieron momentos de intranquilidad, sobre todo cuando cae Lehman Brothers. Desde ese día, nadie más pudo dormir tranquilo porque ninguna institución estaba a salvo de quebrar, salvo la FED”, recuerda el gerente general de Banco Estado en aquel entonces, Pablo Piñera, quien había asumido en el cargo cuatro meses antes. Agudizándose los problemas cuándo la crisis que golpeó a Wachovia, banco estadounidense que era una de las principales contrapartes de las entidades bancarias chilenas y uno de los mayores proveedores de líneas de créditos en dólares.

Según el Artículo de La Segunda, la primera semana de octubre de 2008 el Ministerio de Hacienda ordenó a la Tesorería General de la República (TGR) que depositara US\$ 1.000 millones en el Banco Estado, Banco Santander, Banco de Crédito e Inversiones y Banco de Chile, acción que generó molestia en el resto de la industria que acusó trato discriminatorio. Sin embargo, el coordinador de Hacienda de esa época, Luis Felipe Céspedes, defiende la decisión, puesto que “la necesidad era clara: dar una inequívoca señal de que se utilizarían todos los instrumentos necesarios para reducir el impacto de la crisis en la economía local, porque la provisión de liquidez en dólares era crucial. Los actores locales veían como sus contrapartes externas estaban afectadas de manera significativa por el escenario internacional, lo que podía significar la necesidad de contar con mayores niveles de dólares que los previstos”.

El sector inmobiliario de Ecuador se encuentra en una etapa de aumento. Solamente en Quito, el mercado observó una expansión de 10% en 2012 en semejanza con los valores de 2011, según con los datos del Banco Central de Ecuador (BCE, 2012). La inversión incrementa debido a la presencia de mayor otorgación de créditos. Según datos del Banco de Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, conceden alrededor de 740 millones de dólares en créditos hipotecarios en 2011 (BIESS, 2012). La razón de esto es que el aumento en la demanda da lugar a que los bienes inmuebles pasen de ser bienes de consumo a ser considerados como bienes de inversión.

Una vez que se aplica el modelo de Abraham y Hendershott (1996) y tras examinar el ratio de precios alquiler se puede responder a la pregunta sobre la presencia de una burbuja en el mercado inmobiliario de Ecuador. En la tabla 7 se contemplan los resultados del modelo de regresión con datos del mercado inmobiliario de Ecuador. Primero, los signos son los esperados y cinco variables son significativas estadísticamente. El signo de las últimas dos variables son las que responden la pregunta de investigación. El signo del coeficiente del precio rezagado es negativo, lo cual nos indica que no existe un aumento perpetuo de los precios (primer indicio de burbuja), en otras palabras, si los precios del periodo anterior crecieron, los precios actuales van a reducir (ajuste al equilibrio). El signo del coeficiente de la diferencia de logaritmo entre precios en equilibrio y precios

actuales es positivo, pero no es significativo estadísticamente. Esto implica que los precios en equilibrio no son diferentes de los precios actuales. En otras palabras, los precios efectivos se encuentran en equilibrio.

Según lo que dice Guerra D. por el momento no existe una burbuja hipotecaria, pero si llegara a ocurrir no solo afectaría a las empresas privadas ni a su población también afectaría a el sector público ya que ellos están apoyando para que las personas puedan obtener los créditos.

Mediante todos estos ejemplos se nota que el mundo está siendo afectado por una crisis hipotecaria y sus consecuencias a lo que conlleva en las entidades financieras si no llegara a verificar sus estados financieros.

1.1. Planteamiento del problema

En la sierra según Sumari J. que realizo un estudio a las personas de la Urb. San Santiago, se encuentra ubicado en la zona este de la ciudad de Juliaca, Provincia de San Román, Departamento de Puno a unos veinte (20) minutos del centro de la ciudad; pudo verificar que esta zona la mayor parte de la gente desconoce sobre la obtención de tipos de créditos y sus consecuencias lo cual les conlleva que se sobre endeuden y hagan malas inversiones.

En la actualidad las entidades financieras se enfocan u orientan a los niveles más altos de la población para el financiamiento de un crédito hipotecario para que la operación sea rentable, dejando de lado a los niveles poblacionales más bajos.

Existe el problema cuando una entidad financiera se enfoca en el sector económico bajo al momento de dar un crédito hipotecario ya que la primera cuota lo puede pagar puntual pero las siguientes cuotas no paga a tiempo, tiene días de retraso o a veces ya dejan de pagar y eso se refleja en los estados financieros. Financiera TFC S.A. fue autorizada para su actividad mediante Resolución SBS N°147-1997 de fecha 13 de marzo de 1997 e inició sus operaciones el 5 de mayo de 1997 bajo el nombre de Volvo Financiera Perú S.A. después, en el año 2006, cambio su denominación social a Financiera TFC S.A.

Al 31 de diciembre de 2015, los principales accionistas de la Financiera son el Sr. Andrés Muñoz Ramírez (Presidente del Directorio) quien tiene 23.91 por ciento de participación (21.24 por ciento al 31 de diciembre de 2014), LFLP Holding LLC, una empresa domiciliada en Estados Unidos que tiene el 26.31 por ciento de participación (41.72 por ciento al 31 de diciembre de 2014), Elevar Investments Canada L.P., una empresa domiciliada en Canadá que tiene el 8.52 por ciento de participación, Sociedad de Inversiones Nueva Alianza S.A.C., una empresa domiciliada en el Perú que tiene el 9.48 por ciento de participación, e Inversiones Financieras Peruanas S.A., una empresa domiciliada en el Perú que tiene el 6.73 por ciento de participación (10.67 por ciento al 31 de diciembre de 2014). Asimismo, existe el compromiso por parte de los accionistas de continuar realizando aportes para el fortalecimiento patrimonial de la Financiera.

La Financiera tiene por finalidad social captar recursos para otorgar créditos corporativos, a grandes y medianas empresas, a las microempresas y a personas naturales. Sus actuaciones están normadas por la Ley General del Sistema Financiero y de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP– Ley N°26702.

En Junta General de Accionistas de la Financiera, celebrada el 2 de junio de 2015, se aprobó la fusión bajo la forma de absorción con Caja Rural de Ahorro y Crédito Los Libertadores de Ayacucho S.A. (en adelante “CRAC Los Libertadores”); según lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 344 de la Ley General de Sociedades. Como consecuencia de la fusión, la Financiera asumió, a título universal y en bloque, el patrimonio de la CRAC Los Libertadores, la que se extinguió sin necesidad de disolverse ni liquidarse. En tal sentido, producto de la fusión, la totalidad de bienes, derechos y obligaciones que correspondían a la CRAC Los Libertadores fueron transferidos a la Financiera. La fusión fue aprobada por la SBS mediante la Resolución SBS N°5964-2015, emitida el 30 de setiembre de 2015. La fecha efectiva de la escisión del bloque patrimonial y su aporte a la Financiera fue el 7 de octubre de 2015, de acuerdo con el Oficio 37992-2015-SBS de dicha fecha.

La Financiera TFC viene teniendo un inconveniente en la parte de la morosidad de la cartera de los créditos (Consiste en la probabilidad de pérdida del valor de la cartera derivada por el incumplimiento del pago por parte del cliente), y esto ocurre principalmente cuando los clientes presentan una variación en sus flujos económicos que les impide poder solventarse para cancelar sus deudas a tiempo, ocasionando un gasto para la financiera y eso se tendría que ver reflejado en el Estados Financieros mediante el cálculo del deterioro de la cartera de créditos hipotecarios pero los gastos que se consignan no van de acuerdo a lo que indican las normas internacionales de información financiera (NIIF), para que sea aceptado ante la Superintendencia de Banca Seguros y AFP y genere que se incurra en errores para la empresa donde el cual traigan consecuencias como multas.

1.2. Formulación del Problema

1.2.2. Problemas General

¿Cuál es la relación del crédito hipotecario con los estados financieros de la entidad Financiera TFC S.A. en el periodo 2016?

1.2.2. Problemas Específicos

¿Cuál es la relación de los tipos de crédito con los estados financieros de la entidad Financiera TFC S.A. en el periodo 2016?

¿Cuál es la relación del plazo de crédito con los estados financieros de la entidad Financiera TFC S.A. en el periodo 2016?

¿Cuál es la relación del monto del crédito con los estados financieros de la entidad Financiera TFC S.A. en el periodo 2016?

1.3. Justificación

1.3.1. Justificación científica

Esta tesis se basa en las normas de información financiera para el cálculo del deterioro de los créditos hipotecarios y así dar una información razonable y

comparativa para su presentación el Estados financieros ante la Superintendencia de Banca Seguros y AFP.

1.3.2. Justificación teórica

Informar a la entidades financieras y personas interesadas en este sector de las consecuencias que genera el mal cálculo del deterioro del crédito hipotecario lo cual se debe de estudiar las NIC y NIFF, así saber cómo es que se debe de hacer el cálculo correctamente, ya que la mayoría de las entidades financieras tienen inconvenientes en la metodología para calcular el deterioro de la cartera por créditos hipotecarios en el estados financieros y cuando la SBS fiscalice puede indicar que el monto no corresponde y eso hace que no esté llevándose una buena presentación de los estado financieros por la incorrecta aplicación de las NIIF.

1.3.2. Justificación social

Se busca dar a conocer que los créditos hipotecarios si no lleva un buen control afectan directamente a los estados financieros de las entidades financieras de nuestro país.

1.3.3. Justificación metodológica

Esta investigación se realiza porque existe la necesidad de mejorar los estados financieros de las entidades financieras con respecto a cómo lo conformarían con los créditos.

1.4. Objetivos de la investigación

1.4.1. Objetivo General

Determinar la relación del crédito Hipotecario con los estados financieros de la entidad Financiera TFC S.A. en el periodo 2016.

1.4.2. Objetivos Específicos

Explicar la relación de los tipos de crédito con los estados financieros de la entidad Financiera TFC S.A. en el periodo 2016.

Definir la relación del plazo de crédito con los estados financieros de la entidad Financiera TFC S.A. en el periodo 2016.

Determinar cómo se relaciona el monto del crédito con los estados financieros de la entidad Financiera TFC S.A. en el periodo 2016.

II. MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes

2.1.1. Antecedentes Nacionales

Casavilca, E. (2014), en su tesis “La titulación de los créditos hipotecarios en el Perú y sus efectos en el desarrollo del sistema financiero”, de la Universidad de San Martín de Porres de Lima, tesis para optar el grado de Doctor. Se entiende que, desde la explicación de la realidad del problema, donde se aprecia que la titulación de los créditos hipotecarios en el Perú tendría efectos en el sistema financiero, debido a que muchas veces las empresas desconocen su uso y aplicabilidad, ocasionando de esta manera una distracción del flujo futuro del dinero. La base de datos conseguidos como producto de la investigación ha permitido establecer que el mercado hipotecario en el Perú influye en el desarrollo de activos financieros. Además, se ha descubierto una gran demanda de viviendas que existe en el Perú y que no puede complacer por las exigencias que existe en el mercado bancario. Se ha establecido que los datos permitieron establecer que el porcentaje de créditos hipotecarios titulizados influyen en el aumento de liquidez del sistema financiero. Debido a que existen ventajas a través de la titulación de créditos hipotecarios, esto permite al inversionista ponerse en contacto directo con el tomador de recursos, obviando la intermediación de los agentes financieros tradicionales, con la consecuente mejora del retorno de su inversión.

Por lo tanto, se finaliza que la titulación de los créditos hipotecarios en el Perú incide en el desarrollo del sistema financiero, titulación que provocará un efecto multiplicador en la economía peruana, debido a que se ampliará la capacidad de negocios, asimismo será un fuerte impulsor del crédito al permitir una mayor atomización del mismo y como objetivo tiene la de demostrar que la Titulación de la Cartera hipotecaria de los Bancos es una alternativa viable y conveniente para todos los integrantes del sistema financiero, que va a permitir un mejoramiento en la eficiencia financiera de los bancos en este producto, que se

va a reflejar en una menor tasa hipotecaria para los clientes, en lo cual presenta una investigación de método tipo descriptivo, estadístico y de análisis - síntesis.

Yupanqui, J., (2014), en su tesis “Efectos de Basilea III en los créditos hipotecarios otorgados por las empresas bancarias de Lima, año 2013”, de la Universidad de San Martín de Porres de Lima, Tesis para la obtención del grado de contador. Señala que este proyecto está orientado a determinar la influencia que tiene Basilea III en los créditos hipotecarios otorgados por las empresas bancarias de Lima, teniendo en cuenta el requerimiento mínimo de capital, la correcta supervisión y el orden del mercado, también es importante porque puede beneficiar a los gerentes y no sólo de las diferentes empresas bancarias, sino a los de todas las instituciones, apoya no sólo a identificar el nivel de riesgo que están teniendo por la otorgación de créditos hipotecarios, sino que también apoya a determinar cuál es el nivel de calidad de respaldo con la que cuenta para hacerle frente a cualquier contingencia. Quien señala que los créditos hipotecarios que otorga las entidades bancarias van con el acuerdo establecido por Basilea III, pero no miden el riesgo que se da en la morosidad de los clientes. La mayoría de empresas bancarias no priorizan los métodos recomendados por Basilea III, lo que genera que el patrimonio por riesgo de crédito no sea suficiente, trayendo como consecuencia que la morosidad en las empresas bancarias se encuentre aumentando.

Las empresas bancarias dan a conocer que son sumamente líquidos sin embargo se observa que las empresas bancarias con mayor coeficiente de cobertura de liquidez han tenido una disminución en la colocación de créditos otorgados y aquellas con un nivel de liquidez bajo tienen un aumento en la colocación de créditos otorgados, por lo cual se utilizó una metodología no experimental transaccional correlacional. Se utilizó el método descriptivo, estadístico, de análisis – síntesis, y para el trabajo de campo se aplicó la encuesta como técnica de investigación.

Lazaro, C., (2016), en su tesis “El crédito hipotecario-fondo mi vivienda y su incidencia en la morosidad en el sistema financiero 2010-2014”, de la Universidad Privada del Norte de Trujillo, Tesis para obtener el grado de

administrador. Señala que el fondo mi vivienda fomenta la entrada de la población a una vivienda adecuada, en especial para los sectores medios y bajos de la población. Para cumplir con ese objetivo, este fondo cuenta con diversos programas de crédito para vivienda, entre ellos, el que es razón de la presente investigación: el Crédito Hipotecario fondo MI VIVIENDA. El crédito hipotecario global, es administrado principalmente por la banca múltiple, que concentra el 95,8% por ciento del total y representa el 13,0% por ciento del total de sus colocaciones, la tasa de morosidad de los créditos hipotecarios es 0,84 por ciento, mientras que la correspondiente al crédito total del sistema financiero es 1,71%, la calidad de la cartera de los créditos hipotecarios es superior a la del promedio, lo que explica, por un lado la eficacia mostrada por el sistema financiero.

La primera conclusión, respecto al primer objetivo específico es que se ha encontrado que la relación entre el Crédito Hipotecario-Fondo MIVIVIENDA y la morosidad en el sistema financiero ha crecido con el otorgamiento de créditos y además con aspectos económicos, como el bajo crecimiento de la economía del país, la tasa de desempleo y los créditos del sector no bancario por sus tasas de interés elevadas con relación a las otorgadas en el sistema bancario. Es oportuno mencionar que el crédito hipotecario creció entre los años 2010 y 2013 en un 124.44% con base al año 2010 y en el año 2014 cayó en un 35% con relación al año 2010 y en cuanto a la morosidad los entes financieros en su manejo cada uno ha tomado estrategias para disminuirlos, los resultados son ambivalentes en el período 2010-2014, su metodología que utiliza empleada en la investigación, es la interpretación de normas legales relacionadas al fondo MI VIVENDA y a los efectos referentes a los riesgos sobre el crédito hipotecario, y la información que se encuentra a disposición del público en la SBS y en el Fondo MI VIVIENDA, la interpretación del trabajo de investigación ha requerido análisis e interpretación legal para la confección de cuadros y diagramas, como se muestran en el trabajo de investigación.

Chuquihuanga, A., (2015), en su tesis “Impacto financiero en la empresa Cerámicos Lambayeque SAC a través de la correlación de su economic value added y el crédito hipotecario del departamento de Lambayeque, en los periodos

2013-2012”, de la Universidad Católica Santo Toribion de Mogrovejo de Chiclayo, tesis para obtener el grado de Contador. Señala que el proyecto de investigación tiene como objetivo principal Evaluar el impacto financiero a través de la correlación estadística del crédito hipotecario y el Economic Value Added (EVA) de Cerámicos Lambayeque SAC, para obtener ello se estableció etapas de planificación, lo primero es recolectar datos estadísticos sobre la evolución de los créditos hipotecarios en el departamento de Lambayeque año 2012 y 2013, segundo determinar la cuota en el mercado de Cerámicos Lambayeque SAC en la región a través del nivel de producción mensual con respecto a sus competidores, tercero participación de Cerámicos Lambayeque SAC en los créditos hipotecarios en los periodos de análisis, cuarto se solicitó la información económica- financiera al área de contabilidad de la empresa Cerámicos Lambayeque SAC de los periodos 2013- 2012, quinto calcular el Rendimiento económico (ROA), el costo promedio ponderado de capital, Rendimiento financiero (ROE) y el Valor económico agregado (EVA), sexto analizar la correlación estadística anexando las variables de estudio, y en la Etapa final se evaluó resultados estadísticos y se procedió a enumerar las conclusiones importantes.

Las ratios financieras y las utilidades reflejadas en el Estado de Resultados y Estado de Situación Financiera, no son lo suficientemente apropiados para medir la rentabilidad del capital debido a que sólo son cocientes entre diferentes cuentas que en ningún momento toman en consideración, por ejemplo, el concepto de costo de capital. El impacto financiero, ante un crecimiento desacelerado de los créditos hipotecarios, contractaría las ventas y disminuiría el ROA ante una TCEA establecida, por lo que el EVA sería de tendencia negativa. Sin embargo, si el crédito hipotecario tiene una participación controlada y sostenida en el mercado, habría ventas en crecimiento controlado y óptimo manejo del ROA, trayendo un EVA positivo, tipo de investigación a utilizar es Correlacional porque se analizarán la relación de dos variables (Crédito hipotecario y Economic Value Added) y así conocer el comportamiento e impacto financiero en la empresa Cerámicos Lambayeque SAC. La investigación correlacional posee un valor explicativo, debido a que se realiza la relación entre

dos variables, una independiente y la otra dependiente, determinando la forma en que una incide en la otra. Así se ha de buscar, el porqué de los hechos, mediante el establecimiento de relaciones causa- efecto, respondiendo a las preguntas por qué y como del evento estudiado.

Alcántara, H., (2014), en su tesis “Optimización en el proceso de crédito hipotecario para el sector PYME en el Banco de Crédito del Perú-BCR”, de la Universidad Nacional de Trujillo, tesis para obtener el grado de economista. Señala que en esta última década se observado un boom de la construcción, y entre ellas la de construcción de viviendas apoyadas por políticas económicas como son los programas de vivienda Techo propio, Mi Vivienda aunado el sector privado. En vista, de este recorrido de expansión y estabilidad económica se ha incrementado los ingresos per cápita de los trabajadores en general. A través del presente informe de experiencia profesional, se demuestra en el análisis realizado, que para llegar a un óptimo en el proceso de otorgamiento crédito hipotecario pyme en el BCP, es necesario suprimir la gestión del gestor hipotecario; debido a que se duplican los esfuerzos y costos, esto gracias a la demostración de la teoría económica; cuando esa misma gestión lo puede realizar el Funcionario de Negocios Pyme que cuenta con la autonomía suficiente y herramientas necesarias para poder realizarlas.

2.1.2. Antecedentes Internacionales

Landeta, S., (2006), en su tesis “La oferta de crédito hipotecario para la adquisición de vivienda en el Distrito Metropolitano de Quito”, de la Universidad Andina Simon Bolivar, tesis para obtener el grado de magister. Señala que su presente investigación pretende estudiar la oferta del crédito para la adquisición de vivienda que otorgan las instituciones financieras y constituir un perfil del sujeto de crédito que estaría en capacidad de acceder a dichos créditos, el crédito hipotecario es una parte importante de la intermediación financiera la investigación pretende ser una fuente consulta informativa para todos aquellos que demandan un crédito hipotecario para la adquisición de vivienda. El sistema financiero y principalmente los bancos siguen siendo los que canalizan la mayor parte del crédito hipotecario a las familias de los sectores medios, medios altos

y altos, por lo que las tasas de interés deben ser más bajas. En una economía de mercado solo pueden bajar si hay mayor competitividad dentro del sistema financiero. Se evidencia la necesidad de un financiamiento a largo plazo, por lo que el fortalecimiento y conocimiento de otras alternativas de financiamiento como son las cédulas hipotecarias y el leasing inmobiliario coadyuvarán al acceso de crédito para la adquisición de vivienda. El fideicomiso mercantil es un mecanismo muy útil para proteger, tanto a los inversionistas, como a los compradores, de posibles fraudes o desvíos de los dineros entregados para la construcción del proyecto de vivienda, por lo que, al solucionar el problema de la confiabilidad de inversionistas y potenciales compradores permite que el proyecto tenga mayor viabilidad.

Velastegui, C., (2015), en su tesis “Impacto financiero de la evolución de los créditos de vivienda desde el 2007 hasta el 2011 en el Ecuador”, de la Universidad de Guayaquil, tesis para obtener el grado de magister. Señala que el principal problema de la investigación es el riesgo crediticio de las Cooperativas de Ahorro y Crédito en Ecuador los años 2007 – 2009, muchas cooperativas cerraron, por la mala administración financiera o irregularidades en su funcionamiento relacionado al manejo de los depósitos, otro factor que ocasiona el desequilibrio de estas entidades financieras es el alto riesgo que tienen al otorgar un crédito; debido a que las garantías que dan los prestatarios en ocasiones no suelen cubrir el alto riesgo pues estas instituciones se caracterizan por tener un alto índice de cuentas incobrable o morosidad. Los resultados positivos demostrados en esta tesis de la evolución de los créditos hipotecarios del 2007 al 2011, demuestra que existe un riesgo que si no se tiene un respectivo control podemos llegar a caer en una burbuja inmobiliaria como sucedió en Estados Unidos o en España. Se ha observado que los créditos hipotecarios y el sector de la construcción tienen una tendencia creciente, que genera trabajo e ingresos al país. Los conjuntos habitacionales crecen a gran velocidad en las ciudades de Quito, Guayaquil y Cuenca donde están empezando a proliferar las ciudades satélites y urbanizaciones privadas. El sector de la construcción tiene sus fortalezas, oportunidades, amenazas y debilidades. Entre las que se puede mencionar de sus fortalezas, el BIESS y las

instituciones financieras dinamizan su actividad, existen proyectos privados y públicos, es generador de empleo; las oportunidades que existen es la inversión pública en infraestructura y vialidad, demanda habitacional insatisfecha, inversión privada en construcciones de urbanizaciones o centros comerciales; las amenazas graves del sector es el incremento en el precio de materiales de construcción, aumento del precio comercial de las viviendas; y para finalizar las debilidades la tendencia al alza de los materiales importados y escasez de los mismos, como metodología de investigación es la técnica de análisis documental, basándonos en cifras históricas, hechos reales vividos que se encuentran documentados, con sus respectivos soportes, con los cuales se pueden realizar comparaciones y proyecciones para el futuro.

Tena, A. (2011), en su tesis “La Titulación de activos como instrumento para la financiación de infraestructuras en España” de la universidad Politécnica de Madrid, quien señala que; según la coyuntura de España en estos últimos años están recurriendo a la activación de recursos procedentes de la iniciativa privada es una de las principales líneas de acción ante esta coyuntura. No obstante, la misma crisis responsable de la disminución de los recursos públicos afecta igualmente al sector privado, debido a la mayor dificultad para el acceso al crédito desde la tradicional forma de la concesión de préstamos por parte de las entidades financieras. Pero es precisamente esta crisis crediticia la que impide la financiación de proyectos de infraestructuras por parte de la iniciativa privada. En España, las empresas del sector de las obras públicas han venido recurriendo a la financiación de su actividad mediante la concesión de préstamos y créditos por parte de entidades de crédito. Esto es reflejo de la práctica habitual de financiación de sociedades no financieras en nuestro país, demostrando esta Tesis Doctoral cómo las emisiones de instrumentos financieros suponen sólo el 0,4% del pasivo de las sociedades no financieras.

Las empresas concesionarias sí han recurrido más a este tipo de emisiones, pero por regla general vinculadas a la refinanciación de proyectos con cierto grado de madurez y en todo caso sin riesgo de construcción. Existe una creciente aversión al riesgo en las entidades financieras, plasmado en la falta de liquidez que dificulta el acceso al crédito bancario, la forma de financiación tradicional de

las infraestructuras en España, tal como se ha señalado en puntos anteriores. La Tesis Doctoral demuestra cómo el coste de financiación de proyectos de infraestructuras vía préstamos se ha encarecido en Europa, aumentando los márgenes de los préstamos a tipo variable desde 2007 a la actualidad. Dado que uno de los pilares básicos del modelo concesional en España es la gestión de un negocio a riesgo y ventura del concesionario (aceptando entre otros riesgos la variabilidad de la demanda), la cesión de sus derechos de cobro a un fondo de titulización de activos supone una transformación radical de este principio, al conllevar la transferencia de riesgos, total o parcial, del concesionario a los tenedores de los bonos emitidos por el fondo de titulización. Por este motivo, si la transferencia de riesgo al bonista es total, el concesionario pasa a convertirse en gestor del negocio por cuenta ajena, dejando de ser el titular de los derechos económicos sobre la concesión, tenemos como instrumento para la financiación de infraestructuras en España” de la universidad Politécnica de Madrid.

Luengo, R. y Medina F., (2014), en su tesis “Análisis del Otorgamiento de Crédito Hipotecario entre el sistema Cooperativo y la Banca Tradicional en Chile” de la Universidad de Chile. Comenta que mediante un análisis comparativo las diferencias entre el sector cooperativo y la banca tradicional en Chile, basándonos en materias de crédito hipotecario, sobresaliendo efectos como las cuotas de participación y excedentes a los cuales los socios y clientes de crédito hipotecario del sector cooperativo se ven afectados, yendo más allá del análisis CAE en el cual se intenta definir un escenario igualado para la confrontación entre instituciones lo que involucra caracterizar un perfil de cliente, realizar distintos estudios bajo la metodología de Preparación y Evaluación de Proyecto que permitan confrontar las distintas instituciones, evaluar fronteras de sensibilidad, y detectar posibles mejoras en producto y servicio hipotecario.

Es importante notar que en los resultados del sistema cooperativo los flujos actualizados del crédito mejoran, debido a que el solicitante adquiere cuotas de participación mensualmente a lo largo del plazo de crédito hipotecario y esta “inversión” le reditúa a través de devolución de excedentes del producto suscrito y por participación sobre los remanentes generados en el ejercicio. Este es un monto considerable que no se puede evidenciar a través del cálculo del CAE, y

que la banca tradicional no puede ofrecer debido a su distinta naturaleza de organización. Dado lo anterior, no es menor importancia para la cooperativa lograr comunicar a sus clientes que para poder acceder a un crédito hipotecario deben ser partícipes de la empresa cooperativa, lo que se traduce en un desembolso de dinero mensual acorde a las cuotas de participación suscritas. Esto es un desafío para Coopeuch, ya que debe transmitir a los clientes menos informados que no basta con ver el dividendo del crédito, sino que además deben considerar las cuotas de participación con sus respectivos excedentes. Esto es complejo para Coopeuch, cuando los clientes aparte de tener pocos conocimientos financieros, son de perfil impacientes (prefieren recibir flujos monetarios en la actualidad que recibir flujos monetarios más intereses en el futuro), la metodología utilizada es de Preparación y Evaluación de Proyecto - PEP - aplicado a los flujos que afectan a los clientes de créditos hipotecarios, teniendo una etapa inicial, principalmente cualitativa y una etapa final, principalmente cuantitativa. Lo cual será complementado con entrevistas en profundidad para detectar factores valorados y no monetizables por los clientes, lo cual será netamente cualitativo.

Elizalde, J. y Quizhpi, P. (2013), en su tesis “Estudio de la elaboración del Estado de Resultado Integral y la incidencia de reformas tributarias y contables (NIIF) y su aplicación e las pequeñas y medianas empresas de la ciudad de Cuenca. Caso Ferretería Comercial Luna Pazmiño CÍA. LTDA” para obtener el grado de contador. Nos indica que el estudio de la elaboración del estado de resultado integral es una herramienta básica para la administración de las empresas en la toma de decisiones, que permite a los consumidores determinar la solvencia, liquidez, rentabilidad y capacidad para suscitar recursos a corto, mediano y largo plazo. Es por ello, que la obligación del conocimiento del estudio de los estados de resultados integral, así como, su interpretación es importante para introducir a las empresas en un mercado competitivo. Con el análisis de estados de resultados se logra reconocer los diversos procesos económicos de las diferentes organizaciones, lo cual permite evaluar objetivamente el desempeño de la administración, determinando las posibilidades de desarrollo y el perfeccionamiento de la dirección. El estado de resultado integral es una

herramienta fundamental para evaluar la gestión de la administración y la eficiencia operativa que permite al usuario tomar medidas correctivas en búsqueda de la eficiencia. Los métodos de la interpretación del estado de resultados integral orientan en la toma de decisiones y permiten evaluar la situación de la empresa respecto a su solvencia y liquidez que son necesarios para determinar la capacidad para cumplir compromisos financieros; su rentabilidad y predecir la posibilidad de generar recursos a corto y largo plazo. El estado de resultado integral constituye una herramienta importante en la determinación de la fortaleza financiera y la rentabilidad de la empresa, constituyendo una guía para minimizar costos y maximizar utilidades.

2.2. Bases Teóricas

2.2.1. Bases Teóricas de la Variable Independiente

2.2.1.1. Crédito Hipotecario

El Crédito Hipotecario es el otorgamiento de un crédito financiero a una persona natural o a una empresa para la construcción, comprar una vivienda o algún tipo de activo que puede ser remitido en un plazo pactado entre la entidad financiera y la persona, pero con la condición de que se deja como una garantía un bien inmueble con lo cual se deja garantizado el pago.

Gerencia negocios inmobiliarios e hipotecarios, Según la Financiera TFC en su “Evaluación de Crédito Hipotecario guía metodológica” 2011, define que es el contrato por el que una entidad financiera otorga un crédito a una persona para adquirir o construir una vivienda; el mismo que será devuelto en los plazos y condiciones pactadas entre las partes, ofreciendo como garantía un bien inmueble.

Según la Banca Fácil de Chile sitio educativo de la SBIF, define que es un préstamo a mediano o largo plazo que se otorga para la compra, ampliación, reparación o construcción de una vivienda, compra de sitios, oficinas o locales comerciales, o para fines generales, es decir, los proyectos que el cliente que recibe el préstamo desee llevar a cabo.

La propiedad adquirida queda en garantía o "hipotecada" a favor del Banco para asegurar el cumplimiento del crédito.

Los plazos a los cuales se otorgan estos créditos son de varios años, lo cual debe ser informado dentro de las características del crédito, debido a que hacen variar los costos y tasas de interés.

Según el portal mexicano economía.com, define que Cuando se quiere adquirir una casa que tiene un valor muy alto, y no se tiene el dinero para pagarla de contado; un crédito hipotecario representa una oportunidad de adquirirla, sin tener que aportar de golpe una cantidad importante de dinero.

Un crédito hipotecario es un préstamo que se hace a largo plazo, el cual está respaldado en la hipoteca de la casa que se compra.

Según el portal del banco BBVA, define crédito hipotecario un cliente recibe dinero de un banco, comprometiéndose a devolverlo en cuotas periódicas y con unos intereses asociados. Se realiza a medio o al largo plazo, y se respalda con la hipoteca de una vivienda, en unas condiciones pactadas con el banco y plasmadas en un contrato.

Existen varios tipos de crédito hipotecario, normalmente determinados por el tipo de cuotas (ya que son abiertas y pueden variar con el tiempo, si el cliente lo solicita). Por ejemplo, pueden establecerse más pequeñas al principio, para ir creciendo con los años. Esta modalidad puede ser interesante si, por ejemplo, contemplamos un ascenso salarial. O podría ser al revés: mayores en un primer momento, y decrecientes en el tiempo (conveniente si, por ejemplo, prevemos otro gasto a medio o largo plazo).

Un crédito hipotecario comparte muchas semejanzas con el préstamo hipotecario. Aunque tienen la misma finalidad, funcionan de manera diferente. Es importante conocer las particularidades de cada modalidad a la hora de decidirse por una u otra; hemos de elegir la que mejor se adapte a nuestras condiciones.

2.2.1.2. Teorías de las Variables

Según la Financiera TFC en el “manual de políticas de Crédito Hipotecario” el Crédito Hipotecario tiene como objetivo a las Personas naturales dependientes e independientes, con actividades formales e informales, que no cuenten con vivienda propia, y desean financiar la adquisición de su vivienda y/o terreno, a través de los programas que impulsa el Fondo MIVivienda (Techo Propio y MIVivienda) y Mi Terreno.

2.2.1.3. Objetivos del Crédito Hipotecario

Compra de bienes como casa, terrenos, oficinas, y otros.

2.2.1.4. Normas del Crédito Hipotecario

Para efectos de este documento, nos referimos a las Ley N° 26702 Ley General del Sistema Financiero y Orgánica de la Superintendencia de Banca, Seguros, y AFP, y sus modificatorias.

La Ley 26702 contiene reglas básicas igual como las resoluciones consiguientes •Resolución SBS N° 0980-2006 - Reglamento del Fondo MIVIVIENDA S.A.,• Resolución SBS N° 1169-2007 – Medidas de Excepción para el Tratamiento de los Créditos que las Empresas del Sistema Financiero han destinado a Deudores Domiciliados en las Zonas Afectadas por el Sismo del 15 de agosto del 2007, Resolución SBS N° 0037-2008 - Reglamento de la Gestión Integral de Riesgos., Resolución SBS N° 6941-2008 - Reglamento para la Administración del Riesgo de Sobreendeudamiento de los Deudores Minoristas y modifican el Manual de Contabilidad para las Empresas del Sistema Financiero., Resolución SBS N° 11356-2008 - Nuevo Reglamento para la Evaluación y Clasificación del Deudor y la Exigencia de Provisiones, Resolución SBS N° 3281-2010 – Modificatoria del Reglamento de la Gestión Integral de Riesgos., Resolución SBS N° 3780-2011 - Reglamento de Gestión del Riesgo de Crédito., Resolución SBS N° 7657-2011 - Modificatoria al Reglamento para la Evaluación y Clasificación del

Deudor y la Exigencia de Provisiones, Resolución SBS N° 8754-2011 – Modificatoria del Reglamento de la Gestión Integral de Riesgos.

2.2.1.5. Evaluación del Crédito Hipotecario

Evaluación Cualitativa

La evaluación cualitativa no es cuantificable, es una impresión personal que depende de la agudeza de observación y perspicacia del Funcionario de Créditos y del análisis que realice de los siguientes componentes:

Evaluación de los antecedentes del Cliente

El objetivo es obtener información acerca del comportamiento crediticio del cliente solicitante y su voluntad para reembolsar el préstamo en forma oportuna, a través de la evaluación de las siguientes variables:

- Edad del cliente solicitante
- Antecedentes crediticios y comerciales de la unidad familiar
- Antecedentes y récord de pago en Financiera TFC
- Referencias de proveedores y vecinos
- Conducta ética del cliente

Para ello FINANCIERA TFC cuenta con el Reporte Crediticio Consolidado (RCC) y con accesos a las principales centrales de riesgo externa: SBS, INFORMA.

Por este motivo, es necesario verificar el cliente PN, a su conyugue y personas o empresas empleadoras o vinculadas con la generación de ingresos del cliente.

Evaluación de la Capacidad de Pago

El objetivo es identificar riesgos asociados a la capacidad de pago del cliente, a través de la evaluación de las siguientes variables:

- Relación laboral del cliente en la empresa o tiempo de funcionamiento del negocio y tiempo de permanencia en el mismo local.
- Habilidad y experiencia del titular en la actividad.
- Orden y sistematización en el registro de las cuentas
- Formalidad legal ante la Sunat, permisos, autorizaciones
- Conocimiento de los riesgos de la actividad económica
- Referencias de proveedores y clientes del solicitante

Las referencias solicitadas a los empleadores o proveedores y clientes, deben estar orientadas a buscar información que certifique los datos proporcionados por el cliente.

Evaluación de la Situación Familiar

El objetivo es identificar posibles riesgos derivados de la Unidad Familiar, y se analiza a través de la evaluación de las siguientes variables:

- Acumulación Patrimonial
- Condición de vida
- Número de dependientes
- Número de dependientes vulnerables
- Riesgo por edad y salud
- Conducta del cliente y armonía familiar
- Educación de los dependientes
- Referencias de vecinos

La verificación domiciliaria debe realizarse sin alertar al cliente respecto del horario ni el día de la visita, de lo contrario deberán visitarlo un día antes de la fecha determinada, a fin de verificar la existencia y veracidad de lo manifestado. Serán importantes las referencias solicitadas a los vecinos para la validación de lo observado.

Aspectos a tener en cuenta para obtener información

Mediante preguntas clave

- Realizar preguntas abiertas, que induzcan al cliente a contar los problemas laborales o sus problemas familiares
- Preguntar en ausencia del cliente
- a algún familiar o empleado para el cruce de información
- La entrevista con el cliente debe ser una conversación amena, no un interrogatorio

Mediante la Observación

- Observar las actitudes del cliente
- Observar actitudes de los familiares
- Observación de mobiliario de la vivienda
- Observación de mobiliario e inventario del negocio
- Los números telefónicos de los proveedores
- El estado de conservación de la mercadería
- El orden de los registros, etc.

Mediante la revisión documental

- Verificar los documentos y cruzar información

El cliente debe percibir que el Comité de Crédito toma la decisión sobre la viabilidad de la operación y que el Funcionario de Negocios sustentará en dicha instancia su solicitud.

Elementos de riesgo cualitativo

- Riesgos asociados a la actividad económica
- Estacionalidad
- Competencia actual y potencial
- Riesgos asociados a la demanda
- Riesgos asociados al área geográfica
- Exposición a sanciones tributarias o legales

- Riesgos Políticos

Evaluación Crediticia

Independiente

La evaluación crediticia del cliente independiente se basará en 2 aspectos, la evaluación cualitativa y la evaluación cuantitativa.

Evaluación Cualitativa

✓ **Evaluación Cualitativa del Cliente**

Evalúan los aspectos cualitativos del solicitante del crédito considerando que la unidad familiar y las fuentes de ingresos como una sola, evaluando las referencias personales, comerciales y el riesgo del cliente. Esta evaluación cualitativa evalúa la moral de pago del cliente, que se obtiene a través de referencias de su entorno como del sistema financiero y comercial.

✓ **Evaluación del Carácter del Cliente**

Se evalúa el comportamiento crediticio del solicitante. Esta información la podemos obtener de la revisión de las bases internas y externas.

✓ **Análisis de la Situación Familiar**

Este análisis verifica y evalúa el estilo de vida y grado de acumulación de bienes del cliente, que pueden influir y determinar la voluntad y capacidad de pago. El análisis se basa en la observación "in situ" así como referencias del cliente con su familia y vecinos.

Consideraciones

La entrevista debe realizarse con una persona mayor de edad.

Debe confirmarse la residencia del cliente con la referencia de los vecinos.

El personal encargado deberá evaluar toda información adicional que contribuya a formar una opinión sobre los aspectos cualitativos del cliente, tales como: la estabilidad del domicilio, las referencias personales y el entorno familiar.

✓ **Evaluación de la Gestión del Negocio**

Se debe verificar y evaluar el grado de gestión y antigüedad del negocio, para asegurar su sostenibilidad en el tiempo.

Evaluación cuantitativa

Formal Independiente Rentista

Aquellos que perciben un ingreso mensual por el arrendamiento de un bien de su propiedad.

Condiciones

- ✓ Sólo si el inmueble es de uso comercial.
- ✓ 3 últimos pagos de impuestos.
- ✓ Copia literal actualizada del inmueble.
- ✓ Minuta de compra venta, autoevaluó
Sólo si el inmueble es de uso comercial.

Ingreso Neto

Es el que resulta de la diferencia del importe declarado a la SUNAT mensualmente y el impuesto de ley 5%. Antigüedad laboral mínima de 6 meses.

Formal Independiente Régimen General o Especial (Rentas de 3era)

Aquellos Clientes con negocio propio formalizado en la SUNAT bajo el Régimen General, Régimen Especial de Ventas y Régimen Único Simplificado (RUS).

Condiciones

- ✓ Contar con RUC activo en página de SUNAT con una antigüedad mayor a 12 meses.

Sustento de Ingreso

- ✓ Presentar las 3 últimas declaraciones juradas mensuales (PDT) a la SUNAT con sus respectivos pagos. En el caso del RUS adjuntar los 3 últimos pagos a SUNAT.
- ✓ Boletas de compra de mercaderías, equipos.
- ✓ Licencia de funcionamiento.
- ✓ Presentar la última declaración anual del impuesto a la renta.
- ✓ En el caso de personas jurídicas adjuntar una Copia Literal actualizada de la empresa, este documento nos permitirá identificar a los accionistas de la empresa y ver evaluar el porcentaje de participación en la empresa.

Ingreso Neto

Es el que se determina con el promedio de las ventas declaradas a la SUNAT. En caso que uno de los valores de los tres ingresos mensuales supere en más de dos veces el valor del ingreso menor de los 3 periodos, el mayor valor será reemplazado por el doble del menor y se continua con el proceso normal.

La evaluación cuantitativa está orientada a evaluar la capacidad de pago del cliente que se obtiene a través del análisis de los estados financieros del cliente, en el caso de los créditos hipotecarios se analizará el estado de ganancias y pérdidas.

Cálculo de Margen de Ventas

Estado de ganancia y pérdidas.

La evaluación de las ventas y el margen de estas se realizarán de acuerdo a los establecido en la evaluación para clientes Micro Empresarios.

✓ Determinación de la Utilidad Bruta

Es el resultado de deducir de las Ventas Mensuales los costos de ventas.

✓ Determinación de la Utilidad Neta

Es el resultado de deducir del Ingreso Bruto los gastos Operativos del Negocios.

Gastos Operativos: Entre los cuales se deben de considerar:

- ✓ Gasto de Personal
- ✓ Alquiler de Local
- ✓ Transporte de Mercadería
- ✓ Impuestos
- ✓ Gastos Financieros Relacionados al Negocio
- ✓ Otros Servicios (Luz/ Agua/ Teléfono)
- ✓ Determinación del Excedente Familiar Mensual

Ingresos Adicionales, los cuales se pueden considerar siempre y cuando estos se encuentren permitidos en la Política de Créditos.

Gastos Familiares: Entre los cuales se deben de considerar:

- ✓ Alimentación
- ✓ Recibo de Servicios (Luz/ Agua/ Teléfono)

- ✓ Alquiler de Casa
- ✓ Educación
- ✓ Transporte
- ✓ Salud
- ✓ Gastos de Créditos de Consumo
- ✓ Otros (Recreación y Demás)
- ✓ Cuota Máxima Disponible

Formal Independiente Recibos por Honorarios (Rentas de 4ta)

Personas naturales cuyos ingresos derivan de prestar servicios de forma independiente a una o varias personas, por los cuales emiten Recibos por Honorarios.

Se consideran dentro de este grupo de clientes a los contratados bajo la modalidad CAS.

Condiciones

- ✓ Cumplir con las condiciones de evaluación del empleador.
- ✓ Contar con RUC activo con una antigüedad mínima de 12 meses.
- ✓ No se considera el ingreso proveniente de empresas familiares.

Sustento de Ingreso

- ✓ Recibos por Honorarios de los 3 últimos meses, corroborando que estos tengan autorización de Sunat para su emisión.
- ✓ Carné de colegiatura.
- ✓ Declaración anual del Impuesto a la renta (en caso de requerirlo).
- ✓ Contratos de trabajo.
- ✓ En el caso de emitir a diferentes personas recibos por honorarios, la inspección o la evaluación laboral deberá concretarse con los empleadores

más frecuente, debiendo confirmarse el ingreso del cliente y la antigüedad laboral.

Ingreso Neto

Es el registrado en el recibo por honorarios, el cual se obtiene de la diferencia del Ingreso Bruto menos los descuentos Ley.

2.2.2. Bases Teóricas de la Variable Dependiente

2.2.2.1. Estados Financieros

Adrian Coello Martinez, Actualidad Empresarial, (2015) Define que los estados financieros tienen como una forma de clasificar su información financiera de manera organizada, actualizada y sistematizada para el mejor análisis de sus cuentas, con el propósito de tomar las mejores decisiones y optimizar el desempeño en su producción o prestación de servicios. Es por eso que se realizan los estados financieros, en los cuales se comprime la información más valiosa de la empresa tanto para uso interno como externo. Principal objetivo dar a conocer la situación económica y financiera además de los cambios que experimenta una respectiva empresa en una misma fecha o durante un periodo determinado.

A su vez, los estados financieros deben proveer información sobre el patrimonio del emisor a una fecha y su evolución económica y financiera en el periodo que abarcan, para, de esta forma, facilitar la toma de decisiones económicas por parte de la gerencia. Los estados financieros deben permitir al usuario en general evaluar la capacidad de la entidad para mantener y optimizar sus recursos, obtener financiamientos adecuados, retribuir a sus fuentes de financiamiento. En general, con estos informes se debe determinar la viabilidad de la entidad como negocio puesto en marcha.

Tanaka Nakasone, (2005) Los Estados Financieros tiene como finalidad estandarizar la información económico-financiera de la empresa de manera tal que cualquier persona con conocimientos de contabilidad pueda

comprender la información que en ellos se ve reflejada. Los Estados Financieros también permiten obtener información para la toma de decisiones no solo relacionada con aspectos históricos (control) sino también con aspectos futuros (planificación). La importancia de los Estados Financieros reside en que son objetivos, es decir reflejan hechos reales que ya han sucedido (históricos) y, por lo mismo son más fáciles de ser verificados; y en que son concretos, pues son cuantificables y pueden medirse. (Pág. 101-102)

Joaquín Moreno, (2006) Indica que Los estados financieros son los documentos que debe preparar la empresa al terminar el ejercicio contable, con el fin de conocer la situación financiera y los resultados económicos obtenidos en las actividades de su empresa a lo largo de un período. Constituyen una representación de la gestión realizada por los administradores con los recursos que se les han confiado. (Pág. 9-10)

Alejandro Ferrer, (2012) Señala que sin pretender formular una definición propiamente dicha, sino más bien con la intención meramente aclaratoria, los Estados Financieros son cuadros sinópticos, preponderantemente numéricos integrado con los datos extractados de los libros y registros de contabilidad, aclarados con anotaciones adicionales, en su caso, en los cuales se muestra la situación, a una fecha determinada; o el resultado en la gestión, durante un determinado periodo, de una entidad o ente económico.(pág. 21)

De conformidad a lo establecido por las normas contables, dispositivos legales vigentes, concordantes con los usos y costumbres que la contabilidad aplica en el país, los diversos agentes económicos deben elaborar los Estados Financieros básicos siguientes:

- Estado de Situación Financiera
- Estado de Resultados
- Estado de cambios en el Patrimonio Neto
- Estado de Flujos de Efectivo

Conviene agregar que algunas veces las operaciones realizadas por las diferentes entidades y los factores que intervienen son tan complejos, que no resulta fácil mostrar en pocas palabras, correcta y claramente, la naturaleza y características de estos conceptos, por lo cual es recomendable que sus correspondientes Estados Financieros estén acompañados de la explicación adicional que aclare los diferentes aspectos de dichos elementos mostrados, mediante las denominadas notas a los Estados Financieros.

Condiciones de los Estados Financieros

Los cuatro Estados Financieros citados deben cumplir con los aspectos siguientes:

1. **Objetivos:** Brindar a sus usuarios información razonable sobre la situación actual de la empresa y su evolución habida durante un período determinado, con la finalidad de que puedan tomar las decisiones que le son propias.
2. **Contenido:** La información mínima a ser brindada a los usuarios debe incluir:
 - a. Descripción cualitativa y cuantitativa de los recursos económicos de la empresa en un momento determinado; así como, de los derechos de los acreedores e inversionistas sobre dichos recursos.
 - b. Análisis de los hechos y factores significativos que dieron lugar, durante el período considerado, a aumentos o disminuciones en los recursos económicos netos de la empresa.
 - c. Resumen de las actividades financieras y de inversión de la empresa durante cierto período.
3. **Requisitos:** La información debe contar con las condiciones generales siguientes:
 - a. **Integridad:** Incluir todos los datos necesarios para que sus objetivos sean logrados.
 - b. **Comparabilidad:** Ser factibles de confrontación entre ejercicios de una misma empresa y entre ejercicios de diversas empresas.

- c. Imparcialidad: La información debe presentarse de acuerdo a los principios, procedimientos y normas establecidas, prescindiendo de los intereses particulares de los usuarios.

Formas de los Estados Financieros y Balance de Comprobación de saldos

Los Estados Financieros de las empresas del sistema financiero deberán presentarse a la SBS, conforme se establece en las formas siguientes:

Información Financiera	
Formas	Descripción
A	Estado de Situación Financiera
B	Estado de Resultados
C	Estado de Flujo de Efectivo
D	Estado de Cambios en el Patrimonio Neto
F	Balance de Comprobación de Saldos

1. El Balance de Comprobación de Saldos de presentación mensual comprende los importes de los saldos en moneda nacional, moneda extranjera, capital reajutable, ajustados por efectos de inflación y el integrador, los mismos que deberán incluir el saldo inicial, movimiento del mes (Debe y Haber) y el saldo final de las cuentas, con información de los diferentes niveles de las cuentas establecidas en el Catalogo de Cuentas.
2. Las formas de los Estados Financieros se formularán a partir del Balance de Comprobación de Saldos, los que conjuntamente con las notas e información complementaria, proporcionan la transparencia necesaria sobre la situación económica y financiera de las empresas del sector financiero, permitiendo visualizar los rendimientos y costos de las mismas.

Estado de Situación Financiera

En principio, el Estado financiero denominado Estado de Situación Financiera (o Balance General) tiene por misión, exponer los bienes y derechos de propiedad de la empresa; así como, las fuentes ajenas y propias que permitieron su financiamiento a una fecha determinada.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA NOMBRE DE LA EMPRESA					1.FORMA "A"				
AL									
(expresado en miles de nuevos soles)									
ACTIVO					PASIVO Y PATRIMONIO				
	M.N.	Eq. # M.E.	AÑO XXXX	AÑO YYYY		Eq. # M.N.	AÑO M.E.	AÑO XXXX	YYYY
DISPONIBLE					PASIVO				
Caja					OBLIGACIONES CON EL PÚBLICO				
Banco Central de Reserva del Perú					Obligaciones a la Vista				
Bancos y otras Empresas del Sistema Financiero del País					Obligaciones por Cuentas de Ahorro				
Bancos y otras Instituciones Financieras del Exterior					Obligaciones por Cuentas a Plazo				
Canje					Otras Obligaciones				
Otras Disponibilidades					Gastos por Pagar de Obligaciones con el Público				
Rendimientos Devengados del Disponible					FONDOS INTERBANCARIOS				
FONDOS INTERBANCARIOS					Fondos Interbancarios				
Fondos Interbancarios					Gastos por pagar por Fondos Interbancarios				
Rendimientos Devengados de Fondos Interbancarios					DEPOSITOS DE EMPRESAS DEL SISTEMA FINANCIERO Y ORGANISMOS FINANCIEROS INTERNACIONALES				
INVERSIONES NEGOCIABLES Y A VENCIMIENTO					Depósitos a la Vista				
Inversiones Negociables para la Intermediación Financiera (Trading) en Valores representativos de Capital					Depósitos de Ahorro				
Inversiones Negociables para la Intermediación Financiera (Trading) en Valores representativos de Deuda					Depósitos a Plazo				
Inversiones Negociables Disponibles para la Venta en Valores representativos de Capital					Gastos por Pagar por Depósitos de Empresas del Sistema Financiero y Organismos Financieros Internacionales				
Inversiones Negociables Disponibles para la Venta en Valores representativos de Deuda					ADEUDOS Y OBLIGACIONES FINANCIERAS A CORTO PLAZO				
Inversiones Financieras a Vencimiento					Adeudos y Obligaciones con el Banco Central de Reserva del Perú				
Inversiones en Commodities					Adeudos y Obligaciones con Empresas e Instituciones Financieras del País				
Rendimientos Devengados de Inversiones Negociables y a Vencimiento					Adeudos y Obligaciones con Empresas del Exterior y Organismos Financieros Internacionales				
- Provisiones para Inversiones Negociables y a Vencimiento					Otros Adeudos y Obligaciones del país y del exterior				
CARTERA DE CRÉDITOS					Gastos por Pagar de Adeudos y Obligaciones Financieras				
Cartera de Créditos Vigentes					CUENTAS POR PAGAR				
Cartera de Créditos Reestructurados					Cuentas por Pagar por Diferencial de Instrumentos Financieros Derivados Especulativo				
Cartera de Créditos Refinanciados					Cuentas por Pagar por Diferencial de Instrumentos Financieros Derivados de Cobertura				
Cartera de Créditos Vencidos					Otras Cuentas por Pagar				
Cartera de Créditos en Cobranza Judicial					Gastos por Pagar de Cuentas por Pagar				
Cartera de Créditos - Reorganización Societaria (1)					ADEUDOS Y OBLIGACIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO				
Valor Neto de Realización (1)					Adeudos y Obligaciones con empresas e instituciones financieras del país				
- Ingresos Diferidos (1)					Adeudos y Obligaciones con Empresas del Exterior y Organismos Financieros Internacionales				
Rendimientos Devengados de Créditos Vigentes					Otros Adeudos y Obligaciones del país y del exterior				
- Provisiones para Créditos					Gastos por Pagar de Adeudos y Obligaciones financieras				
CUENTAS POR COBRAR					PROVISIONES				
Cuentas por Cobrar por Diferencial de Instrumentos Financieros Derivados Especulativos					Provisión para Créditos Contingentes				
Cuentas por Cobrar por Diferencial de Instrumentos Financieros Derivados de Cobertura					Provisión para Otros Contingentes y Riesgo País (2)				
Cuentas por Cobrar por Venta de Bienes y Servicios y Fideicomiso					VALORES, TÍTULOS Y OBLIGACIONES EN CIRCULACIÓN				
Otras Cuentas por Cobrar					Bonos Comunes				
Rendimientos Devengados de Cuentas por Cobrar					Bonos Subordinados				
- Provisiones para Cuentas por Cobrar					Bonos Convertibles en Acciones				
BIENES REALIZABLES RECIBIDOS EN PAGO, ADJUDICADOS Y FUERA DE USO					Bonos de Arrendamiento Financiero				
Bienes Realizables					Instrumentos Hipotecarios y otros Instrumentos Representativos de Deuda				
Bienes Fuera de Uso					Otras Obligaciones Subordinadas				
- Provisiones para Bienes Realizables, Recibidos en Pago, Adjudicados y Bienes fuera de uso					Gastos por Pagar de Valores, Títulos y Obligaciones en Circulación				
INVERSIONES PERMANENTES					IMPUESTO A LA RENTA DIFERIDO				
Inversiones por Participación Patrimonial en Personas Jurídicas del País y del Exterior					Otros Pasivos				
Otras Inversiones Permanentes					TOTAL DEL PASIVO:				
Rendimientos Devengados de Inversiones Permanentes					PATRIMONIO				
- Provisiones para Inversiones Permanentes					Capital Social				
INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO					Capital Adicional				
- Depreciación acumulada					Reservas				
IMPUESTO A LA RENTA DIFERIDO					Ajustes al Patrimonio				
OTROS ACTIVOS					Resultados Acumulados				
- Amortización acumulada por Gastos Amortizables					Resultado Neto del Ejercicio				
TOTAL DEL ACTIVO					TOTAL DEL PATRIMONIO				
CONTINGENTES DEUDORAS					TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO				
CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS					CONTINGENTES ACREEDORAS				
CONTRACUENTA DE CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS					Responsabilidad por Anulos y Cartas Fianza Otorgadas				
FIDEICOMISOS, COMISIONES DE CONFIANZA DEUDORAS Y CUENTAS POR CONTRAACREEDORAS DE FIDEICOMISOS					Responsabilidad por Cartas de Crédito				
					Responsabilidad por Aceptaciones Bancarias				
					Responsabilidad por Líneas de Crédito no Utilizadas y Créditos Concedidos no Desembolsados				
					Responsabilidad por Contratos de Productos Financieros Derivados				
					Responsabilidad por Contratos de Underwriting				
					Responsabilidad por litigios, demandas y otras contingencias				
					CONTRACUENTAS DE CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS				
					CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS				
					FIDEICOMISOS, COMISIONES DE CONFIANZA ACREEDORAS Y CUENTAS DEUDORAS POR CONTRA DE FIDEICOMISOS				

Figura 1: Estado de Situación Financiera.

Fuente: Alejandro Ferrer Quea, (2012).

Estado de Resultados

El Estado Financiero denominado de Resultados (ex Ganancias y Pérdidas) tiene por misión exponer el resultado de la gestión desarrollado en el ciclo económico por la empresa.

A diferencia del Estado de Situación Financiera, el Estado de Resultados muestra la acumulación de los ingresos y egresos que han dado al cierre del ejercicio económico la utilidad o pérdida del periodo; y por ende permite conocer su incidencia en la estructura financiera.

ESTADO DE RESULTADOS		2. FORMA "B"	
NOMBRE DE LA EMPRESA			
DEL _____ AL _____			
(Expresado en miles de nuevos soles)			
	M.N.	E.O. A	AÑO
	M.E.	XXXX	YYYY
INGRESOS FINANCIEROS			
Ingresos por Disponibles			
Ingresos y Comisiones por Fondos Interbancarios			
Ingresos por Inversiones Negociables y a Venimiento			
Ingresos por Valorización de Inversiones Negociables y a Venimiento			
Ingresos y Comisiones por Cartera de Créditos			
Ingresos de Cuentas por Cobrar			
Participaciones Ganadas por Inversiones Permanentes			
Otras Comisiones			
Diferencia de Cambio de Instrumentos Financieros Derivados			
Diferencia de Cambio de Operaciones Vistas			
Reajuste por Indexación			
Fluctuación de Valor por Variaciones de Instrumentos Financieros Derivados			
Compraventa de Valores			
Otros Ingresos Financieros			
GASTOS FINANCIEROS			
Intereses y Comisiones por Obligaciones con el Público			
Intereses y Comisiones por Fondos Interbancarios			
Pérdida por Valorización de Inversiones Negociables y a Venimiento			
Intereses por Depósitos de Empresas del Sistema Financiero y Organismos Financieros Internacionales			
Intereses por Adelantos y Obligaciones del Sistema Financiero del País			
Intereses por Adelantos y Obligaciones con Instituciones Financieras del Exter. y Organ. Financ. Internac.			
Intereses de Otros Adelantos y Obligaciones del País y del Exterior			
Intereses, Comisiones y Otros Cargos de Cuentas por Pagar			
Intereses por Valores, Títulos y Obligaciones en Circulación			
Comisiones y Otros Cargos por Obligaciones Financieras			
Diferencia de Cambio de Instrumentos Financieros Derivados			
Diferencia de Cambio de Operaciones Vistas			
Reajuste por Indexación			
Fluctuación de Valor por Variaciones de Instrumentos Financieros Derivados			
Compraventa de Valores y Pérdida por Participación Patrimonial			
Primes al Fondo de Seguro de Depósitos			
Otros Gastos Financieros			
MARGEN FINANCIERO BRUTO			
Estimaciones para Desvalorización de Inversiones del Ejercicio			
Estimaciones para Desvalorización de Inversiones de Ejercicios Anteriores			
Estimaciones para Incobrabilidad de Créditos del Ejercicio			
Estimaciones para Incobrabilidad de Créditos de Ejercicios Anteriores			
MARGEN FINANCIERO NETO			
INGRESOS POR SERVICIOS FINANCIEROS			
Ingresos por Operaciones Contingentes			
Ingresos por Fideicomisos y Comisiones de Confianza			
Ingresos Diversos			
GASTOS POR SERVICIOS FINANCIEROS			
Gastos por Operaciones Contingentes			
Gastos por Fideicomisos y Comisiones de Confianza			
Gastos Diversos			
MARGEN OPERACIONAL			
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN			
Gastos de Personal y Directorio			
Gastos por Servicios Recibidos de Terceros			
Impuestos y Contribuciones			
MARGEN OPERACIONAL NETO			
ESTIMACIONES, DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN			
Estimaciones para Incobrabilidad de Cuentas por Cobrar			
Estimaciones para Bienes Reservados, Recibidos en Pago, Adjudicados y Bienes fuera de Uso			
Provisiones para Contingencias y Otras			
Depreciación de Vehículos, Mobiliario y Equipo			
Amortización de Gastos			
RESULTADO DE OPERACIÓN			
OTROS INGRESOS Y GASTOS			
Ingresos Extraordinarios			
Ingresos de Ejercicios Anteriores			
Gastos Extraordinarios			
Gastos de Ejercicios Anteriores			
RESULTADOS DEL EJERCICIO ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA			
IMPUESTO A LA RENTA			
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO			

Figura 2: Estado de Resultado.

Fuente: Alejandro Ferrer Quea, (2012).

Estado de Flujos de Efectivo

El propósito fundamental del Estado Financiero denominado Estado de Flujo de Efectivo es proporcionar a los usuarios de la información financiera sobre los cobros y pagos en efectivo efectuados por las empresas durante un período económico determinado, que podría ser por ejemplo a la fecha de sus Estados Financieros.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO		1. FORMA "C"	
NOMBRE DE LA EMPRESA		AÑO	AÑO
POR LOS PERIODOS		XXXX	YYYY
(expresado en miles de nuevos soles)			
CONCILIACIÓN DEL RESULTADO NETO DE LA EMPRESA CON EL EFECTIVO Y EQUIVALENTE, PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO			
AJUSTES AL RESULTADO NETO DEL EJERCICIO			
Depreciación y amortización del período			
Estimación para Cartera de Créditos			
Estimación para Inversiones			
Otras Provisiones (detallar)			
Pérdida (ganancia) en Venta de Inversiones			
Pérdida (ganancia) en Venta de Inmuebles, Mobiliario y Equipo			
Otros (detallar)			
CARGOS Y ABONOS POR CAMBIOS NETOS EN EL ACTIVO Y PASIVO			
Aumento (disminución) en Intereses, Comisiones y Otras Cuentas por Cobrar			
Aumento (disminución) en Intereses, Comisiones y Otras Cuentas por Pagar			
Aumento (disminución) en Otros Pasivos			
Aumento (disminución) en Otros Activos			
A: AUMENTO (DISM.) DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTE			
PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Ingreso por Venta de Inmuebles, Mobiliario y Equipos			
Ingreso por Ventas de Otros Activos no Financieros			
(Adquisición de Inmuebles, Mobiliario y Equipo)			
(Adquisición de otros Activos no Financieros)			
B: AUMENTO (DISM.) DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTE,			
PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
Aumento (disminución) Neto de Depósitos y Obligaciones			
Aumento (disminución) Neto de Préstamos Provenientes de Bancos y Corresponsales			
Aumento (disminución) Neto de Otros Pasivos Financieros			
Aumento (disminución) Neto del Capital Social			
Disminución (aumento) Neto en la Cartera de Créditos			
Disminución (aumento) Neto de Inversiones			
Disminución (aumento) Neto de préstamos entre Bancos y Corresponsales			
Dividendos Recibidos (pagados)			
Disminución (aumento) de Otros Activos Financieros			
C: AUMENTO (DISM.) DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE			
PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
AUMENTO (DISM.) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE (A+B+C)			
SALDO EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL INICIO DEL EJERCICIO			
EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL FINALIZAR EL EJERCICIO			

Figura 3: Estado de Flujo de Efectivo.

Fuente: Alejandro Ferrer Quea, (2012).

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto

Estado Financiero, igualmente conocido como Estado de Variación Patrimonial, cuya misión precisamente consiste en mostrar, a una fecha dada, las variaciones que se han suscitado en las fuentes propias de la empresa representado básicamente por su patrimonio.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO 2. FORMA "D"
 NOMBRE DE LA EMPRESA
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO POR LOS PERÍODOS...
 (expresado en miles de nuevos soles)

Concepto	Capital Social	Capital Adicional	Reservas	Ajuste al Patrimonio	Resultados Acumulados	Resultado Neto del Ejerc.	Patrimonio Total
Saldos al...							
Ajuste de ejercicios anteriores							
Aumento de capital							
Donaciones y Primas de Emisión							
Acciones liberadas recibidas							
Transferencia:							
.....							
Otros							
.....							
Capitalización:							
.....							
Dividendos declarados en efectivo							
Dividendos declarados en acciones							
Resultado del ejercicio							
Otros (especif.)							
Saldos al...							
Ajuste de ejercicios anteriores							
Aumento de capital							
Donaciones y Primas de Emisión							
Acciones liberadas recibidas							
Transferencia:							
.....							
Capitalización:							
.....							
Dividendos declarados en efectivo							
Dividendos declarados en acciones							
Resultado del ejercicio							
Otros (especif.)							
Saldos al...							

Figura 4: Estado de Cambios en el Patrimonio.

Fuente: Alejandro Ferrer Quea, (2012).

Los estados financieros son un informe resumido que muestra cómo una empresa ha utilizado los fondos que le confían sus accionistas y acreedores, y cuál es su situación financiera actual. Los tres estados financieros básicos son el balance, que muestra los activos, pasivos y patrimonio de la empresa en una fecha establecida; estado de resultados, que muestra cómo se obtiene el ingreso neto de la empresa en un período determinado, y el estado

de flujo de efectivo que muestra las entradas y salidas de efectivo producidas durante el período.

Es una práctica estándar para las empresas presentar estados financieros que se adhieran a los principios de contabilidad generalmente aceptados para mantener la continuidad de la información y la presentación a través de las fronteras internacionales. Los estados financieros son a menudo auditados por agencias gubernamentales, contadores, firmas, etc. para asegurar la exactitud y para propósitos de impuestos, financiamiento o inversión.

EL Desempeño Empresarial

- Los Estados Financieros buscan proporcionar información razonable concerniente a la situación financiera, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de la entidad, a una amplia gama de usuarios (Accionistas, Empleados, Inversionistas, etc.) que no se encuentran en condiciones de exigir informes a la medida de sus necesidades de información.
- EL Desempeño Administrativo
Mediante los Estados Financieros también se puede evaluar la gestión realizada por los Administradores, es decir, constatar con cuanta efectividad han sido manejados los recursos por parte de los Gerentes y con esto realizar las correcciones necesarias para ampliar el nivel de productividad.

2.2.2.2. Definición de las Dimensiones

2.2.2.2.1. Análisis de Liquidez

Rubio, P. (2007) Define como el grado en que una empresa puede hacer frente a sus obligaciones corrientes es la medida de su liquidez a corto plazo. La liquidez implica, por lo tanto, la capacidad puntual de convertir los activos líquidos o de obtener disponible para hacer frente a los vencimientos a corto plazo. (pag.16)

Ferrer, A. (2012) Indica que la liquidez muestra el nivel de solvencia financiera de corto plazo de la empresa, en función de la capacidad que tiene para hacer frente a sus obligaciones de corto plazo que se deriven del ciclo de producción. Para dicho propósito, se han considerado dos indicadores que miden en distinto grado de capacidad de pago corriente de la empresa. (pág. 236)

Indicadores de liquidez

Liquidez en Moneda Nacional

Promedio mensual de la ratio diaria de los activos líquidos en moneda nacional entre los pasivos de corto plazo en moneda nacional.

$$\frac{\text{Activos Liquidos en Moneda Nacional}}{\text{Pasivos Liquidos en Moneda Nacional}}$$

Liquidez en Moneda Extranjera

Promedio mensual de la ratio diaria de los activos líquidos en moneda extranjera entre los pasivos de corto plazo en moneda extranjera.

$$\frac{\text{Activos Liquidos en Moneda Extranjera}}{\text{Pasivos Liquidos en Moneda Extranjera}}$$

Liquidez Absoluta en Moneda Nacional

Capacidad de la empresa para afrontar sus obligaciones a la vista en moneda nacional con el efectivo disponible en moneda nacional.

$$\frac{\text{Caja Bancos (Moneda Nacional)}}{\text{Obligaciones a la Vista (Moneda Nacional)}}$$

Liquidez Absoluta en Moneda Extranjera

Capacidad de la empresa para afrontar sus obligaciones a la vista en moneda extranjera con el efectivo disponible en moneda extranjera.

$$\frac{\text{Caja Bancos (Moneda Extranjera)}}{\text{Obligaciones a la Vista (Moneda Extranjera)}}$$

2.2.2.2. Análisis de la Gestión o actividad

Ferrer, A. (2012) Define que permiten evaluar el nivel de actividad de la empresa y la eficacia con la cual esta ha utilizado sus recursos disponibles, a partir del cálculo del número de rotaciones de determinadas partidas del Estado de Situación Financiera durante el año, de la estructura de las inversiones, y del peso relativo de los diversos componentes del gasto, sobre los ingresos que genera la empresa a través de las ventas. (pág. 236)

Indicadores de la Gestión o Actividad

Gastos Administrativos / Activo Rentable

Gastos medio anualizado en personal, directorio, servicios recibidos de terceros, impuestos y contribuciones por cada 100 nuevos soles de activo rentable.

$$\frac{\text{Gastos de Administración}}{\text{Activo Rentable}} \times 100$$

Gastos administrativos / Ingresos Totales

Gasto medio anualizado en personal, directorio, servicios recibidos de terceros, impuestos y contribuciones por cada 100 nuevos soles de ingreso totales.

$$\frac{\text{Gastos de Administración}}{\text{Ingresos totales}} \times 100$$

2.2.2.2.3. Análisis de Rentabilidad

Ferrer, A. (2012) Indica que permiten evaluar el resultado de la eficacia en la gestión y administración de los recursos económicos y financieros de la empresa. (pág. 240)

Indicadores de Rentabilidad

ROE (Rentabilidad sobre el Patrimonio o Rentabilidad sobre el Capital)

Rendimiento obtenido de los recursos propios o patrimoniales.

$$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Patrimonio}} \times 100$$

ROA (Rentabilidad sobre los Activos Totales)

Rendimiento generado por la participación de las inversiones efectuadas.

$$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Activo Total}} \times 100$$

Margen Financiero

Porcentaje de los ingresos financieros que se convierten en utilidad, producto de la intermediación.

$$\frac{\text{Margen Financiero Bruto}}{\text{Ingresos Financieros}} \times 100$$

Ingresos Financieros / Ingresos Totales

Contribución de los ingresos financieros en los ingresos totales de cada mes.

$$\frac{\text{Ingresos Financieros}}{\text{Ingresos totales}} \times 100$$

2.3. Definición de Términos Básicos

SBS

Superintendencia de Banca, Seguros y AFP; es el organismo encargado de la regulación y supervisión de los Sistemas Financiero, de Seguros y del Sistema Privado de Pensiones

Cartera Activa

Es la suma de saldos de los créditos pendientes de pago, no incluye los intereses ni la cartera castigada, se toma como base para medir la calidad de cartera

Cartera Morosa

Suma de los saldos de todos los créditos con atrasos en sus pagos, respecto del cronograma de pagos pactado

Cartera Vencida

Es la suma de saldos de los créditos no cancelados de acuerdo a las fechas pactadas en los contratos y cronogramas de pago. Para considerarse vencido dependerá de los días de atraso que presente el cliente en el pago de sus cuotas, considerando el tipo de crédito otorgado.

Cartera Castigada

Créditos provisionados al 100%, contablemente no se registran. Se retira de la cartera activa, la gestión de cobranzas no se elimina ni la deuda se extingue.

Calificación SBS

La clasificación de los clientes en el sistema financiero dependerá de los días de atraso que presente en el pago de sus cuotas considerando el tipo de crédito que se le otorgó.

Bono Familiar Habitacional (BFH),

Es el apoyo económico que otorga el Estado por única vez, y al cual podrán ceder las familias que se inscriban en el Programa Techo Propio, y que sean calificados como Grupos Familiares Elegibles. El valor del BFH varía de acuerdo a la manera que se postule. Marzo 2011

Crédito hipotecario

Contrato por el que una entidad financiera otorga un crédito a una persona para adquirir o construir una vivienda; el mismo que será devuelto en los plazos y condiciones pactadas entre las partes, ofreciendo como garantía un bien inmueble.

Ahorro Casa

Es un medio de calificación dirigido a todas las personas, dependientes o independientes, que no pueden sustentar parte de sus ingresos con documentos. Es necesario tener una actividad laboral vigente, verificable y lícita. Estar bien reportado en Centrales de riesgos: titular, cónyuge y empresa donde labora. Los antecedentes de crédito deben ser según política de riesgos.

Antecedentes Crediticios del Cliente

Se refiere al comportamiento crediticio de las personas en el Sistema Financiero y otros, basado en la información de Centrales de Riesgos de la SBS y otros privados.

Antigüedad del Negocio

Medida a través del tiempo que el cliente viene operando sin que se hayan producido cambios de importancia en el desarrollo del negocio o que altere su funcionamiento.

Aval

Es la persona natural o jurídica que garantiza el pago de la deuda en caso incumplimiento de las obligaciones asumidas por el titular del préstamo.

Beneficiario

Persona natural que cumple los requisitos del Artículo 6 de la Ley N° 26912 y sus normas modificatorias, es decir, que: haya sido calificado por ingreso familiar como sujeto de crédito, por la entidad financiera que otorgue el préstamo correspondiente; que el solicitante y, en su caso, su cónyuge e hijos menores de edad, no sean propietarios de otra vivienda en cualquier localidad del país; y no haber adquirido vivienda financiada con recursos del FONAVI, aun cuando ya no sea propietario de la misma.

Beneficios del Crédito MIVIVIENDA

Bono al Buen Pagador (BBP):

Descuento que se aplica al inicio del Préstamo Hipotecario. El monto del Bono dependerá del valor de la vivienda pudiendo ser desde S/. 12,500.00 hasta S/. 14,000.00.

Bien futuro

Llamado también “en proyecto”, es el inmueble que no existe física o jurídicamente, por encontrarse en proceso de construcción o sin haberse otorgado e inscrito la Declaratoria de Fábrica, Reglamento Interno e Independización inscritas en la SUNARP (Registros Públicos).

Bien Terminado

Inmueble que se encuentra inscrito en Registros Públicos y cuenta con Declaración de Fábrica e Independización.

Bono Familiar Habitacional - BFH

Es un subsidio directo que otorga el Estado a una familia, de manera gratuita como premio a su esfuerzo ahorrador y no se devuelve. El valor del Bono varía de acuerdo con la modalidad a la que la familia postule:

- Para COMPRAR su vivienda el Bono puede ser de 7.1 UIT¹ o 8 UIT, el que dependerá del valor de la vivienda que elija.

Cliente Bancarizado

Persona o empresa que realiza todas sus operaciones diarias por intermedio de un banco. Por ejemplo, deposita, cobra, paga, invierte, usa tarjeta de crédito, o débito, hace transferencias, etc.

Cliente No Bancarizado

Cliente que no ha tenido créditos desembolsados en el Sistema Financiero y que no registra códigos SBS, así mismo tampoco registra créditos con cooperativas supervisadas o no por la SBS.

Cliente Nuevo

Cliente que realiza una primera operación con la financiera. También, se considerará como nuevo a aquel cliente que solicita un crédito después de doce meses de haber cancelado su último crédito.

Para efectos de evaluación de riesgo crediticio se considerará como nuevo a aquel cliente que solicita un crédito después de seis meses de haber cancelado su último crédito.

Cliente Recurrente

Cliente que haya cancelado un crédito con la Financiera, y que tenga una antigüedad no mayor a 12 meses de haber cancelado.

Cliente en Mora

Cliente que tiene a partir de un día de atraso en el pago de su cuota.

Crédito MITERRENO

Destinado a la compra de lote de terreno independizado en Registros Públicos libre de cargas y/o gravámenes, para personas naturales residentes en el Perú que no cuenten con otro terreno o inmueble para uso de vivienda; así como terrenos a futuro.

Crédito Techo Propio

Programa dirigido a las familias con ingresos familiares mensuales menores a S/. 2,444.00 para comprar, S/. 1,915.00 construir o mejorar su vivienda, con servicios básicos de luz, agua, desagüe. Tiene como beneficio el bono familiar habitacional BFH.

Crédito Refinanciado

Créditos respecto del cual se producen variaciones de plazo o monto del contrato original que obedecen a dificultades en la capacidad de pago del deudor.

Créditos Vencidos

El periodo para estimar la totalidad del crédito hipotecario como vencido deberá desarrollarse de acuerdo con el siguiente tratamiento escalonado: después de los treinta días calendario, de no haber pagado a la fecha establecida, se estimará vencida sólo la porción no pagada; mientras que después de los noventa días calendario de incumplimiento en cualquiera de las cuotas pactadas, se considerará vencida la totalidad de la deuda. El mismo procedimiento se aplicará para las operaciones de arrendamiento financiero y contratos de capitalización inmobiliaria, independientemente del tipo de crédito.

Evaluación Crediticia

Es la evaluación realizada por el asesor de negocio, en la cual visita al cliente en su domicilio, negocio o trabajo realizando cruces de información, para confirmar la información brindada, determinando la capacidad de pago y el nivel patrimonial del cliente. La evaluación deberá ser realizada en todos los casos antes de la aprobación del crédito por el Comité correspondiente.

La veracidad de la información registrada en el sistema de la financiera y en el expediente de crédito es responsabilidad del Asesor de Negocio y del Gerente de Agencia.

Garantía Real

Se constituye sobre bienes o un derecho. Las dos garantías reales más conocidas son la hipoteca y la garantía mobiliaria.

Grupo Familiar

Un Grupo Familiar está constituido por un Jefe de Familia, que declara a uno o más dependientes que pueden ser: su esposa ò conviviente, sus hijos, hermanos o nietos menores de 22 años o mayores de 25 años con discapacidad, sus padres o abuelos.

I. F. I

Institución Financiera Intermediaria.

Periodo de Gracia Total

Sólo para proyectos de viviendas del programa Techo Propio y MiVivienda. En Techo Propio se puede otorgar hasta 12 meses de periodo de gracia y en MiVivienda hasta seis meses. En este periodo no hay pago de intereses ni de capital. Aplica sólo al inicio del cronograma de pagos establecido. No aplica para Mi Terreno.

Títulos Valores

El concepto de valor, en el campo de las finanzas, se refiere al derecho de propiedad sobre una obligación o un título de crédito. Este valor está establecido en un documento, que concede la operación de un derecho autónomo y literal.

Cartera de Créditos

Es el conjunto de documentos que protegen los activos financieros o las operaciones de financiamiento hacia un tercero y que el tenedor de dicho documento o cartera se reserva el derecho de hacer valer las obligaciones formalizadas en su texto.

Obligaciones con el Público

Son obligaciones que tiene la entidad financiera por el uso de recursos recibidos por el público.

Operaciones de Contingencia

Son activos o pasivos que resultan de sucesos inesperados o no planeados, pero que tienen relación directa con operaciones elementales para determinar los derechos u obligaciones de la entidad en cuestión.

Fiduciario

Un fiduciario es una persona que suministra el dinero o los bienes de otras personas. Si usted es designado como fiduciario, usted está obligado por ley a administrar el dinero y los bienes de la persona para el beneficio de esa persona y no para el beneficio suyo.

Provisiones

Una provisión es una cantidad de recursos que mantiene la empresa por haber contraído una obligación, con el objetivo de custodiar esos recursos hasta el momento en el que deba satisfacer la factura.

Adjudicación de Bienes

Asignación y entrega de un conjunto de bienes a las personas que les compete según ley, testamento o convenio. Las tres especies principales de la misma son: a) la de partición de herencia; b) la del concurso civil; c) la de todo o parte de una sucesión a personas llamadas sin indicación de nombres.

III. METODOS Y MATERIALES

3.1. Hipótesis

3.1.1. Hipótesis General

Existe relación entre el crédito hipotecario y los estados financieros de la entidad Financiera TFC S.A. en el periodo 2016

3.1.2. Hipótesis Específicas

Existe relación de los tipos de crédito con los estados financieros de la entidad Financiera TFC S.A. en el periodo 2016

Existe relación del plazo de crédito con los estados financieros de la entidad Financiera TFC S.A. en el periodo 2016

Existe relación en el monto del crédito con los estados financieros de la entidad Financiera TFC S.A. en el periodo 2016

3.2. Variables de estudio

Variable 1: Crédito Hipotecario

Variable 2: Los Estados Financieros.

3.2.1 Definición Conceptual

3.2.1.1 El Crédito Hipotecario

El Crédito Hipotecario es el otorgamiento de un crédito financiero a una persona natural o a una empresa para la construcción, comprar una vivienda o algún tipo de activo que puede ser remitido en un plazo pactado entre la entidad financiera y la persona, pero con la condición de que se deja como una garantía un bien inmueble con lo cual se deja garantizado el pago .

3.2.1.2. Los Estados Financieros

Los estados financieros son los documentos que debe preparar la empresa al terminar el ejercicio contable, con el fin de conocer la situación financiera y los resultados económicos obtenidos en sus actividades a lo largo de un periodo.

3.2.2. Definición Operacional

3.2.2.1. Crédito Hipotecario

Desarrollar la aplicación del crédito hipotecario para comprobar el deterioro de la cartera y como es su utilización en los estados financieros de la entidad.

3.2.2.2. Estados Financieros

Los principales estados financieros que utilizan las empresas son dos: el estado de resultados y el balance general. El balance general muestra los activos, los pasivos y el patrimonio de una empresa en determinado momento. Mide la riqueza de la empresa.

3.2.2.3. Operacionalización de las variables

Variable	Dimensiones	Indicadores	Ítems	Escala de medición
<p>Variable 1:</p> <p>Crédito Hipotecario</p>	<p>I.1. Tipos de crédito</p> <p>I.2. Plazo de Crédito</p> <p>I.3. Monto del Crédito</p>	<p>Ventas</p> <p>Morosidad</p> <p>Nivel económico</p>	<p>Ficha de Observación</p>	<p>Ordinal</p>
<p>Variable 2:</p> <p>Estados financieros</p>	<p>D.1. Análisis de liquidez</p> <p>D.2. Análisis de la Gestión o actividad</p> <p>D.3. Análisis de Rentabilidad</p>	<p>Ratio de Capital de Trabajo</p> <p>Ratio rotación de cartera</p> <p>Rendimiento sobre el patrimonio</p>	<p>Ficha de Observación</p>	<p>Ordinal</p>

3.3. Nivel y Tipo de investigación

3.3.1. Nivel de investigación

El presente estudio tiene nivel de investigación Descriptivo Correlacional.

Según **Hernández, R. Fernández, C.& Baptista, P. (2010)** la descripción descriptiva busca especificar las propiedades, las características y los perfiles importantes de personas grupos, comunidades o cualquier otro fenómeno que se someta a un análisis.(pág. 117)

La investigación correlacional es un tipo de estudio que tiene como propósito evaluar la relación que exista entre dos o más conceptos, categorías o variables (en un contexto particular). (pág.121)

3.3.2. Tipo de investigación

Según **Carrasco, S. (2005)** el tipo de investigación es aplicada, esta investigación se distingue por tener propósitos prácticos inmediatos bien definidos, es decir, se investiga para actuar, transformar, modificar o producir cambios en un determinado sector de la realidad. (pág.43)

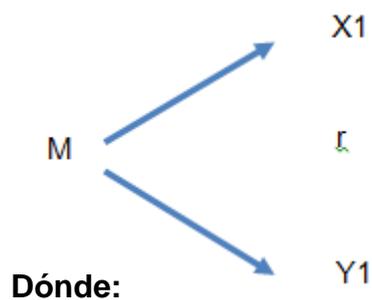
3.4. Diseño de investigación

El presente estudio tiene un diseño no experimental, según **Hernández, R. Fernández, C.& Baptista, P. (2010)** señalan que la investigación no experimental es la que se realiza sin manipular deliberadamente variables. Es decir, se trata de estudios donde no hacemos variar en forma intencional las variables independientes para ver su efecto sobre otras variables. Lo que hacemos en la investigación no experimental observar fenómenos tal como se dan en su contexto natural, para posteriormente analizarlos. (pág.149)

Según **Palella, S. & Martins, F. (2012)** define que el diseño no experimental es el que se realiza sin manipular en forma deliberada ninguna variable. El investigador no sustituye intencionalmente las

variables independientes. Se observan los hechos tal y como se presentan en su contexto real y en un tiempo determinado o no, para luego analizarlos. Por lo tanto, en este diseño no se construye una situación específica si no que se observan las que existen. Las variables independientes ya han ocurrido y no pueden ser manipuladas, lo que impide influir sobre ellas para modificarlas. (pág.87)

No experimental - Correlacional



Dónde:

M: Entidad financiera TFC

X1: V. Independiente Crédito Hipotecario

Y1: V. Dependiente Estados Financieros

r: Relación de las variables

3.5. Población y muestra de estudio

3.5.1. Población

La población está conformada por la entidad Financiera TFC S.A.

Población: La población es el conjunto de todos los individuos (objetos, personas, eventos, etc.) en los que se desea estudiar el fenómeno. Éstos deben reunir las características de lo que es objeto de estudio” (Latorre, Rincón y Arnal, 2003)

Población: La población es un grupo de individuos de la misma clase, limitada por el estudio. Según Tamayo y Tamayo, (1997), “La población se determina como la totalidad del fenómeno a estudiar donde las unidades de población poseen una característica común la cual se forma y da origen a los datos de la investigación” (Pàg.114)

3.5.2. Muestra

La muestra está conformada por los Estados Financieros en el periodo 2016 de la Financiera TFC.

Según **Tamayo, M. (2003)** la muestra a partir de la población cuantificada para una investigación se determina la muestra, cuando no es posible medir cada una de las entidades de población; esta muestra, se considera, es representativa de la población.

La muestra descansa en el principio de que las partes representan el todo y por tanto refleja las características que definen la población de la cual fue extraída, lo cual nos indica que es representativa. Es decir, que para hacer una generalización exacta de una población es necesaria una muestra totalmente representativa y, por lo tanto, la validez de la generalización depende de la validez y tamaño de la muestra. (P.176)

Balestrini (1997) La muestra es obtenida con el fin de investigar, a partir del conocimiento de sus características particulares, las propiedades de una población” (p.138).

3.6. Técnicas e instrumentos de la recolección de datos

La técnica e instrumento que se utilizara en esta investigación será la Ficha de Observación.

Según Pardinás (2005) la observación es la acción de observar, de mirar detenidamente, en el sentido del investigador es la experiencia, es el proceso de mirar detenidamente, o sea, en sentido amplio, el experimento, el proceso de someter conductas de algunas cosas o condiciones manipuladas de acuerdo a ciertos principios para llevar a cabo la observación.

Observación significa también el conjunto de cosas observadas, el conjunto de datos y conjunto de fenómenos. En este sentido, que pudiéramos llamar objetivo, observación equivale a dato, a fenómeno, a hechos. (pág. 89)

3.7. Validación y confiabilidad del instrumento

La ficha de observación ha sido validada por el juicio de expertos.

Según **Hernández, R., Fernández, C. & Baptista, L. (2010)** la validez es el nivel en que una herramienta en verdad mide la variable que intenta calcular. (pág. 201)

Según **Hernández, R., Fernández, C. & Baptista, L. (2010)**, la confiabilidad de un instrumento de medición es el nivel en que un instrumento produce resultados consistentes y coherentes. (pág.200)

3.8. Métodos de análisis de datos

El método de análisis se realizará mediante la ficha de observación a la empresa para lo cual se presenta un modelo certificado por un autor.

3.9. Desarrollo de propuesta de valor

Nuestra propuesta de valor es que, mediante los créditos hipotecarios, se pueda informar de la variación (ganancias ó pérdidas) que existe en el momento de la elaboración de los Estados Financieros, entonces para ello se debe de controlar y hacer seguimiento a la cartera de créditos que se brindan para tener una mejor visión de la situación financiera de la entidad, entre otros aspectos de gran relevancia para la operación y administración de la organización.

3.10. Aspectos deontológicos

Toda información presentada en esta tesis está basada en principios universitarios tales como pensamiento crítico, independencia, entre otros por lo cual toda información colocada en este proyecto es veraz, también se usó de manera cuidadosa la información brindada por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP.

IV. DISCUSIÓN

4.1. Análisis de discusión de resultados

Con relación a lo que indica Casavilca, E., en su tesis “La titulación de los créditos hipotecarios en el Perú y sus efectos en el desarrollo del sistema financiero” estamos de acuerdo que los créditos hipotecarios en el Peru si se influye en los estados financieros por lo tanto podemos concluir que nuestra tesis si tiene una concordancia con la tesis del Sr. Casavilca.

Con relación a lo que indica **Yupanqui, J.**, en su tesis “Efectos de Basilea III en los créditos hipotecarios otorgados por las empresas bancarias de Lima, año 2013” nos demuestra que si no se llegan a medir los riesgos de los créditos hipotecarios nos generaran en un futuro una cartera de morosidad con los clientes por lo tanto estamos de acuerdo con lo indicado en su tesis.

Con relación a lo que **Lazaro, C.**, justifica en su tesis “El crédito hipotecario-fondo mi vivienda y su incidencia en la morosidad en el sistema financiero 2010-2014” nos indica que la morosidad de los créditos en los fondos de mivivienda representa el 95,8% lo que genera que los estados financieros disminuirían por lo cual vemos afectados.

Chuquihuanga, A., en su tesis “Impacto financiero en la empresa Cerámicos Lambayeque SAC a través de la correlación de su economic value added y el crédito hipotecario del departamento de Lambayeque, en los periodos 2013-2012” estamos de acuerdo con lo que llega a las conclusiones que los créditos hipotecarios tiene una participación activa en el mercado, también estamos de acuerdo que los ratios financieros se reflejan en el estado de resultados y estados de situación financiera con relación a los créditos hipotecarios.

Alcántara, H., en su tesis “Optimización en el proceso de crédito hipotecario para el sector PYME en el Banco de Crédito del Perú-BCR” estamos de acuerdo con las conclusiones presentadas las cuales indican que si se

realiza una buena evaluación para poder brindar el crédito hipotecario, disminuiría los gastos en el momento de cobranza.

Con relación a lo que indica **Landeta S.** en su tesis “La oferta de crédito hipotecario para la adquisición de vivienda en el Distrito Metropolitano de Quito” estamos en total de acuerdo ya que indican que los créditos hipotecarios se tienen que brindar a un mayor plazo para así proteger a la persona quien se le otorgar el crédito y solucionar problemas de confiabilidad.

Con relación a lo que justifica **Velastegui C.** en su tesis “Impacto financiero de la evolución de los créditos de vivienda desde el 2007 hasta el 2011 en el Ecuador” nos encontramos de acuerdo debido a que por la mala administración de los créditos puede generar irregularidades en nuestras carteras, también si las garantías no cubren el monto del crédito podemos tener inconvenientes si en algún momento el crédito llegara a pasar a la cartera morosa.

Con relación a lo que justifica **Tena A.** en su tesis “La Titulación de activos como instrumento para la financiación de infraestructuras en España” nos encontramos de acuerdo debido a que si no se tiene una opción para poder afrontar una crisis ya que si se sigue teniendo una crecida en la cartera de moroso impedirá crearía que ingresar a los créditos sería más difícil.

Con relación a lo que justifica **Luengo, R. y Medina F.** en su tesis “Análisis del Otorgamiento de Crédito Hipotecario entre el sistema Cooperativo y la Banca Tradicional en Chile” nos encontramos de acuerdo a las conclusiones que llegaron ya que nos indican que los ingresos que puedan tener nuestros clientes tiene que estar de acuerdo a la cuota del préstamo para así no generar problemas de no cubrir la cuota para dichos factores también influyen el plazo.

Con relación a lo que justifica **Elizalde, J. y Quizhpi, P.** en su tesis “Estudio de la elaboración del Estado de Resultado Integral y la incidencia de reformas tributarias y contables (NIIF) y su aplicación e las pequeñas y medianas empresas de la ciudad de Cuenca. Caso Ferretería Comercial

Luna Pazmiño CÍA. LTDA” estamos de acuerdo debido a que se necesita realizar un correcto Estado de Resultado para tener una correcta toma de decisiones y determinar la solvencia, liquidez y rentabilidad de la financiera para ver si cuenta con los recursos necesarios para cumplir con sus obligaciones, también lo que se busca en una buena realización de los Estados de Resultado para poder presentarlos a la SBS que es el ente encargado de la fiscalizar a nuestra entidad Financiera.

V. CONCLUSIONES

5.1. Conclusiones

En conclusión, de nuestra tesis podemos ver según nuestras hipótesis planteadas que la hipótesis principal hemos comprobado que, si existe una relación directa en referente a el crédito hipotecario con los estados financieros, ya que la entidad Financiera TFC S.A. presenta cada cierto tiempo sus estados financieros a la SBS con lo cual muestra de una forma completa y clara con su información presentada, también se puede deducir cual es la situación de la entidad financiera.

Con relación a las hipótesis específica 1 sobre si existe una relación de los tipos de crédito con los estados financieros, se ha comprobado que existe una relación directa debido a que los tipos de crédito son un ingreso directo para la entidad financiera, también se deduce que son los que generan gastos debido a que si existe demora en los pagos esto generaría carteras morosas y problemas de fluidez.

Sobre los plazos de los créditos se puede deducir que mediante esto la entidad financiera intenta realizar la recuperación de los créditos y esto genera una relación directa por que influyen en los ingresos, gastos en los estados de resultados según los trimestres por demora o pago de los créditos hipotecarios.

El monto de los créditos hipotecarios tiene una relación directa en los estados financieros depende del monto que se entrega en los créditos hipotecarios afectara de manera considerable a los ingresos o a las pérdidas de la empresa por lo cual se concluye que si tiene relación.

VI. RECOMENDACIONES

6.1. Recomendaciones

Se recomienda una mejor política de cobranza como un planteamiento de marketing de recuperación de créditos, para que se pueda realizar y aumentar la recuperación de dichos créditos para así mejorar los estados financieros en la Entidad Financiera TFC S.A.C, debido a que no existen ningún marketing que ayude a que los clientes paguen e incentivarles a que lo realicen ya que con marketing podría llegarse a una mayor cantidad de clientes y disminuir las carteras morosas.

Se recomienda una mejor evaluación de los créditos brindados por la Entidad Financiera TFC S.A.C. para que disminuyan la caída de la cartera morosa y un aumento de los ingresos en los estados financieros debido a que si no se realiza una mejor evaluación tendríamos un mayor aumento en dicha cartera y provisión de los créditos.

Se recomienda buscar mejores plazos al momento de brindar créditos hipotecarios ya que si se brinda un plazo más largo del crédito bajaría la cuota del crédito y generaría que los clientes puedan cumplir con sus pagos de manera puntual, los plazos pueden variar según el ingreso de los clientes y capacidad económica.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Actualidad Empresarial (2012), Área tributaria. Glosario Tributario – 1º Quincena de mayo 2012. Lima: Editorial Pacifico.
- Alcántara Parra, H., 2014 Trujillo-Perú, “Optimización en el proceso de crédito hipotecario para el sector PYME en el Banco de Crédito del Perú-BCR” para obtener el grado de economista.
- Apaza Meza, M. (2007). Formulación, Análisis e Interpretación de Estados Financieros (Primera Edición). Lima - Perú: Editorial Instituto Pacifico S.A.C.
- Casavilca Maldonado, E., 2014, en su tesis “La titulación de los créditos hipotecarios en el Perú y sus efectos en el desarrollo del sistema financiero”, tesis para optar el grado de Doctor.
- Charles, T. (2000), Introducción a la contabilidad financiera séptima edición. México D, F: Prentice Hall.
- Chuquihuanga Jara, A., 2015 Chiclayo-Perú, “Impacto financiero en la empresa Ceramicos Lambayeque SAC a través de la correlacion de su economicvalueadded y el crédito hipotecario del departamento de Lambayeque, en los periodos 2013-2012”. Para obtener el grado de Contador.
- Consejo de la Federación Internacional de, Normas Internacionales de Auditoría.
- Diario Gestión El estado de resultado por Lira P. en el año 2013 recuperado de <http://blogs.gestion.pe/deregresoalobasico/2013/02/el-estado-de-resultados.html>.
- El estado de resultados en términos sencillos Blog Perú21 por Arce M. recuperado de <http://blogs.peru21.pe/tumismoeres/2013/11/el-estado-de-resultados-en-ter.html>.
- Elizalde Montalvan, J. Rocio, Quizhpi Peñafiel P. (2013 Cuenca-Ecuador) “Estudio de la elaboración del Estado de Resultado Integral y la incidencia de reformas tributarias y contables (NIIF) y su aplicación e las pequeñas y medianas empresas de la ciudad de Cuenca. Caso

- Ferreteria Comercial Luna Pazmiño CÍA. LTDA” para obtener el grado de contador.
- Ferrer Quea, A. (2012). Estados Financieros - Analisis e Interpretación por Sectores Economicos (Primera Edición). Lima - Perú: Editorial Instituto Pacífico S.A.C.
- Gaulard M. (2014), La burbuja inmobiliaria en China, Revista Problemas del Desarrollo.
- Glaeser E, Gottlieb J, Gyourko J. (2010, EE.UU.), Can cheap credit explain the housing boom? National Bureau of Economic Research.
- Informativo Caballero B. (2011), Jurisprudencia Tributaria- 2da Quincena de de julio 2011. Lima.
- Landeta Garcia, S., 2006 Quito-Ecuador, “La oferta de crédito hipotecario para la adquisición de vivienda en el Distrito Metropolitano de Quito” para obtener el grado de magister.
- Lazaro Perez, C., 2016 Trujillo-Perú, “El crédito hipotecario-fondo mi vivienda y su incidencia en la morosidad en el sistema financiero 2010-2014”. Para obtener el grado de administrador.
- Luengo Branada R. y Medina Venegas F. (2014) Santiago-Chile, en su tesis “Análisis del Otorgamiento de Crédito Hipotecario entre el sistema Cooperativo y la Banca Tradicional en Chile”.
- Luengo Branada R. y Medina Venegas F. (2014) Santiago-Chile, en su tesis “Análisis del Otorgamiento de Crédito Hipotecario entre el sistema Cooperativo y la Banca Tradicional en Chile”.
- Mundaca. (2015). Diario Gestión. ¿A qué plazo debo tomar un Crédito Hipotecario?
- Ocon F. (2013, España), La Crisis económica española a partir del 2007. Trabajo fin de grado, Universidad de Rioja.
- Palomino Hurtado, C. (2010). Estados Financieros. Lima: Editorial Calpa S.A.C.
- Phillips P, Wu Y y Yu J (2009) Explosive behavior in the 1990s Nasdaq: When did exuberance escalate asset values?" International Economic Review.

- Pizarro D., M. (20 de Setiembre de 2013). FUNDAMENTOS DE CLASIFICACION DE RIESGO. Lima, Lima, Perú.
- QIN X. y TAN GEE KWANG R. 2005 \Signal Extraction with Kalman Filter A study of the Hong Kong property price bubbles". Economic Growth centre Working Paper Series 0601.
- Recuperado de Evaluación de crédito hipotecario guía metodológica Autor: Financiera TFC
- Recuperado de Manual de políticas crédito hipotecario Autor: Financiera TFC
- Recuperado de Manual de procedimientos crédito hipotecario Autor: Financiera TFC
- Rubilar V. (Santiago, 2015), ESPECULACIÓN INMOBILIARIA ¿MITO O REALIDAD?, Universidad de Chile para la obtención del grado de Magister en Finanzas.
- Soria Saldaña A. 2016 en su tesis “El análisis e interpretación de los estados financieros y su incidencia en la toma de decisiones de las empresas Madereras de la Provincia de Coronel Portillo- 2016”, tesis para obtener el grado de contador público.
- Sumari J. (2016), Factores determinantes de la educación financiera en personas adultas de la urbanización San Santiago de la ciudad de Juliaca, periodo 2015. En la Universidad Peruana Union. Para obtener el título profesional de contado público.
- Tanaka Nakasome, G. (2005). Analisis de los Estados Financieros para la Toma de Decisiones (Primera Edicion). Lima - Perú: Editorial de la Ponteficia Universidad Catolica del Perú
- Tena Centeno A. (2011) Madrid-España, en su tesis “La Titulacion de activos como instrumento para la financiación de infraestructuras en España” de la universidad Politecnica de Madrid.
- Velastegui Zamora C., 2015 Guayaquil-Ecuador, “Impacto financiero de la evolución de los créditos de vivienda desde el 2007 hasta el 2011 en el Ecuador.” Para obtener el grado de magister.

- Yupanqui Estupiñan, J., 2014 Lima-Perú, “Efectos de Basilea III en los créditos hipotecarios otorgados por las empresas bancarias de Lima, año 2013”. Tesis para la obtención del grado de contador.
- Zamora, C. (s.f.). “Impacto financiero de la evolución de los créditos de vivienda desde el 2007 hasta el. Guayaquil: 2014.
- Zans Arimana, W. (2009). Estados Financieros (Primera edición). Lima-Perú: Editorial San Marcos E.I.R.L.
- ¿Qué es el crédito Hipotecario? por la Banca Fácil del sistema educativo SBIF Recuperado de <http://www.bancafacil.cl/bancafacil/servlet/Contenido?indice=1.2&idPublicacion=3000000000000034&idCategoria=5>.
- ¿Qué es un Crédito Hipotecario? y cuando utilizarlo recuperado de http://www.economia.com.mx/que_es_un_credito_hipotecario_y_cuando_utilizarlo.htm..

ANEXO

ANEXO N° 1 MATRIZ DE CONSISTENCIA

“CRÉDITO HIPOTECARIO Y SU RELACION CON LOS ESTADOS FINANCIEROS EN LA ENTIDAD FINANCIERA TFC S.A. EN EL PERIODO 2016”

PROBLEMAS	OBJETIVOS	HIPOTESIS	VARIABLES	METODOLOGIA
PROBLEMA GENERAL	OBJETIVO GENERAL	HIPOTESIS GENERAL		
¿Cuál es la relación del crédito hipotecario con los estados financieros de la entidad Financiera TFC S.A. en el periodo 2016?	Determinar la relación del crédito Hipotecario con los estados financieros de la entidad Financiera TFC S.A. en el periodo 2016.	¿Existe relación entre el crédito hipotecario y los estados financieros de la entidad Financiera TFC S.A. en el periodo 2016?	VARIABLE 1: CREDITO HIPOTEARIO Dimensiones	Tipo de investigación: Aplicada Nivel de Investigación:
PROBLEMAS ESPECIFICOS	OBJETIVOS ESPECIFICOS	HIPOTESIS ESPECIFICAS	1.1 Tipos de Crédito 1.2 Plazo de Crédito 1.3 Monto de Crédito	Descriptiva Correlacional
Problema específico 1 ¿Cuál es la relación de los tipos de crédito con los estados financieros de la entidad Financiera TFC S.A. en el periodo 2016?	Objetivo específico 1 Explicar la relación de los tipos de crédito con los estados financieros de la entidad Financiera TFC S.A. en el periodo 2016.	Hipótesis específica 1 ¿Existe relación de los tipos de crédito con los estados financieros de la entidad Financiera TFC S.A. en el periodo 2016?	VARIABLE 2: ESTADOS FINANCIEROS	Diseño de Investigación: No Experimental de Corte Transversal
Problema Especifico 2 ¿Cuál es la relación del plazo de crédito con los estados financieros de la entidad Financiera TFC S.A. en el periodo 2016?	Objetivo específico 2 Definir la relación del plazo de crédito con los estados financieros de la entidad Financiera TFC S.A. en el periodo 2016.	Hipótesis específica 2 ¿Existe relación del plazo de crédito con los estados financieros de la entidad Financiera TFC S.A. en el periodo 2016?	2.1. Análisis de liquidez	Enfoque: Cuantitativo
Problema Especifico 3 ¿Cuál es la relación del monto del crédito con los estados financieros de la entidad Financiera TFC S.A. en el periodo 2016?	Objetivo Especifico 3 Determinar cómo se relaciona el monto del crédito con los estados financieros de la entidad Financiera TFC S.A. en el periodo 2016.	Hipótesis específica 3 ¿Existe relación en el monto del crédito con los estados financieros de la entidad Financiera TFC S.A. en el periodo 2016?	2.2. Análisis de la Gestión o actividad 2.3. Análisis de Rentabilidad	Población: La financiera TFC Muestra: Los estados financieros

ANEXO 2: Operacionalización de las variables

Variable	Dimensiones	Indicadores	Ítems	Escala de medición
Variable 1: Crédito Hipotecario	I.1. Tipos de crédito I.2. Plazo de Crédito I.3. Monto del Crédito	Ventas Morosidad Nivel económico	Ficha de Observación	Ordinal
Variable 2: Estados financieros	D.1. Análisis de liquidez D.2. Análisis de la Gestión o actividad D.3. Análisis de Rentabilidad	Ratio de Capital de Trabajo Ratio rotación de cartera Rendimiento sobre el patrimonio	Ficha de Observación	Ordinal

ANEXO 3: RESULTADO DE LA FICHA DE OBSERVACION

DIA	OBSERVACIONES	REFLEXIONES Y/O APRECIACIONES PERSONALES
16/02/2016	En el mes de Enero 2016 se registró ingresos por un porcentaje del 5.76 del total de los créditos otorgados en dicho mes, también se puede notar que el plazo del crédito en mayores a 120 días de 4.92 que son los que tienen el mayor tiempo sin pagar al banco, el monto total de los créditos es de 79,930 que son todos los créditos que la empresa emitió en crédito lo que nos indica. Se puede notar que el plazo de los créditos es muy superior a 1 lo que nos indica que no se está realizando una buena cobranza a estas empresas o personas y están cayendo en mora.	Se puede ver que la financiera TFC inicio el periodo de una forma lenta
16/03/2016	En el mes de Febrero 2016 se ve un decrecimiento en la obtención de los créditos hipotecarios lo cual conlleva a una disminución de en el plazo de los créditos ya que al parecer dicho mes se han dedicado a la cobranza de clientes por lo cual la financiera ha tenido una disminución de un 0.12 pero en cambio los créditos que se han otorgado son mayores a los del mes anterior ya que los créditos aumentaron de 79, 930 a 82,211, todos estos datos nos reflejan que aunque los créditos hipotecarios ha disminuido el monto de dichos créditos han sido mucho mayor a los del mes anterior.	Se percibe que en el mes de febrero los asesores financieros se han dedicado este mes una gran parte al cobro de las cuentas y a las venta de montos muy altos de los créditos hipotecarios

<p>19/04/2016</p>	<p>En el mes de Marzo 2016 se puede ver que el crédito hipotecario ha aumentado en un 0.10 con relación a mes pasado ya que se pueda deber a que mayor número de clientes solicitaron créditos hipotecarios que fueron aprobados también se puede notar que la cobranza de dichos créditos a decaído ya que también aumentos este mes de Marzo el aumento fue de un 0.16 con respecto al mes de febrero y con respecto al mes de enero aumento en 0.04 mientras que el monto de los créditos hipotecarios también aumento puede ser un factor como en los meses pasados que los créditos que se brindaron sean en un monto mayor.</p>	<p>Se puede notar que si los asesores de créditos se concentran en buscar mas créditos dejan de lado la parte de recuperaciones de los créditos anteriormente brindados lo que causa que su cartera de clientes morosos aumente en gran cantidad y genere estas cifras</p>
<p>17/05/2016</p>	<p>En el mes de Abril 2016 los créditos vuelven a decaer pero con un aumento en los montos que se registran en periodos pasados mientras que en la parte la recuperación de su cartera logran una recuperación de 0.07 con respecto al mes anterior. Con estos datos se puede deducir que los asesores de créditos para poder bajar sus carteras morosas recurren a buscar créditos hipotecarios de mayor monto para que su demás tiempo del mes puedan recuperar las cuentas que tienen problemas.</p>	<p>Por lo tanto la financiera TFC está realizando una gestión muy distinta ya que no capta más clientes para poder realizar sus cobranzas de cuentas pendientes.</p>
<p>16/06/2016</p>	<p>En el mes de Mayo se puede notar que la entidad financiera se ha ocupado más en recuperar las cuentas morosas que realizar las ventas de sus créditos hipotecarios ya que presenta una caída de un 0.35 con relación del mes pasado aunque se sigue mostrando el aumentos en el monto de crédito lo que significa que aunque tenga pocos créditos hipotecarios se están emitiendo a montos grandes cantidades ya que aumento en un 3,672.</p>	<p>Se puede decir que la financiera TFC está tomando una posición conservadora que intenta recuperar toda su cartera de clientes morosos.</p>

18/07/2016	En el mes de Junio 2016 en este mes se puede ver que la empresa ha tomado otro rumbo que es buscar la recuperación de créditos a la par de disminución de sus cuentas morosas ya que según sus estados presentados muestra una disminución en el plazo de crédito pero un aumento en tipo de crédito lo que genera una mayor rentabilidad y estabilidad en e periodo	De acuerdo a los percibido se puede ver que los asesores de créditos se están enfocando en que la recuperación de crédito y en la venta de los créditos hipotecarios.
16/08/2016	En el mes de Julio 2016 este mes se puede ver que hubo un aumento muy considerable en la cartera de clientes morosos lo cual significa que los asesores no cobraron sus cuentas y que se estuvieron concentrando en el aumento de ventas de créditos hipotecarios lo cual le genera ingresos y a la vez le genera una perdida ya que no pudieron realizar las cobranzas de algunos clientes.	Se percibe que los asesores de créditos no están cumpliendo con el rol de cobranza de cartera morosa.
16/09/2016	En el mes de Agosto 2016 podemos notar la disminución de la cartera morosa en un 0.07 con relación al mes pasado y un aumento en la ventas de crédito hipotecario que en julio fue un 5.25 a 5.41 en agosto lo que nos genera que los asesores cumplieron ambos roles en la financiera tanto de ventas y recuperación también se puede notar el crecimiento del monto que llega a los 100,892.	Se puede decir que los asesores financieros están realizando una gran función en recuperación de sus carteras morosas sin descuidar las ventas de los créditos hipotecarios.

<p>18/10/2016</p>	<p>En el mes de Setiembre 2016 se puede notar que por un segundo mes consecutivos la disminución de la cartera morosa y aumento de la venta de créditos hipotecarios la cartera morosa disminuyo en un 0.24 con relación al mes de agosto y las ventas de créditos hipotecarios aumentaron en un 0.20 mientras que el monto de crédito aumenta de 100,892 a 106,793 lo cual representa mayores ingresos a la financiera en este mes.</p>	<p>Según lo visto en este mes se puede deducir que los asesores financieros han estado realizando un buen trabajo con los créditos hipotecarios y la cobranza de su cartera.</p>
<p>17/11/2016</p>	<p>En el mes de Octubre 2016 nos encontramos con una caída tanto en las ventas de créditos hipotecarios como en la cobranza de la cartera morosa lo cual genera inconvenientes pero también se puede notar que el monto de crédito en lugar de disminuir por la caída de los indicadores anteriores este aumento considerablemente lo cual nos hace deducir que su aumento se debe a que los créditos que tiene son de montos mayores a los de los meses pasados</p>	<p>Se puede deducir que los asesores han dejado de realizar sus labores de cobranza y venta de los créditos.</p>
<p>19/12/2016</p>	<p>En el mes de Noviembre 2016 en un mes como esta los se puede ver que la caída pasada desaparece y las ventas crecen un poco mientras que la cobranza de la cartera de clientes disminuye pero también se puede ver que disminuye el monto de crédito esto se debe a que las personas intentan pagar sus deudas antes de fin de año lo que genera que ella cartera morosa disminuye significativamente.</p>	<p>Al parecer en este mes lo que realizan los clientes son pagos anticipados para poder cancelar las deudas.</p>

17/01/2017	En el mes de Diciembre 2016 como se puede ver en este mes con la llegada de la gratificaciones los clientes empiezan a amortizar sus cuentas y los créditos también se ven disminuidos ya que los clientes cuentan con más dinero y no se realizan los préstamos por eso la caída de un 0.26 en las ventas de créditos hipotecarios y también la disminución del plazo de crédito llega a disminuir mientras tanto lo que llega a aumento es el monto de los créditos que tiene una subida mucho mayor que en meses anteriores ya que llega a los 117,336.	Con la llegada del año nuevo los clientes empiezas a realizar el pago de sus cuentas.
------------	--	---

DIA	OBSERVACIONES	REFLEXIONES Y/O APRECIACIONES PERSONALES
16/02/2016	En el mes de Enero 2016 se puede ver que por cada sol de deuda que tiene la entidad cuenta con 17.91 para cubrirlo mientras que en el análisis de la gestión se puede notar que se cuenta con en el mes el dinero rota unas 7.10 veces en cambio con los anteriores ratios el análisis de la rentabilidad nos muestra un estado negativo que nos indica que en este mes la entidad se encuentra con perdida.	Se puede ver que la financiera TFC inicio el periodo cuenta con perdida, pero también cuenta con una liquidez mayor.
16/03/2016	En el mes de Febrero 2016 en el periodo de febrero la liquidez de dicho mes decae de 17.91 a 15.28 lo cual genera de los ingresos son menos a los del mes de enero mientras que la rotación de dinero aumento de un 7.10 a 7.18, aunque se puede seguir notando que la rentabilidad disminuyo a una 0.34 en perdida.	Se puede notar que la liquidez es mucho menor lo que significa que la entidad a comprado a un mayor número de patrimonio.

<p>19/04/2016</p>	<p>En el mes de Marzo 2016 la liquidez en este periodo se nota que aumenta en 3.38 y la rotación disminuye en un 0.06 mientras que la rentabilidad sigue siendo perdida en la empresa ahora se encuentra en 0.36 estos indicadores significan que la empresa tiene dinero que cubre sus pasivos.</p>	<p>Se puede notar la liquidez empieza a aumentar pero no cuenta con rentabilidad ya que sigue obteniendo perdidas.</p>
<p>17/05/2016</p>	<p>En el mes de Abril 2016 la liquidez disminuye en 0.78 pero la rotación de los activos es igual que el mes de febrero mientras que la rentabilidad aún se mantiene en perdida pero ya no aumenta ésta pérdida sino se mantiene en el mismo monto de 0.36</p>	<p>Por lo tanto, la financiera TFC está realizando una gestión la liquidez tiene un menor impacto como con el mes pasado.</p>
<p>16/06/2016</p>	<p>En el mes de Mayo al parecer que nuestro análisis de la liquidez es 0 ya que si pagamos todas las deudas cubrirían con toda nuestra liquidez mientras que nuestra rotación es 7.22, al parecer se ha cancelado alguna parte de las deudas ya que la rentabilidad que se encontraba en perdida con el porcentaje de 0.36 a el porcentaje de 0.30.</p>	<p>Se puede ver que al parecer la financiera a pagado una parte de las deudas que tiene por lo cual su liquidez es 0.</p>

18/07/2016	En el mes de Junio 2016 se muestra una liquidez de 17.35 por cada sol de deuda que se tiene y el análisis de gestión nos demuestra que es de 7.04 veces al mes gira el dinero en la empresa mientras que la rentabilidad aumento de 0.30 el mes de Mayo a 0.31 en el mes de junio lo que nos indica que la empresa realizo compra de activos han generados más deudas con terceros	Lo más resaltante de este mes es que la entidad a aumentado sus deudas lo cual le están generando pérdidas en el mes u otra razón es que no estén realizando la cobranza respectiva de sus cuentas morosas.
16/08/2016	En el mes de Julio 2016 podemos notar que nuestro ratio de liquidez es mucho mayor que los meses pasados menos el mes de marzo con lo cual nos indica que la empresa cuenta con dinero suficiente para cubrir sus pérdidas también se puede notar que la rotación de dinero a disminuido de 7.04 a 6.93 a lo cual esta favoreciendo a la empresa otro hecho que se resalta es la disminución de perdida que tenía la empresa ahora es la mitad.	Se puede percibir que la empresa está teniendo un auge con la forma de pagar sus deudas y mejorar la rentabilidad.
16/09/2016	En el mes de Agosto 2016 aunque en este periodo nuestro ratio de liquidez haya disminuido se puede notar que el análisis de la gestión también a disminuido en un 0.13 con lo cual se puede notar que los clientes están teniendo una buena conducta de pago, también se puede notar que la empresa esta teniendo una disminución de perdida obtenida hasta el momento	Se puede ver que los clientes están pagando las deudas contraídas con la entidad financiera.

<p>18/10/2016</p>	<p>En el mes de Setiembre 2016 se puede notar que por cada sol de deuda contamos con 15.07 mientras que la rotación de la cartera de clientes es de un 6.70 que nos indica que 6.7 veces por mes gira el dinero también podemos ver que la empresa ya no se encuentra en perdida, sino que ahora la empresa se encuentra en positivo llegan a ser 0.09</p>	<p>Lo más resaltante del mes es que la empresa ya no continua en perdida sino que ahora la financiera es rentable.</p>
<p>17/11/2016</p>	<p>En el mes de Octubre 2016 la rentabilidad aumento de 15.07 a 18.00 lo cual nos indica que aumenta activos superan a nuestros pasivos, también se puede ver que nuestra rentabilidad aumenta en un 0.10 por el mientras que la rotación de cartera a disminuido lo cual favorece a la empresa.</p>	<p>Se puede deducir que la empresa ya está generando ingresos después de unos meses en los cuales solo obtenían perdidas.</p>
<p>19/12/2016</p>	<p>En el mes de Noviembre 2016 la liquidez es menor a la que el mes anterior lo que significa que la empresa tiene menos soles para poder pagar sus deudas, el análisis de gestión es menor a lo que nos indica en un mes el dinero gira unas 6.39 veces y nuestra rentabilidad aumento en un 0.06.</p>	<p>La entidad demuestra una crecida en la rentabilidad y nuestra rotación es menor.</p>

17/01/2017	En el mes de Diciembre 2016 puede ver que los activos son mayor a los pasivos que tienen la entidad financiera lo que nos indica que para pagar nuestras deudas contamos con un 15.43 soles por cada sol de deuda y nuestro análisis de gestión a disminuido lo que puede ser malo en la empresa ya que si disminuye demasiado la empresa puede empezar a caer con carteras morosas.	Se debería ver que la empresa debe tener una mayor rotación en este mes ya que los clientes cuentan con un mayor ingreso, por lo tanto se llega a una conclusión de que los asesores no están realizando su gestión de cobranza.
------------	--	--

	EXPEDIENTE PARA VALIDAR INSTRUMENTOS DE MEDICION	Versión:	0001
		Fecha de Actualización:	08-09-2017
		Página:	Página 0 de 8
Elaborado: Dra. Grisi Bernardo Santiago	Revisado: Carmela Del Pilar Alay Paz	Aprobado: Dirección de Investigación e Innovación Tecnológica	
Dirección de Investigación e Innovación Tecnológica	Licenciamiento	Resolución N° 0005	

UNIVERSIDAD PRIVADA TELESUP

EXPEDIENTE PARA VALIDAR INSTRUMENTOS DE MEDICIÓN A TRAVÉS DEL JUICIO DE EXPERTOS

ANEXO N° 01

CARTA DE PRESENTACIÓN

Señor(a)(ita):

Presente

Asunto: VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS A TRAVÉS DE JUICIO DE EXPERTO.

Me es muy grato comunicarme con usted para expresarle mi saludo y así mismo hacer de su conocimiento que, siendo estudiante de la carrera de contabilidad y finanzas, promoción 2015-II, aula 003, requiero validar los instrumentos con los cuales debo recoger la información necesaria para poder desarrollar la investigación para optar el Título Profesional de Contador Público.

El título o nombre del proyecto de investigación es **CRÉDITO HIPOTECARIO Y SU RELACION CON LOS ESTADOS FINANCIEROS EN LA ENTIDAD FINANCIERA TFC S.A. EN EL PERIODO 2016**, y siendo imprescindible contar con la aprobación de docentes especializados para poder aplicar los instrumentos, recurso y apelo a su con notada experiencia a efecto que se sirva aprobar el instrumento aludido.

El expediente de validación, que le hacemos llegar contiene:

- Carta de presentación.
- Definiciones conceptuales de las variables, dimensiones indicadoras.
- Certificado de validez de contenido de los instrumentos.
- Operacionalización de las variables.

Expresándole mi sentimiento de respeto y consideración me despido de usted, no sin antes agradecerle por la atención que dispense a la presente.

Atentamente.

Firma
Vargas Luis Mery Isabel
D.N.I: 47641906

Firma
Veliz Reyes Frank Luigui
D.N.I: 71880315

ANEXO N° 02

DEFINICIÓN CONCEPTUAL DE LAS VARIABLES, DIMENSIONES E INDICADORES

VARIABLE 1: Crédito Hipotecario

Superintendencia de banca y seguros resolución S.B.S 808 (2003)

“Son aquellos créditos destinados a personas naturales para la adquisición, construcción, refacción, remodelación, ampliación, mejoramiento y subdivisión de vivienda propia, siempre que, en uno y otros casos, tales créditos se otorguen amparados con hipotecas debidamente inscritas; sea que estos créditos se otorguen por el sistema convencional de préstamo hipotecario, de letras hipotecarias o por cualquier otro sistema de similares características”. (pág. 7)

Dimensiones de la variable 1:

Dimensión 1: Tipos de crédito

Superintendencia de banca y seguros resolución S.B.S 808 (2003)

“La cartera de créditos se divide en: créditos comerciales, créditos a microempresas (MES), créditos de consumo y créditos hipotecarios para vivienda”. (pág. 6)

Indicadores

Ventas

Dimensión 2: Plazo de Crédito

Superintendencia de banca y seguros resolución S.B.S. 808 (2003)

Asimismo, expresamente deberán considerarse los posibles efectos de los riesgos financieros relacionados a los descalses en moneda, plazos y tasas de interés de los estados financieros de la empresa deudora y que pueden repercutir en su capacidad de pago, con especial énfasis en las operaciones con instrumentos financieros derivados. (pág. 8)

Indicadores

Morosidad

Dimensión 3: Monto de Crédito

Superintendencia de banca y seguros resolución S.B.S. 808 (2003)

Para evaluar el otorgamiento de créditos MES, de consumo e hipotecario para vivienda, se analizará la capacidad de pago en base a los ingresos del solicitante, su patrimonio neto, importe de sus diversas obligaciones, y el monto de las cuotas asumidas para con la empresa; así como las clasificaciones asignadas por las otras empresas del sistema financiero. En caso de los créditos MES, las empresas podrán prescindir de algunos de los requisitos documentarios exigidos por esta Superintendencia, pudiéndose elaborar conjuntamente entre cliente y empresa indicadores mínimos, a satisfacción de este organismo de control, que permitan determinar la capacidad de pago para el cumplimiento de la obligación. (pág.7)

Indicadores

Nivel económico

VARIABLE 2: Estados Financieros

Aching C. (2006)

“Los principales estados financieros que utilizan las empresas son dos: el estado de resultados y el balance general. El balance general muestra los activos, los pasivos y el patrimonio de una empresa en determinado momento. Mide la riqueza de la empresa.

El estado de resultados (llamado también estado de pérdidas y ganancias o estado de ingresos) es el principal de los dos estados para obtener información de mercadotecnia. Muestra las ventas de la empresa, el costo de los bienes vendidos y los gastos durante el período dado de tiempo. Refleja la actividad económica de una empresa en determinado momento”. (pág. 45)

Dimensiones de la variable 2:

Dimensión 1: Análisis de liquidez

Aching C. (2006)

Miden la capacidad de pago que tiene la empresa para hacer frente a sus deudas de corto plazo. Es decir, el dinero en efectivo de que dispone, para cancelar las deudas. Expresan no solamente el manejo de las finanzas totales de la empresa, sino la habilidad gerencial para convertir en efectivo determinados activos y pasivos corrientes. Facilitan examinar la situación financiera de la compañía frente a otras, en este caso los ratios se limitan al análisis del activo y pasivo corriente. (pág. 16)

Indicadores

Ratio de Capital de Trabajo

Dimensión 2: Análisis de la Gestión o actividad

Aching C. (2006)

Miden la efectividad y eficiencia de la gestión, en la administración del capital de trabajo, expresan los efectos de decisiones y políticas seguidas por la empresa, con respecto a la utilización de sus fondos. Evidencian cómo se manejó la empresa en lo referente a cobranzas, ventas al contado, inventarios y ventas totales. Estos ratios implican una comparación entre ventas y activos necesarios para soportar el nivel de ventas, considerando que existe un apropiado valor de correspondencia entre estos conceptos. (pág. 20)

Indicadores

Ratio rotación de cartera

Dimensión 3: Análisis de Rentabilidad

Aching C. (2006)

Miden la capacidad de generación de utilidad por parte de la empresa. Tienen por objetivo apreciar el resultado neto obtenido a partir de ciertas decisiones y políticas en la administración de los fondos de la empresa. Evalúan los resultados económicos de la actividad empresarial. (pág. 29)

Indicadores

Rendimiento sobre el patrimonio

INSTRUMENTO DE VALIDACION

FICHA DE OBSERVACION

I. Datos Informativos

- 1.1. **Institución:** Universidad Privada Telesup
- 1.2. **Carrera profesional:** Contabilidad
- 1.3. **Investigador(es):** Vargas Luis Mery Isabel Y Veliz Reyes Frank Luigui

II. Objetivo

Determinar la relación del crédito Hipotecario con los estados financieros de la entidad Financiera TFC S.A. en el periodo 2016.

MES	CREDITO HIPOTECARIO		
	Tipo de Créditos	Plazo de Crédito	Monto de Crédito
ENERO	5.76	4.92	79,930
FEBRERO	5.28	4.80	82,211
MARZO	5.38	4.96	84,200
ABRIL	5.09	4.89	86,522
MAYO	4.74	4.87	90,194
JUNIO	5.07	4.84	94,683
JULIO	5.25	5.25	96,084
AGOSTO	5.41	5.18	100,892
SEPTIEMBRE	5.61	4.94	106,793
OCTUBRE	5.25	5.05	111,137
NOVIEMBRE	5.26	4.67	109,642
DICIEMBRE	5.00	4.58	117,336

MES	ESTADOS FINANCIEROS		
	Análisis de Liquidez	Análisis de la Gestión o actividad	Análisis de Rentabilidad
ENERO	17.91	7.10	(0.26)
FEBRERO	15.28	7.18	(0.34)
MARZO	18.66	7.12	(0.36)
ABRIL	17.88	7.18	(0.36)
MAYO		7.22	(0.30)
JUNIO	17.35	7.04	(0.31)
JULIO	18.46	6.93	(0.14)
AGOSTO	16.03	6.80	(0.02)
SEPTIEMBRE	15.07	6.70	0.09
OCTUBRE	18.00	6.52	0.19
NOVIEMBRE	15.88	6.39	0.25
DICIEMBRE	15.43	6.16	0.25

OBSERVACIONES:

DIA	OBSERVACIONES	REFLEXIONES Y/O APRECIACIONES PERSONALES
16/02/2016	En el mes de Enero 2016 se registró ingresos por un porcentaje del 5.76 del total de los créditos otorgados en dicho mes, también se puede notar que el plazo del crédito en mayores a 120 días de 4.92 que son los que tienen el mayor tiempo sin pagar al banco, el monto total de los créditos es de 79,930 que son todos los créditos que la empresa emitió en crédito lo que nos indica. Se puede notar que el plazo de los créditos es muy superior a 1 lo que nos indica que no se está realizando una buena cobranza a estas empresas o personas y están cayendo en mora.	Se puede ver que la financiera TFC inicio el periodo de una forma lenta
16/03/2016	En el mes de Febrero 2016 se ve un decrecimiento en la obtención de los créditos hipotecarios lo cual conlleva a una disminución de en el plazo de los créditos ya que al parecer dicho mes se han dedicado a la cobranza de clientes por lo cual la financiera ha tenido una disminución de un 0.12 pero en cambio los créditos que se han otorgado son mayores a los del mes anterior ya que los créditos aumentaron de 79, 930 a 82,211, todos estos datos nos reflejan que aunque los créditos hipotecarios ha disminuido el monto de dichos créditos a sido mucho mayor a los del mes anterior.	Se percibe que en el mes de febrero los asesores financieros se han dedicado este mes una gran parte al cobro de las cuentas y a las venta de montos muy altos de los créditos hipotecarios

<p>19/04/2016</p>	<p>En el mes de Marzo 2016 se puede ver que el crédito hipotecario ha aumentado en un 0.10 con relación a mes pasado ya que se pueda deber a que mayor número de clientes solicitaron créditos hipotecarios que fueron aprobados también se puede notar que la cobranza de dichos créditos a decaído ya que también aumentos este mes de Marzo el aumento fue de un 0.16 con respecto al mes de febrero y con respecto al mes de enero aumento en 0.04 mientras que el monto de los créditos hipotecarios también aumento puede ser un factor como en los meses pasados que los créditos que se brindaron sean en un monto mayor.</p>	<p>Se puede notar que si los asesores de créditos se concentran en buscar más créditos dejan de lado la parte de recuperaciones de los créditos anteriormente brindados lo que causa que su cartera de clientes morosos aumente en gran cantidad y genere estas cifras</p>
<p>17/05/2016</p>	<p>En el mes de Abril 2016 los créditos vuelven a decaer pero con un aumento en los montos que se registran en periodos pasados mientras que en la parte la recuperación de su cartera logran una recuperación de 0.07 con respecto al mes anterior. Con estos datos se puede deducir que los asesores de créditos para poder bajar sus carteras morosas recurren a buscar créditos hipotecarios de mayor monto para que su demás tiempo del mes puedan recuperar las cuentas que tienen problemas.</p>	<p>Por lo tanto la financiera TFC está realizando una gestión muy distinta ya que no capta más clientes para poder realizar sus cobranzas de cuentas pendientes.</p>
<p>16/06/2016</p>	<p>En el mes de Mayo se puede notar que la entidad financiera se a ocupado más en recuperar las cuentas morosas que realizar las ventas de sus créditos hipotecarios ya que presenta una caída de un 0.35 con relación del mes pasado aunque se sigue mostrando el aumentos en el monto de crédito lo que significa que aunque tenga pocos créditos hipotecarios se están emitiendo a montos grandes cantidades ya que aumento en un 3,672.</p>	<p>Se puede decir que la financiera TFC está tomando una posición conservadora que intenta recuperar toda su cartera de clientes morosos.</p>

<p>18/07/2016</p>	<p>En el mes de Junio 2016 en este mes se puede ver que la empresa ha tomado otro rumbo que es buscar la recuperación de créditos a la par de disminución de sus cuentas morosas ya que según sus estados presentados muestra una disminución en el plazo de crédito pero un aumento en tipo de crédito lo que genera una mayor rentabilidad y estabilidad en el periodo</p>	<p>De acuerdo a los percibido se puede ver que los asesores de créditos se están enfocando en que la recuperación de crédito y en la venta de los créditos hipotecarios.</p>
<p>16/08/2016</p>	<p>En el mes de Julio 2016 este mes se puede ver que hubo un aumento muy considerable en la cartera de clientes morosos lo cual significa que los asesores no cobraron sus cuentas y que se estuvieron concentrando en el aumento de ventas de créditos hipotecarios lo cual le genera ingresos y a la vez le genera una perdida ya que no pudieron realizar las cobranzas de algunos clientes.</p>	<p>Se percibe que los asesores de créditos no están cumpliendo con el rol de cobranza de cartera morosa.</p>
<p>16/09/2016</p>	<p>En el mes de Agosto 2016 podemos notar la disminución de la cartera morosa en un 0.07 con relación al mes pasado y un aumento en la ventas de crédito hipotecario que en julio fue un 5.25 a 5.41 en agosto lo que nos genera que los asesores cumplieron ambos roles en la financiera tanto de ventas y recuperación también se puede notar el crecimiento del monto que llega a los 100,892.</p>	<p>Se puede decir que los asesores financieros están realizando una gran función en recuperación de sus carteras morosas sin descuidar las ventas de los créditos hipotecarios.</p>

18/10/2016	<p>En el mes de Setiembre 2016 se puede notar que por un segundo mes consecutivos la disminución de la cartera morosa y aumento de la venta de créditos hipotecarios la cartera morosa disminuyo en un 0.24 con relación al mes de agosto y las ventas de créditos hipotecarios aumentaron en un 0.20 mientras que el monto de crédito aumenta de 100,892 a 106,793 lo cual representa mayores ingresos a la financiera en este mes.</p>	<p>Según lo visto en este mes se puede deducir que los asesores financieros han estado realizando un buen trabajo con los créditos hipotecarios y la cobranza de su cartera.</p>
17/11/2016	<p>En el mes de Octubre 2016 nos encontramos con una caída tanto en las ventas de créditos hipotecarios como en la cobranza de la cartera morosa lo cual genera inconvenientes pero también se puede notar que el monto de crédito en lugar de disminuir por la caída de los indicadores anteriores este aumento considerablemente lo cual nos hace deducir que su aumento se debe a que los créditos que tiene son de montos mayores a los de los meses pasados</p>	<p>Se puede deducir que los asesores han dejado de realizar sus labores de cobranza y venta de los créditos.</p>
19/12/2016	<p>En el mes de Noviembre 2016 en un mes como esta los se puede ver que la caída pasada desaparece y las ventas crecen un poco mientras que la cobranza de la cartera de clientes disminuye pero también se puede ver que disminuye el monto de crédito esto se debe a que las personas intentan pagar sus deudas antes de fin de año lo que genera que es la cartera morosa disminuye significativamente.</p>	<p>Al parecer en este mes lo que realizan los clientes son pagos anticipados para poder cancelar las deudas.</p>
17/01/2017	<p>En el mes de Diciembre 2016 como se puede ver en este mes con la llegada de la gratificaciones los clientes empiezan a amortizar sus cuentas y los créditos también se ven disminuidos ya que los clientes cuentan con más dinero y no se realizan los préstamos por eso la caída de un 0.26 en las ventas de créditos hipotecarios y también la disminución del plazo de crédito llega a disminuir mientras tanto lo que llega a aumento es el monto de los créditos que tiene una subida mucho mayor que en meses anteriores ya que llega a los 117,336.</p>	<p>Con la llegada del año nuevo los clientes empiezas a realizar el pago de sus cuentas.</p>

DIA	OBSERVACIONES	REFLEXIONES Y/O APRECIACIONES PERSONALES
16/02/2016	En el mes de Enero 2016 se puede ver que por cada sol de deuda que tiene la entidad cuenta con 17.91 para cubrirlo mientras que en el análisis de la gestión se puede notar que se cuenta con en el mes el dinero rota unas 7.10 veces en cambio con los anteriores ratios el análisis de la rentabilidad nos muestra un estado negativo que nos indica que en este mes la entidad se encuentra con perdida.	Se puede ver que la financiera TFC inicio el periodo cuenta con perdida, pero también cuenta con una liquidez mayor.
16/03/2016	En el mes de Febrero 2016 en el periodo de febrero la liquidez de dicho mes decae de 17.91 a 15.28 lo cual genera de los ingresos son menos a los del mes de enero mientras que la rotación de dinero aumento de un 7.10 a 7.18, aunque se puede seguir notando que la rentabilidad disminuyo a una 0.34 en perdida.	Se puede notar que la liquidez es mucho menor lo que significa que la entidad ha comprado a un mayor número de patrimonio.
19/04/2016	En el mes de Marzo 2016 la liquidez en este periodo se nota que aumenta en 3.38 y la rotación disminuye en un 0.06 mientras que la rentabilidad sigue siendo perdida en la empresa ahora se encuentra en 0.36 estos indicadores significan que la empresa tiene dinero que cubre sus pasivos.	Se puede notar la liquidez empieza a aumentar pero no cuenta con rentabilidad ya que sigue obteniendo perdidas.

<p>17/05/2016</p>	<p>En el mes de Abril 2016 la liquidez disminuye en 0.78 pero la rotación de los activos es igual que el mes de febrero mientras que la rentabilidad aún se mantiene en pérdida pero ya no aumenta esta pérdida sino se mantiene en el mismo monto de 0.36</p>	<p>Por lo tanto, la financiera TFC está realizando una gestión la liquidez tiene un menor impacto como con el mes pasado.</p>
<p>16/06/2016</p>	<p>En el mes de Mayo al parecer que nuestro análisis de la liquidez es 0 ya que si pagamos todas las deudas cubrirían con toda nuestra liquidez mientras que nuestra rotación es 7.22, al parecer se a cancelado alguna parte de las desudas ya que la rentabilidad que se encontraba en pérdida con el porcentaje de 0.36 a el porcentaje de 0.30.</p>	<p>Se puede ver que al parecer la financiera a pagado una parte de las deudas que tiene por lo cual su liquidez es 0.</p>
<p>18/07/2016</p>	<p>En el mes de Junio 2016 se muestra una liquidez de 17.35 por cada sol de deuda que se tiene y el análisis de gestión nos demuestra que es de 7.04 veces al mes gira el dinero en la empresa mientras que la rentabilidad aumento de 0.30 el mes de Mayo a 0.31 en el mes de junio lo que nos indica que la empresa realizo compra de activos han generados más deudas con terceros</p>	<p>Lo más resaltante de este mes es que la entidad a aumentado sus deudas lo cual le están generando pérdidas en el mes u otra razón es que no estén realizando la cobranza respectiva de sus cuentas morosas.</p>
<p>16/08/2016</p>	<p>En el mes de Julio 2016 podemos notar que nuestro ratio de liquidez es mucho mayor que los meses pasados menos el mes de marzo con lo cual nos indica que la empresa cuenta con dinero suficiente para cubrir sus pérdidas también se puede notar que la rotación de dinero a disminuido de 7.04 a 6.93 a lo cual está favoreciendo a la empresa otro hecho que se resalta es la disminución de pérdida que tenía la empresa ahora es la mitad.</p>	<p>Se puede percibir que la empresa está teniendo un auge con la forma de pagar sus deudas y mejorar la rentabilidad.</p>

<p>16/09/2016</p>	<p>En el mes de Agosto 2016 aunque en este periodo nuestro ratio de liquidez haya disminuido se puede notar que el análisis de la gestión también ha disminuido en un 0.13 con lo cual se puede notar que los clientes están teniendo una buena conducta de pago, también se puede notar que la empresa está teniendo una disminución de perdida obtenida hasta el momento</p>	<p>Se puede ver que los clientes están pagando las deudas contraídas con la entidad financiera.</p>
<p>18/10/2016</p>	<p>En el mes de Setiembre 2016 se puede notar que por cada sol de deuda contamos con 15.07 mientras que la rotación de la cartera de clientes es de un 6.70 que nos indica que 6.7 veces por mes gira el dinero también podemos ver que la empresa ya no se encuentra en perdida, sino que ahora la empresa se encuentra en positivo llegan a ser 0.09</p>	<p>Lo más resaltante del mes es que la empresa ya no continúa en perdida sino que ahora la financiera es rentable.</p>
<p>17/11/2016</p>	<p>En el mes de Octubre 2016 la rentabilidad aumento de 15.07 a 18.00 lo cual nos indica que aumenta activos superan a nuestros pasivos, también se puede ver que nuestra rentabilidad aumenta en un 0.10 por el mientras que la rotación de cartera ha disminuido lo cual favorece a la empresa.</p>	<p>Se puede deducir que la empresa ya está generando ingresos después de unos meses en los cuales solo obtenían perdidas.</p>
<p>19/12/2016</p>	<p>En el mes de Noviembre 2016 la liquidez es menor a la que el mes anterior lo que significa que la empresa tiene menos soles para poder pagar sus deudas, el análisis de gestión es menor a lo que nos indica en un mes el dinero gira unas 6.39 veces y nuestra rentabilidad aumento en un 0.06.</p>	<p>La entidad demuestra una crecida en la rentabilidad y nuestra rotación es menor.</p>

17/01/2017	En el mes de Diciembre 2016 puede ver que los activos son mayor a los pasivos que tienen la entidad financiera lo que nos indica que para pagar nuestras deudas contamos con un 15.43 soles por cada sol de deuda y nuestro análisis de gestión a disminuido lo que puede ser malo en la empresa ya que si disminuye demasiado la empresa puede empezar a caer con carteras morosas.	Se debería ver que la empresa debe tener una mayor rotación en este mes ya que los clientes cuentan con un mayor ingreso, por lo tanto se llega a una conclusión de que los asesores no están realizando su gestión de cobranza.
------------	--	--

Observaciones (precisar si hay suficiencia): Existe suficiencia

Opinión de aplicabilidad: Aplicable [] Aplicable después de corregir [] No aplicable []

Apellidos y nombres del juez validador. Dr/Mg:

Cecilia Quiroga Jara

DNI: 43575384

Especialidad del validador: alg. epe. en Gestión Pública

¹Pertinencia: El ítem corresponde al concepto teórico formulado.

²Relevancia: El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo

³Claridad: Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo

Nota: Suficiencia, se dice suficiencia cuando los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión

