



UNIVERSIDAD PRIVADA TELESUP
FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS Y
CONTABLES

ESCUELA PROFESIONAL DE CONTABILIDAD

TESIS

**Influencia de las detracciones en la liquidez por venta de
inmuebles. Periodo 2015 en la empresa Inmobiliaria Titán S.A.
Surco. Lima 2016.**

PARA OBTENER EL TÍTULO DE:
CONTADOR PÚBLICO

AUTOR:

BACH.: ROJAS VALLEJO ALICIA NORMA

LIMA – PERÚ

2017

ASESOR DE TESIS

JURADO EXAMINADOR

DEDICATORIA

Dedico la Tesis a Dios, por haberme dado la vida, salud, para lograr mis objetivos, por protegerme durante todo mí camino A mis padres Simón y Adela, por ser un ejemplo me han dado todo lo que soy como persona, mis valores, mis principios, mi perseverancia y mi empeño. A mi esposo por ser la persona que me ha acompañado durante todo estos años de carrera ha sabido apoyarme y por su ayuda en mi proyecto. A nuestro hijo Mateo Paz, el regalo más maravilloso que Dios nos ha podido dar, para que veas en mí un ejemplo a seguir. Y gracias a todos los que nos brindaron su ayuda en este proyecto.

AGRADECIMIENTO

A la Universidad Privada Telesup, por haberme abierto las puertas de su casa de estudios y aportado mi formación profesional los valores éticos y morales, Al C.P.C. Silva Amaya, Miguel Ángel, por ser nuestro asesor, por su apoyo, disponibilidad y paciencia y su capacidad para guiar mis ideas ha sido un aporte muy valioso, hizo posible la culminación de esta Tesis. Debo agradecer especialmente a la Dra. Bernardo Santiago, Grisi por su apoyo desinteresado en la parte metodológica del presente trabajo, A la empresa Inmobiliaria TITAN S.A., por la oportunidad que nos ha brindado al facilitarnos toda la información relacionado a nuestro tema de investigación.

RESUMEN

El presente trabajo de investigación titulado como “Influencia de las detracciones en la liquidez por venta de inmuebles. Periodo 2015 en la empresa inmobiliaria TITAN S.A. Surco. Lima 2016”.

Debido a la morosidad existente, el Estado ha optado por la aplicación del régimen de pagos del impuesto denominado sistema de detracciones, con la finalidad de incrementar la recaudación de los ingresos del Tesoro Público y combatir así la informalidad en el sector. Como objetivos se plantea determinar de qué manera se evaluara la liquidez tomando en cuenta que la empresa está sujeta a detracciones, determinar de qué forma el procedimiento de aplicación de la detracción influye en la liquidez y determinar en qué medida los procedimientos de liberación de fondos beneficiara en la liquidez por la venta de inmuebles en la empresa inmobiliaria TITAN S.A. Surco, Lima 2016.

El tipo de investigación de la presente tesis es explicativo, el nivel es cuantitativo, el diseño es no experimental y las técnicas utilizadas fueron la encuesta y documentación.

Luego del análisis y evaluación realizada se concluye, que el sistema de detracciones influye en la liquidez en las primeras ventas de inmuebles de la empresa, de manera desfavorable, lo cual se describe en las conclusiones y recomendaciones descritas en la tesis.

Las empresas necesitan informarse sobre las detracciones ya que está en constante cambio y actualizándose, esto permitirá tener una mejor administración, así mismo, la administración tributaria, debería ser más flexible con las empresas del sector inmobiliario, para que puedan utilizar los recursos originados por las detracciones.

Palabras Claves: Sistema de Detracciones y la Liquidez.

ABSTRACT

The present work of investigation titled as "influence of the deductions on liquidity by sale of real estate. Period 2015 in the real estate company TITAN S.A. Surco Lima 2016"

Due to the existing non-performing loans, the State has opted for the application of the system of tax payments called system of deductions, in order to increase the revenue of the Treasury collection and thus combat the informal economy in the sector. Objectives arises to determine how the liquidity will be assessed taking into account that the company is subject to deductions, which determine the procedure for the application of the deductions influences the liquidity and determine to what extent the procedures for release of funds benefiting the liquidity from the sale of real estate in the TITAN S.A. real estate companies in Surco District, exercise 2015.

The type of research of this thesis is explanatory, is quantitative, design is not experimental and the techniques used were the survey and documentation.

After the analysis and assessment is concluded, that deductions system influences the liquidity in the first sales of real estate of the company, in unfavorable manner, which is described in the conclusions and recommendations described in the thesis.

The Companies need to know about the deductions since it is constantly changing and updated, this will allow a better administration, as well, the tax administration, should be more flexible with real estate companies, so that they can use the resources originated by the deductions.

Key words: System of deductions and liquidity.

ÍNDICE

Caratula.....	i
Asesor de Tesis.....	ii
Jurado examinador.....	iii
Dedicatoria	iv
Agradecimiento	v
Resumen	vi
Abstract	vii
Indice.....	viii
Índice de Tablas	xii
Índice de Figuras.....	xiii
INTRODUCCIÓN	xiv
I. PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN.....	1
1.1. Planteamiento del problema	1
1.2. Formulación del problema	4
1.2.1. Problema general	4
1.2.2. Problemas específicos	4
1.3. Justificación del estudio	4
1.4. Objetivos de la investigación	5
1.4.1. Objetivo general	5
1.4.2. Objetivos específicos	5
II. MARCO TEÓRICO	6
2.1. Antecedentes de la investigación	6
2.1.1. Antecedentes nacionales	6
2.2. Bases teóricas de las variables	10
2.2.1. Detracción	10
2.2.1.1 Origen de la detracción	10

2.2.1.2	Definición.....	11
2.2.1.3	Elementos por definir	15
2.2.1.4	Destino de los montos depositados de las cuentas de detracción.....	17
2.2.1.5	Ámbito de Aplicación de las Detracciones.....	17
2.2.1.6	Las normas de desarrollo de la aplicación de las detracciones	18
2.2.1.7	Momentos para efectuar el depósito	19
2.2.1.8	La primera venta de los inmuebles efectuada por el constructor de los mismos.	20
2.2.1.10	Operaciones sujetas al sistema de detracciones	25
2.2.1.11	Procedimientos liberación de fondos	26
2.2.1.12	Constancia de depósito de detracción.....	30
2.2.1.13	Apertura de las cuentas corrientes	31
2.2.1.14	Tratamiento tributario de la primera venta de inmuebles hecha por el constructor	31
2.2.1.15	Infracciones y sanciones aplicables a la detracción.....	35
2.2.1.16	Nacimiento de la obligación en el caso del IR.....	36
2.2.2.	Liquidez	37
2.2.2.1	Definición	37
2.3.	Definición de términos básicos	41
III.	MARCO METODOLÓGICO	44
3.1.	Hipótesis de la investigación.....	44
3.1.1.	Hipótesis general	44
3.1.2.	Hipótesis específicas	44
3.2.	Variables de estudio	44

3.2.1. Definición conceptual.....	44
3.2.2. Definición operacional.....	45
3.3. Tipo y Nivel de investigación.....	47
3.3.1 Tipo de investigación.....	47
3.3.2 Nivel de investigación.....	47
3.4. Diseño de la investigación	47
3.5. Población y muestra de estudio.....	48
3.5.1. Población.....	48
3.5.2. Muestra.....	48
3.6. Técnicas e instrumentos de recolección de datos	49
3.6.1. Técnica de recolección de datos.....	49
3.6.2. Instrumento de recolección de datos	49
3.7 Métodos de análisis de datos	50
3.8 Aspectos éticos.....	50
IV. RESULTADOS	51
4.1 Resultados.....	51
4.1.1 Empresa Inmobiliaria Titán S.A.....	51
4.1.2 Aplicación de la encuesta.....	53
4.1.3 Contrastación de hipótesis	70
4.1.4 Aplicación de la detracción en la empresa Inmobiliaria Titán S. A.	72
4.1.5 Presentación de los Estados Financieros de la Empresa Inmobiliaria Titán S. A. del año 2014 y 2015.	74
V. DISCUSIÓN.....	87
5.1. Análisis y discusión de los resultados.....	87
VI. CONCLUSIONES.....	88
6.1. Conclusiones.....	88

VII. RECOMENDACIONES	89
7.1. Recomendaciones	89
VIII REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	90
ANEXOS	92
Anexo 1: Matriz de consistencia	93
Anexo 2: Matriz de operacionalización	94
Anexo 3: Instrumentos	95
Anexo 4: Validación del Instrumento.....	101
Anexo 5: Matriz de datos.....	103

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1:	Resultado de la pregunta N° 1	54
Tabla 2:	Resultado de la pregunta N° 2	55
Tabla 3:	Resultado de la pregunta N° 3.....	56
Tabla 4:	Resultado de la pregunta N° 4.....	57
Tabla 5:	Resultado de la pregunta N° 5.....	58
Tabla 6:	Resultado de la pregunta N° 6.....	59
Tabla 7:	Resultado de la pregunta N° 7.....	60
Tabla 8:	Resultado de la pregunta N° 8.....	61
Tabla 9:	Resultado de la pregunta N° 9.....	62
Tabla 10:	Resultado de la pregunta N° 10.....	63
Tabla 11:	Resultado de la pregunta N° 11.....	64
Tabla 12:	Resultado de la pregunta N° 12.....	65
Tabla 13:	Resultado de la pregunta N° 13.....	66
Tabla 14:	Resultado de la pregunta N° 14.....	67
Tabla 15:	Resultado de la pregunta N° 15.....	68
Tabla 16:	Resultado de la pregunta N° 16.....	69
Tabla 17:	Matriz de correlaciones entre la variable independiente y variable dependiente	70
Tabla 18:	Kmo y prueba de Bartlett	71
Tabla 19:	Estados de Situación Financiera	74
Tabla 20:	Estado de Resultado 2014 y 2015	76
Tabla 21:	Considerando y sin considerar la cuenta de detracción	82

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura: 1:	Esquema de las detracciones de pago de deudas tributarias	14
Figura: 2:	Procedimientos liberación de fondos.....	27
Figura: 3:	Interpretación grafica de la pregunta N° 1.....	54
Figura: 4:	Interpretación grafica de la pregunta N° 2.....	55
Figura: 5:	Interpretación grafica de la pregunta N° 3.....	56
Figura: 6:	Interpretación grafica de la pregunta N° 4.....	57
Figura: 7:	Interpretación grafica de la pregunta N° 5.....	58
Figura: 8:	Interpretación grafica de la pregunta N° 6.....	59
Figura: 9:	Interpretación grafica de la pregunta N° 7.....	60
Figura: 10:	Interpretación grafica de la pregunta N° 8.....	61
Figura: 11:	Interpretación grafica de la pregunta N° 9.....	62
Figura: 12:	Interpretación grafica de la pregunta N° 10.....	63
Figura: 13:	Interpretación grafica de la pregunta N° 11.....	64
Figura: 14:	Interpretación grafica de la pregunta N° 12.....	65
Figura: 15:	Interpretación grafica de la pregunta N° 13.....	66
Figura: 16:	Interpretación grafica de la pregunta N° 14.....	67
Figura: 17:	Interpretación grafica de la pregunta N° 15.....	68
Figura: 18:	Interpretación grafica de la pregunta N° 16.....	69
Figura: 19:	Estado de Resultado 2014 y 2015	71
Figura: 20:	Comparativo de Liquidez Corriente del año 2014 y 2015	78
Figura: 21:	Comparativo de Prueba Acida del año 2014 y 2015.....	79
Figura: 22:	Comparativo de Liquidez Absoluta del año 2014 y 2015.....	80
Figura: 23:	Comparativo de Capital de Trabajo del año 2014 y 2015.....	81
Figura: 24:	Ratio de liquidez corriente con y sin detracción.....	83
Figura: 25:	Prueba Acida con y sin detracción	84
Figura: 26:	Liquidez Absoluta con y sin detracción	85
Figura: 27:	Capital de Trabajo con y sin detracción	86

INTRODUCCION

El sector Inmobiliario, se ha convertido en una de las actividades económicas más importantes y dinámicas del país, es por eso la importancia de analizarlo, dado que su crecimiento está relacionado al bienestar económico del país.

El objetivo de este estudio está orientado a analizar la situación de la empresa frente a las influencias de las detracciones y su liquidez por la venta de inmuebles, es decir de qué manera influye el sistema de detracciones en las empresas y como estos dos factores se relacionan estrechamente.

Hay un alto índice de evasión, constructor e inmobiliario que desaparecen luego de efectuar una obra sin pagar a los obreros y los tributos por las ventas, empresas o constructores que no declaran, buscar concientizar a la población a partir de la comprensión del rol que este cumple con la sociedad.

La presente investigación se justifica ya que muchas empresas con la aplicación de la detracción se encuentran con poca liquidez para poder invertir y tomar ciertas decisiones gerenciales, ya que el porcentaje de detracción este caso es el 4% de las ventas de Inmuebles que se efectúen dentro del periodo.

La importancia de la tesis, estuvo determinada de qué manera las detracciones influyen en la liquidez por la venta de inmuebles de la Empresa Inmobiliaria TITAN S.A. del distrito de Surco, considerando que los pagos o retenciones que se realiza y son depositados en el banco de la nación, no pueden ser movilizados por un periodo en el cual le genera problemas financieros a las empresas, periodo en el cual se ven obligados en recurrir a créditos ante entidades financieras, generando sobrecostos en los productos o servicios que generan. Para cumplir con la metodología científica y su estructura determinada nos permitimos señalar de la siguiente manera:

En el Capítulo I: Denominado Problema de la Investigación, en el cual se describe el planteamiento del problema, sobre la realidad problemática, en el cual

se realiza un comentario sobre la incidencia que genera el cumplimiento con las detracciones, luego se procede a la formulación del problema general, consecutivamente los problemas específicos y la justificación del estudio, el objetivo general como los específicos.

En el Capítulo II: Se abordó sobre el Marco Teórico, en el cual se describen los antecedentes de la investigación, una reseña histórica y algunos conceptos utilizados de desarrollo de diversos autores de tesis, seguidamente las bases teóricas de las variables, conceptos, teorías y diferentes definiciones de diversos autores, concluyendo con definiciones de términos básicos.

En el Capítulo III: Comprende sobre la hipótesis de la investigación, la cual se divide en hipótesis general e hipótesis específicas, luego se aprecia las variables de estudio, donde se describe las definiciones conceptual y las definiciones operacional que son el sistema de detracciones y la liquidez, los siguientes puntos aprendido por las teorías se considera: tipo y nivel de investigación, diseño de investigación, población y muestra de estudio, técnicas e instrumentos de recolección de datos, métodos de análisis de datos y los aspectos éticos.

En el Capítulo IV: Se refiere a la presentación, análisis e interpretación de los resultados, que se dio a través de la encuesta que se hizo a los profesionales de la empresa Inmobiliaria Titán S.A., luego demostrar la hipótesis general que nos hemos planteado. Se desarrollara un caso práctico, relacionado al tema que estamos realizando, para poder entender de manera práctica las detracciones, así como la contabilización. Luego tenemos la discusión, conclusiones y recomendaciones, seguidamente de las referencias bibliográficas y los anexos.

I. PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

1.1. Planteamiento del problema

Mientras la crisis de Grecia sigue sin resolverse y se intensifica la presión por la deuda, la liquidez del sistema financiero se adelgaza creando nuevos miedos en los mercados. Puede resultar una paradoja que la crisis financiera en principios sea desatada por una crisis de liquidez en momentos en los que los bancos centrales de todo el mundo han vertido fuertes inyecciones de liquidez para luchar, entre otras cosas, con la deflación. El volumen de estas inyecciones alcanza la cifra de 20 billones de dólares más del 25 por ciento de todo el PIB mundial. Pero la evolución de los mercados financieros y su delgadez de crédito, unido al precario nivel de crecimiento, es el presagio de que la falta de liquidez anuncia sombríos tiempos por delante.

La creación de liquidez está asociada al riesgo y a medida que aumenta el riesgo de impagos, disminuye el financiamiento. Este es un círculo vicioso que se retroalimenta hacia abajo y potencia el ciclo recesivo. A medida que baja la economía, el comercio, la demanda y la inversión, los flujos financieros se hacen más estrechos desestabilizando y asfixiando a la economía real. Prueba de este deterioro es la caída del comercio mundial. China, Europa y Estados Unidos han debilitado sus intercambios comerciales.

Un problema frecuente, ocurre al momento de consignar información en la declaración de impuestos, y la empresa rectifica voluntariamente; pese a ello, la empresa ya incurrió en una infracción para la SUNAT y se habilitó el cobro como recaudación de todo el dinero en la cuenta de detracciones. Además, existen empresas que no tienen deudas tributarias exigibles, como las empresas en inicio de operaciones con grandes flujos de inversión que poseen crédito fiscal el cual es mayor a lo que debe, pero por errores mínimos tienen sus fondos ingresados en "recaudación", lo cual les resta liquidez para atender los gastos corrientes.

En los últimos años el sector construcción e inmobiliario viene creciendo de 4% a 8% en nuestro país, es el sector que más repercusión y crecimiento ha tenido y las personas que tienen excedente o a través de financiamiento vienen adquiriendo inmuebles, para uso personal o como una forma de invertir con fines de alquiler, las personas en su mayoría jóvenes con capacidad de endeudamiento, es la población más interesada en este tipo de inversión, y es una buena oportunidad debido a que los bancos están dispuestos a ofrecerles créditos, en el mercado inmobiliario podemos encontrar gran variedad de inmuebles de diferentes precios para todos los sectores económicos.

La Administración Tributaria a fin de ampliar su ámbito de aplicación perfeccionar el sistema y actualizar la normativa vigente con el objeto de cubrir vacíos legales, supuestos de evasión y elusión, incorporó el régimen de deducciones para el pago adelantado del impuesto general a las ventas con el Decreto Legislativo N°940 que modifica el Sistema de Pago de Obligaciones Tributarias con el gobierno central establecido por el Decreto Legislativo N° 917, a fin de asegurar la recaudación de impuestos y ampliar la base tributaria que se produce en la comercialización de determinados bienes y/o la prestación de determinados servicios, especialmente en el sector construcción e inmobiliario.

El Sistema de Deducciones que viene aplicándose en el país de manera paulatina a diversos sectores desde el año 2002. Uno de los puntos más delicados de nuestro sistema tributario es la aplicación del Sistema de Pago de Obligaciones Tributarias (SPOT), especialmente al sector inmobiliario que está ocasionando diversos problemas.

El principal problema financiero que tienen las empresas inmobiliarias es no poder utilizar inmediatamente los fondos sujetos a restricción porque es probable que no haya deuda tributaria corriente por el impuesto a la renta es que se liquida cuando entrega el departamento al final del proyecto (cumplir con el párrafo 14 de la NIC 18), el IGV grava el 50% de la venta

(construcción) por lo que el crédito fiscal supera al débito fiscal y la empresa inmobiliaria contrata una constructora para la edificación, por lo tanto los tributos laborales son mínimos y esto hace que al aplicar la detracción en la venta no tengamos impuestos que pagar, hecho que perjudica financieramente a la empresa, ya que los fondos ingresados a la cuenta de detracciones podría ser administrado de mejor forma para generar mayor liquidez y/o otros beneficios. Aunque existe un procedimiento administrativo que autoriza la devolución del dinero depositado por concepto de detracciones; sólo cuando existan montos en las cuentas del Banco de la Nación y estos no se agoten durante el plazo de cuatro (4) meses consecutivos como mínimo. La advertencia necesaria que debemos hacer es que se podrá solicitar la devolución como máximo en tres (3) oportunidades al año; en los meses de enero, mayo y setiembre y dentro de los primeros cinco días hábiles de dichos meses.

Las detracciones efectuadas, no son favorables para las empresas inmobiliarias pues su aplicación origina una disminución de la liquidez corriente, es decir una restricción de los recursos necesarios para las operaciones de compra o venta de bienes y/o en la prestación de ciertos servicios.

El 24 de enero del 2013 la Administración Tributaria publicó la Resolución de Superintendencia N° 022-2013/SUNAT y entro en vigencia a partir del 1 de febrero del 2013, donde estableció que la primera venta de bienes inmuebles esta afecto a la detracción con una tasa del 4%, esto lleva a que haya más comunicación con los clientes porque entre ambos deben tener un buen control de los depósitos que se hacen por la detracción, ya que la mayoría de clientes desconocen esta detracción. La Administración Tributaria obliga a las empresas inmobiliarias a detraer un 4% del precio de venta percibido, como una forma de asegurar el pago de los impuestos correspondientes, influyendo en la liquidez de las empresas inmobiliarias.

1.2. Formulación del problema

1.2.1. Problema general

¿De qué manera, influyen las detracciones en la liquidez por la venta de inmuebles, periodo 2015 en la Empresa Inmobiliaria TITAN S. A. Surco. Lima 2016?

1.2.2. Problemas específicos

¿De qué manera se evalúa la liquidez tomando en cuenta que la empresa está sujeta a las detracciones?

¿De qué manera los procedimientos de aplicación de la detracción influyen en la liquidez?

¿De qué manera los procedimientos de liberación de fondos benefician en la liquidez por la venta de inmuebles, periodo 2015 en la Empresa Inmobiliaria TITAN S.A. Surco. Lima 2016?

1.3. Justificación del estudio

El trabajo de investigación, es realizado en un ambiente tributario basado en normas que benefician la recaudación fiscal, estas normas han permitido que un importante sector de contribuyentes cumplan con sus obligaciones logrando incrementar la recaudación y la base tributaria.

El Sistema de Detracciones nos indica que la tasa a detraer es 4% por concepto de bienes inmuebles gravados con el IGV, así aquellos resultados que obtengamos en la ejecución del presente proyecto de investigación, servirá a los empresarios, gerentes e involucrados con el área financiera de la empresa a tener conocimiento pleno de la aplicación y consecuencias de los regímenes adelantados del impuesto general a las ventas.

El Sistema de Detracciones del IGV ha significado que las empresas pierdan liquidez ya que se detrae para hacer los pagos adelantados del IGV

y otros impuestos, en lugar de destinarlo para diversos gastos que tiene la propia empresa, y/o inversiones productivas que generen rentabilidad y liquidez a la empresa.

La importancia del presente proyecto de investigación fue dar a conocer de qué manera influyen las Deduciones en la liquidez por la venta de inmuebles. Periodo 2015 en la Empresa Inmobiliaria TITAN S.A., Surco. Lima 2016.

El presente trabajo busco contribuir a crear cultura tributaria y realizar un adecuado planeamiento financiero, para que las empresas cumplan oportunamente con sus obligaciones tributarias y que el sistema de Deduciones del IGV deje de ser una carga y se convierta en un fondo para el pago de sus impuestos.

1.4. Objetivos de la investigación

1.4.1. Objetivo general

Establecer de qué manera las deducciones influye en la liquidez por la venta de inmueble. Periodo 2015 en la Empresa Inmobiliaria TITAN S.A. Surco. Lima 2016.

1.4.2. Objetivos específicos

Conocer de qué manera se evaluara la liquidez tomando en cuenta que la empresa está sujeta a deducciones.

Conocer de qué forma el procedimiento de aplicación de la deducción influye en la liquidez.

Conocer en qué medida los procedimientos de liberación de fondos beneficiara en la liquidez por la venta de inmuebles. Periodo 2015 en la empresa inmobiliaria TITAN S.A. Surco. Lima 2016.

II. MARCO TEORICO

2.1. Antecedentes de la Investigación

Este sistema de pago de obligaciones tributarias con el Gobierno Central SPOT, ha incitado a que se realicen diversas investigaciones, se ha determinado que con relación al tema de materia de esta investigación, no existen trabajos específicos que hayan abordado con el tema en antecedentes internacionales. Entre los principales antecedentes bibliográficos nacionales tenemos los siguientes:

2.1.1. Antecedentes Nacionales

Reyna Ramírez, Homero Manuel (2011). En su tesis llamada: **“Análisis de los efectos económicos y financieros de las medidas de control tributario en las empresas constructoras contratistas del Sector Público”** En la presente investigación el tesista concluye: Medidas de control tributario parciales con la única finalidad de aumentar la recaudación fiscal, sin tener en cuenta la real situación económica y financiera por la que atraviesan los diferentes sectores empresariales de nuestro país. Estas medidas han significado un impacto negativo en los Estados Financieros de las pequeñas empresas constructoras, complicando su situación con la falta de capital de trabajo, provocando de esta manera, por ejemplo, que las empresas no puedan cumplir con sus compromisos en el corto plazo, como el pago a sus trabajadores o a sus proveedores y acreedores, debiendo priorizar puntualmente en el pago de los tributos, ya que los intereses son altos, así como las costas, los gastos, sumando a esto la complejidad de las medidas de cobranza coactiva, las mismas que no toman en consideración la realidad económica de las empresas. Por otro lado generan un pasivo mayor al no poder cumplir oportunamente con sus obligaciones en las entidades financieras, ya que la mayoría de las pequeñas empresas constructoras trabajan con

estas entidades para obtener el financiamiento y poder iniciar los trabajos celebrados en los contratos de construcción. Esto dificulta aún más su situación financiera al endeudarse con las entidades financieras pagando a los bancos, por los créditos obtenidos, altas tasas de intereses, que terminan desfinanciando aún más a estas empresas.

Cruzado Pereda, Priscila Johana (2010). En su tesis llamada: **“Estudio de las Decisiones Financieras y Económicas en una empresa del sector Agroindustrial en la Región La Libertad, en el periodo 2010”** En la presente investigación el tesista concluye: El análisis o interpretación de los Estados Financieros constituye una herramienta de gran utilidad para la toma de decisiones en una empresa, el cual está constituido por la valoración de varias razones e indicadores que miden la efectividad de la gestión económica de cualquier entidad, pero debe tenerse en cuenta que para una correcta interpretación se debe analizar la interacción de varios indicadores, pues uno por sí solo no permite determinar la situación financiera de la misma.

El método de análisis vertical permite analizar el peso específico de cada partida en relación con el grupo al que pertenece. El método de análisis horizontal permite analizar los aumentos y disminuciones que han experimentado las partidas que conforman los Estados Financieros y el motivo de esa variación. Las razones financieras miden y evalúan el funcionamiento de la empresa y la gestión de sus administradores.

El importante también, hacernos preguntas como ¿Cuánto es mejor una alternativa que otra? ¿Cuándo es más posible realizarse? Para poder encaminarnos hacia nuestros objetivos reales. Algo muy importante y elemental que debemos saber al momento al momento de iniciar el proceso de la toma de decisiones, de que tipo se va tomar

es decir, si es de tipo de inversión o de financiamiento, ejemplo, cuando al final del año al entregar el Balance General de la empresa, dependiendo de cuanta utilidad haya tenido la empresa, decidir qué porcentaje de esta será destinada a los socios, o si es viable la idea de reinvertir en mejoras para la empresa ese capital.

Álvarez, Silva (2009) en su tesis titulada “**Influencia de la Aplicación del Sistema de Pago de Obligaciones Tributarias con el gobierno central en la situación Económica y Financiera de la Empresa TRANSIALDIR SAC**”. Para la obtención del Título Profesional de Contador Público en el cual concluye. El Sistema de Pago de Obligaciones Tributarias con el Gobierno Central como medida administrativa, atenta contra el principio de no confiscatoriedad ya que las empresas sujetas al sistema no pueden disponer libremente de sus fondos detraídos.

El efecto financiero específico de la aplicación del Sistema de Pago de Obligaciones Tributarias con el Gobierno Central se aprecia en la disminución significativa de los indicadores de Liquidez general, Liquidez absoluta, Capital de Trabajo y el Flujo de caja, en tanto el efecto económico se aprecia en el incremento de los gastos financieros como consecuencias de la necesidad de financiamiento externo, debido a la falta de liquidez de la empresa para cumplir sus obligaciones con terceros.

Chávez Fernández (2014) Los procedimientos administrativos tributarios como garantía jurídica de los administrados influyen directamente en la gestión de la tesorería porque afectan directamente la liquidez de las empresas no permitiendo desarrollar una adecuada gestión de la tesorería.

A la mayoría de empresas del sector inmobiliario, el sistema de detracciones como mecanismo administrativo, afecta

significativamente en la gestión del capital de trabajo toda vez la Administración Tributaria aplica sanciones a los contribuyentes por no determinar la detracción en forma adecuada.

Rodríguez Zavaleta Nancy Maribel, (2013). En su tesis llamada: **“Alternativa de financiamiento: Arrendamiento Financiero en la adquisición de activo fijo en la empresa Agropecuaria Chavín S.A.C. de la provincia de Trujillo”** En la presente investigación el tesista concluye que el Arrendamiento Financiero es una opción de financiamiento que permite el desarrollo de la empresa Agropecuaria Chavín S.A.C., ya que obtener activos como maquinarias que son necesarios para que su productividad sea óptima.

Los beneficios obtenidos mediante la adquisición por el Arrendamiento Financiero fue que las ventas aumentaron de acuerdo a lo esperado con la adquisición de la maquinaria de última generación, ya que la empresa logró posicionarse en el mercado, a pesar de la rigurosa competencia existente.

Si en el transcurso del contrato, se incumpliera con alguno de los requisitos para la depreciación acelerado, el arrendatario deberá rectificar sus declaraciones juradas anuales al Impuesto a la Renta y reintegrar el impuesto correspondiente más el interés moratorio, este es un riesgo financiero que se corre en los contratos de Arrendamiento Financiero, así como el plazo forzoso que tiene el Arrendamiento Financiero, puede en condiciones financieras adversas ser un problema.

El Arrendamiento Financiero es una herramienta, que no solo permite el desarrollo de la empresa Agropecuaria Chavín S.A.C., sino también un ahorro interno, y su capitalización mediante la adquisición de activos fijos productivos, lo cual le permitirá planificar sus gastos de capital en función a los flujos de caja que genera la empresa.

2.2. Bases teóricas de las variables

En el desarrollo del proyecto, se ha considerado los conceptos, teorías y definiciones vertidos por diversos autores de cuyos planteamientos se ha tomado debida nota para enriquecer la investigación.

2.2.1. Detracción

2.2.1.1 Origen de la Detracción

Jorge Bravo Cucci (2014), sustenta lo siguiente:

El sistema de detracciones fue creado a inicios de la década del 2000 como un mecanismo de lucha contra el fraude tributario, pero hoy en día ese objetivo loable y que se ha cumplido en parte está totalmente distorsionado, porque ya no se viene aplicando contra los que hacen fraude sino también contra los que no lo hacen, generando un efecto perverso contra la propia economía formal.

El sujeto que realmente es un evasor tributario no se ve realmente afectado por las detracciones, toda vez que ha amoldado sus operaciones a circuitos comerciales informales donde no hay detracciones. En cambio, se está aplicando el sistema a los que son contribuyentes formales y honestos, esto es, a quienes siempre cumplen y pagan tributos.

Como se puede observar, esto es un contrasentido absoluto y es un tema en el que el Estado debe poner atención al punto de replantear el sistema de detracciones y ver cómo lo utiliza de un modo más racional para aquellos segmentos donde comprobadamente se sabe que hay evasión.

2.2.1.2 Definición

Alva Matteucci, Mario (2015), en el libro: Actualidad Empresarial, llamado “Tratamiento tributario de las empresas constructoras e inmobiliarias – 2016”, sustento lo siguiente:

Es un mecanismo administrativo que coadyuva con la recaudación de determinados tributos y consiste básicamente en la detracción (descuento) que efectúa el comprador usuario de un bien o servicio afecto al sistema, de un porcentaje del importe a pagar por estas operaciones, para luego depositarlo en el Banco de la Nación, en una cuenta corriente a nombre del vendedor o prestador del servicio, el cual por su parte, utilizara los fondos depositados en su cuenta de Banco Nación para efectuar el pago de:

1. Las deudas tributarias por concepto de tributos, multas, los anticipos y pagos a cuenta por tributos, incluidos sus respectivos intereses y la actualización que se efectuó de dichas deudas tributarias de conformidad con el artículo 33º del código tributario, que sean administradas y/o recaudadas por la SUNAT.
2. Los costos y gastos en que la SUNAT hubiera incurrido a que se refiere el inciso e) del artículo 115º del código tributario, los montos depositados en las cuentas que no se agoten cumplido el plazo señalado por la norma luego que hubieran sido destinados al pago de tributos, serán considerados de libre disponibilidad para el titular (SUNAT)

Picón Gonzales, Jorge (2011). Detracción a la Venta de Inmuebles (2013), sustento lo siguiente:

A partir de febrero del presente año, la Sunat está obligando a las empresas inmobiliarias a desembolsar un 4% del precio de venta

percibido como una forma de asegurar el pago de los impuestos correspondientes. ¿Es esto adecuado o debe la Sunat corregir el sistema de detracciones en el sector inmobiliario?

Sunat no encuentra (a veces parece que tampoco busca) la manera de combatir la informalidad, y sigue sacando y adelantando dinero de los formales. En efecto, el sistema de detracciones no ataca la informalidad sino que asegura el pago de los que tienen RUC y facturan. Los informales y evasores dudosamente son tocados. Sin duda, mientras Sunat no ataque a los informales, esta medida profundizará la diferencia económica entre el formal e informal, en favor de este último claro está.

Es la primera vez que se pide al vendedor que, como regla general, haga el depósito (normalmente es el adquirente o usuario, quien normalmente puede hacerlo de manera más simple, porque sabe cuándo va a pagar), y la obligación es el mismo día en que percibe el dinero (tiene cinco días para reducir la multa al 100%), lo que a nivel operativo es prácticamente imposible.

Pareciera que quien diseñó esta norma pensó en una inmobiliaria que vende un departamento por semana y/o recibe un pago cada 15 días, y no en los grandes proyectos que hoy se vienen desarrollando, y la cantidad de clientes y pagos que se reciben en la realidad.

Como hace falta mostrar el depósito para elevar a escritura pública, hay que ir personalmente al Banco de la Nación y hacer cada depósito individualmente, y llevar un cheque certificado o de gerencia (o efectivo, con lo riesgoso que eso es hoy en día).

Indica que el SPOT, también denominado Sistema de Detracciones, es un mecanismo de recaudación de impuestos

mediante el cual el adquirente de determinados bienes o servicios (descritos en la norma correspondiente) gravados con el IGV, debe depositarse una parte del precio total en una cuenta del Banco de la Nación perteneciente al propio proveedor, que servirá para realizar pagos a la Sunat.

Según Durand Rojo (2006), en su artículo “El deber de contribuir en la jurisprudencia del Tribunal Constitucional Peruano” sostiene que la detracción no califica como un tributo, sino como una obligación formal de carácter pecuniario, no es tampoco una carga sino la manifestación de uno de los deberes de colaboración o del deber de contribuir con el fisco. De este modo, “el deber de colaboración que permitiría un diseño por el que los ciudadanos:

- Coadyuven a la fiscalización tributaria
- Brinden información tributaria sobre terceros y
- Coadyuven al proceso de recaudación tributaria.

Según los autores mencionados en la cita: Si bien todas las definiciones son acertadas, para el objetivo del presente proyecto de tesis, se puede definir que la detracción en términos tributarios se refiere al monto o porcentaje deducido (detráido) por la persona compradora de un bien o beneficiaria de un servicio, este monto debe ser depositado en una cuenta particular autorizada por el banco.

Es importante mencionar que las detracciones pueden servir para el pago de sus impuestos: Como se observa en la figura

Figura 1: Esquema de las deducciones de pago de deudas tributarias



Fuente: Orientación Sunat (2016)

Aplicación del Sistema de Deducciones:

Alva Matteucci, Mario, (2015), en el libro: Actualidad Empresarial, llamado “Tratamiento tributario de las empresas constructoras e inmobiliarias – 2016”

Proviene del verbo detraer el cual significa **“restar, sustraer, apartar o desviar”** y consiste en una deducción o descuento a cargo de la persona que efectúa la compra de un bien o el usuario de un servicio que se encuentren comprendidos en el sistema, para ello se aplicara un porcentaje (%) el cual se encuentra fijado por la norma, considerando para ello como base el precio del proveedor (vendedor), para posteriormente efectuar el depósito en el Banco de la Nación, en una cuenta corriente que se encuentra a nombre del proveedor (que puede ser el vendedor de bienes o prestador de servicio) con la finalidad de que los montos depositados en dicha cuenta únicamente

sean destinados al cumplimiento de los pagos de tributos del proveedor (vendedor) que mantenga con el fisco.

2.2.1.3 Elementos por definir

En este orden de ideas, advertimos que sobre este sistema existen algunos elementos por definir previamente;

- a) Adquirente, comprador o usuario del servicio.
- b) Vendedor, proveedor o prestador de servicio.
- c) Agente de control (SUNAT)
- d) Banco de la Nación.

a) Adquirente

El adquirente en términos tributarios es aquella persona que considera como base de cálculo de las deducciones el importe total que paga al vendedor, incluido los impuestos que gravan dicha operación.

Posteriormente deduce parte de ese importe y cumple con efectuar el depósito de la deducción en el Banco de la Nación en la cuenta corriente que el vendedor previamente apertura, recibiendo para ello una constancia de la cancelación respectiva, la cual sirve de sustento que la deducción si se llevó a cabo. Posteriormente cumple con pagar la diferencia al vendedor o proveedor del servicio tomando como referencia el acuerdo comercial pactado por ellos.

b) Vendedor

El vendedor deberá estar inscrito ante la SUNAT y contar con número de RUC, siendo entonces Titular de la Cuenta Corriente que previamente apertura a su nombre en el Banco de la Nación. Cumple con cancelar desde la cuenta corriente del

Banco de la Nación obligaciones tributarias a cargo de la SUNAT pendiente de pago.

c) Agente de Control: SUNAT (Control Móvil)

Se presenta este supuesto cuando exista el solo traslado de los bienes que se encuentran consignados en el anexo I de la Resolución de Superintendencia 183-2004/SUNAT (como es el caso del azúcar, el alcohol etílico o el algodón), o el arroz pilado al que se refiere la Resolución de Superintendencia N°266-2004/SUNAT, supuestos en los que la detracción se aplica inclusive antes que se produzca una venta.

Es la propia SUNAT la que se ha encargado de establecer mecanismos de riesgo al momento de proceder al control de las operaciones, así, si se interviene a un transportista que está trasladando los bienes señalados en el párrafo precedente sin contar con la respectiva constancia es casi seguro que proceda la aplicación de sanciones por el traslado de bienes sin contar con la respectiva constancia de detracción es pertinente mencionar que en este rubro el fisco ha incorporado mejoras sustanciales en lo relativo al uso de la tecnología de la información, otorgando herramientas de control al funcionario que realiza las tareas de verificación. Así una de las aplicaciones de esta tecnología se ha dado con la implementación del “Fedatario Virtual”, un servicio que permite a los fedatarios fiscalizadores efectuar el Registro de Intervenciones y Consultas a través de teléfonos celulares mediante tecnología WAP.

d) El Banco de la Nación

Esta entidad se encarga de recaudar y conservar los fondos de las detracciones a través de las cuentas corrientes aperturadas por los sujetos obligados, ello de acuerdo con las normas que regulan las detracciones.

2.2.1.4 Destino de los montos depositados de las cuentas de Detracción

Los montos que se encuentran depositados en la cuentas de detracción aperturadas por el proveedor en el Banco de la Nación, serán utilizados únicamente para el caso de pago de cualquier tributo, multa e intereses, al igual que las aportaciones a Es salud y las retenciones a la ONP, ya sea en calidad de contribuyentes o responsables.

También dichos montos podrán ser utilizados por el sujeto titular de la cuenta corriente para el pago de los costas o gastos por cobranza coactiva, únicamente que haya sido realizada por parte de la Sunat, quedando descartado de plano la posibilidad de que los montos sean utilizados para el pago de cualquier deuda con las municipalidades ni mucho menos con algún Gobierno Regional.

Cabe precisar que las cuentas de Detracciones tienen como regla general que sean intangibles e inembargables, lo cual permite asegurar el pago de las deudas tributarias a cargo del titular de las mismas. Esto significa una ventaja al fisco ya que las cuentas no podrán ser materia de alguna medida cautelar por cualquier entidad que no sea la propia Sunat.

Las excepciones que se presentan a esta regla se dan cuando existan deudas tributarias en cobranza coactiva. Así como en el pago de las costas y los gastos que se originen en un proceso de cobranza coactiva. Incluso es posible que el fisco trabee alguna medida cautelar previa contra dichas cuentas.

2.2.1.5 Ámbito de Aplicación de las Detracciones

De conformidad con lo señalado por el texto del artículo 3 del texto único ordenado del decreto legislativo N° 940, referente al sistema de

pago de obligaciones tributarias con el gobierno central, aprobada por el Decreto Supremo N°155-2004-EF, se considera el ámbito de aplicación de las Deduciones.

Allí se indica que se entenderá por operaciones sujetas al sistema a las siguientes:

- a. La venta de bienes muebles o inmuebles, prestación de servicios o contratos de construcción gravada con el IGV y/o ISC o cuyo ingreso constituya renta de tercera categoría para efecto del impuesto a la renta.
- b. El retiro gravado con el IGV a que se refiere el inciso a) del artículo 3 de la ley del IGV.
- c. El traslado de bienes fuera del centro de producción, así como desde cualquier zona geográfica que goce de beneficios tributarios hacia el resto del país, cuando dicho traslado no se origine en una operación de venta. Se encuentra comprendido en el presente inciso el traslado de bienes realizado por emisor itinerante de comprobantes de pago.

2.2.1.6 Las Normas de desarrollo de la aplicación de las Deduciones

La Resolución de Superintendencia N° 183-2004/SUNAT

En concordancia con lo dispuesto por esta norma debemos enlazar lo anterior con lo señalado por la Resolución de Superintendencia N°183-2004/SUNAT, publicada en el diario oficial El Peruano el 15 de agosto de 2004. A través de este dispositivo se regula en su integridad la aplicación de las deducciones a bienes y servicios relacionadas con la actividad de construcción.

En este sentido, al efectuar una revisión de las reglas allí establecidas se observa que en el texto del artículo 9 se hace referencia al monto del depósito de la detracción, consignándose que este resultara de aplicar los porcentajes que se indican para cada uno de los bienes sujetos al sistema señalados en el Anexo 2, sobre el importe de la operación.

En complemento de ello, el texto del artículo 10 indica a los sujetos obligados a efectuar el depósito. Allí se menciona que en las operaciones indicadas en el artículo 7, los sujetos obligados a efectuar el depósito son:

10.1 En la venta gravada con el IGV:

- a) El adquirente.
- b) El proveedor, en los siguientes casos:
 - b.1) Cuando reciba la totalidad del importe de la operación sin haberse acreditado el depósito respectivo, sin perjuicio de la sanción que corresponda al adquirente que omitió realizar el depósito habiendo estado obligado a efectuarlo.
 - b.2) Cuando la venta sea realizada a través de la bolsa de productos.

10.2 En el retiro considerado como venta al que se refiere el inciso a) del artículo 3ª de la Ley de IGV, el sujeto del IGV.

2.2.1.7 Momentos para Efectuar el Depósito

El artículo 11 de la norma materia de comentario indica que tratándose de las operaciones indicadas en el artículo 7, el depósito se realizara:

1. En la venta gravada con el IGV:

- a) Hasta la fecha de pago parcial o total al proveedor o dentro del quinto (5ª) día hábil del mes siguiente a aquel en que se efectuó la anotación del comprobante de pago en el registro

de compras, lo que ocurra primero, cuando el obligado a efectuar el depósito sea el sujeto señalado en el inciso a) del numeral 10.1 del artículo 10ª.

- b) Dentro del quinto (5ª) día hábil siguiente de recibida la totalidad del importe de la operación, cuando el obligado a efectuar el depósito sea el sujeto señalado en el inciso b.1) del numeral 10.1 del artículo 10ª
- c) Hasta la fecha en que la Bolsa de Productos entrega al proveedor el importe contenido en la póliza, cuando el obligado a efectuar el depósito sea el sujeto señalado en el inciso b.2) del numeral 10.1 del artículo 10ª.

- 2. En el retiro considerado venta de acuerdo al inciso a) del artículo 3ª de la ley del IGV, en la fecha del retiro o en la fecha en que se emita el comprobante de pago, lo que ocurra primero.

2.2.1.8 La Primera Venta de los Inmuebles Efectuada por el Constructor de los mismos.

La primera venta de los inmuebles efectuada por el constructor afecto al IGV, es una operación sujeta a la detracción. Ello a raíz de la publicación en el diario oficial. El Peruano del día jueves 24 de enero de 2013, de la Resolución de Superintendencia Nª0022-2013/SUNAT, a través de la cual se modifica la Resolución de Superintendencia Nª183-2004/SUNAT, a fin de regular la aplicación del sistema de pago de obligaciones tributarias a la venta de inmuebles gravada con el impuesto general a las ventas.

Dentro de las razones por las cuales se incorporó esta operación al sistema, se indica en un considerando de la norma en mención que **“se ha evaluado el comportamiento tributario vinculado al IGV en la primera venta de inmuebles que realizan los constructores de los mismos, habiéndose determinado indicadores de**

incumplimiento tributario en los contribuyentes que desarrollan la actividad en mención, por lo que resulta conveniente regular la aplicación del SPOT a dicha actividad” En este sentido se aplicara la detracción cuando se produzca la operación de primera venta de los inmuebles afecta al IGV, quedando descartados aquellos inmuebles destinados a vivienda cuyo valor de venta sea menor a las 35 UIT, toda vez que se encuentran exonerados al alcance de lo dispuesto por el literal b) del apéndice I de la Ley del IGV.

El monto de la detracción que corresponde aplicar será del 4% sobre el importe de la operación, la cual no tiene monto mínimo ni tampoco excepciones como es el caso de otras operaciones sujetas al Spot.

Hay que mencionar que el obligado a realizar el depósito de la detracción se ha determinado de la siguiente manera:

El adquirente del bien inmueble. Cuando el comprobante de pago que deba emitirse y entregarse por la operación, conforme a las normas sobre comprobantes de pago, permita ejercer el derecho a crédito fiscal o sustentar gasto o costo para efecto tributario, lo cual equivale a señalar como un ejemplo a la **FACTURA**.

En este supuesto corresponde realizar la detracción hasta la fecha de pago parcial o total al proveedor o dentro del quinto día hábil del mes siguiente a aquel en que se efectuó la anotación del comprobante de pago en el registro de compras.

El proveedor del bien inmueble

- Cuando el comprobante de pago que deba emitirse y entregarse por la operación, conforme a las normas sobre comprobantes de pago, no permita ejercer el derecho a crédito fiscal ni sustentar gasto o costo para efecto tributario, lo cual equivale a señalar

como un ejemplo a una **BOLETA DE VENTA** o la emisión de un **TICKET**.

En este supuesto corresponde realizar la detracción hasta la fecha de pago parcial o total al proveedor (que sería el mismo).

- Cuando reciba la totalidad del importe de la operación sin haberse acreditado la detracción, debiendo realizar la detracción dentro del quinto día hábil siguiente de recibida la totalidad del importe de la operación.

Cabe indicar que **el monto de la detracción se debe cancelar en su integridad**, debiendo acreditarse el pago ante el notario. A su vez, los notarios se encuentran en la obligación de informar a la Administración tributaria dentro de los primeros cinco días hábiles de cada mes los casos en los que no se hubiera acreditado el pago del íntegro del depósito de la detracción, el cual toma como referencia el importe de la operación que será el valor de venta del inmueble determinado de conformidad con lo dispuesto en el artículo 14 de la ley del IGV.

Es pertinente indicar que la aplicación de las detracciones a las operaciones de venta de bienes inmuebles afectos al pago del IGV, solo corresponde para aquellas operaciones cuyo nacimiento de la obligación tributaria del IGV se genere a partir del 1 de febrero de 2013, por expresa mención de la Tercera Disposición Complementaria Final de la Resolución de Superintendencia N. ° 022-2013/SUNAT.

Recordemos que hasta el 31 de enero de 2013 solo estaba sujeto a la detracción los contratos de construcción y a partir del 1 de febrero de 2013, se encuentran sujetos a la detracción tanto los contratos de construcción como la primera venta de inmuebles que

realicen los constructores de esta, de tal manera que el fisco cierra un circuito para el control de ambas operaciones.

Tasa de detracción:

La tasa de la detracción es de 4% y se aplica sobre el importe total de la operación, es decir, sobre el valor de venta del bien más el IGV.

2.2.1.9 Procedimiento de aplicación de la detracción

En la venta con pagos parciales

Si la venta se pacta con pago en partes, la obligación nace en la fecha de percepción del ingreso, por el monto que se perciba, aun cuando el mismo sea parcial.

En la venta con boleta de venta

También se aplica la detracción, cuando una persona natural sin negocio adquiere directamente del constructor del inmueble, pagando el precio total de la operación. En este caso, la empresa deberá auto detraerse, es decir, debe abonar a su propia cuenta el 4% del valor de la operación.

En este caso, es obligatorio consignar en la boleta el número de DNI, apellidos y nombres del adquirente ya que estos son los datos que deben consignarse en el formato de pago que se haga al Banco de la Nación por el monto detraído.

En la venta con factura

En caso se emita una factura por la venta del inmueble, la empresa adquirente será la obligada a realizar la detracción.

En la venta de un bien a futuro (en planos)

Usualmente en la modalidad de venta en planos se fracciona el pago en dos partes: una cuota inicial del 10% o 20% del precio total y el

saldo al mes siguiente, a través de un financiamiento de préstamo hipotecario

La ley del IGV, contempla que los adelantos de este tipo estarán gravados aunque físicamente no exista el bien materia de la operación. En ese sentido, estos adelantos (cuota inicial) estarán sujetos a la detracción del IGV por el importe parcial.

Al respecto, la SUNAT ya se había pronunciado mediante informe 104-2007/2B0000, estableciendo que está gravada la primera venta de inmuebles a futuro.

En caso el banco que financia el saldo del inmueble, le pague al vendedor (constructor o inmobiliaria) el saldo hipotecario, será en ese momento en el cual se aplicara la detracción sobre el saldo restante.

Procedimientos plazos para pagar la detracción:

Si se emite una boleta de venta, la detracción puede pagarse hasta se firme la escritura pública o hasta el día que se realice el pago en efectivo, lo que ocurra primero.

Si se emite factura, el plazo será hasta el quinto día hábil del mes siguiente al que se registra la operación o hasta la firma de la escritura pública, lo que ocurra primero.

Fiscalización:

Además de las auditorias o verificaciones que realice la SUNAT, los contribuyentes obligados deben acreditar el pago del íntegro de la detracción ante el Notario. Este funcionario deberá informar a la SUNAT dentro de los 5 días hábiles de cada mes, los casos en los que no se hubiera acreditado el pago de la detracción, respecto de las escrituras públicas extendidas en el mes inmediato anterior.

2.2.1.10 Operaciones sujetas al sistema de detracciones

Las operaciones que están sujeta a la detracción según el artículo 3 del decreto legislativo N° 940 son:

- Venta de bienes muebles o inmuebles, prestación de servicio o contratos de construcción gravada con el IGV y/o ISC.
- Retiro de bienes gravado con el IGV
- El traslado de bienes fuera del centro de producción, así como desde cualquier zona geográfica con beneficio tributario hacia el resto del país, cuando no se origine en operaciones de venta.
- Servicio de transporte de bienes por vía terrestre.

Esta la primera venta de inmuebles que realicen los constructores de los mismos, cuyo valor de venta no supere las **35 UIT (Unidades Impositivas Tributarias)**, siempre que sean destinados exclusivamente a vivienda y que cuente con la presentación de la solicitud de Licencia de Construcción admitida por la Municipalidad correspondiente.

Operaciones en moneda extranjera

Para el caso de operaciones realizadas en moneda extranjera, la conversión en moneda nacional se efectuara al tipo de cambio promedio ponderado venta publicado por el SBS en la fecha en que se origine la obligación tributaria del IGV o en la fecha en que se deba efectuar el depósito, lo que ocurra primero.

Respecto de los días en que no se publique el referido tipo de cambio, se utilizara el último publicado.

2.2.1.11 Procedimientos liberación de fondos

Peña Castillo, Jenny, Liberación de Fondos de Detracción, primera edición - febrero 2015, Editorial Instituto Pacifico, **Actualidad Empresarial**.

Sustenta lo siguiente:

El Sistema de pago de obligaciones con el Gobierno Central o comúnmente conocido como sistema de detracciones (en adelante el sistema) tiene como finalidad generar fondos para el pago de las deudas tributarias y de las costas y gastos, que correspondan a sujetos que vendan o presten alguno o varios de los bienes o servicios sujetos al mismo. Para estos efectos, la generación de los mencionados fondos se realiza a través de los depósitos que deberán efectuar los adquirentes o usuarios de los citados bienes y servicios, en las cuentas bancarias que para tal efecto, se han abierto en el Banco de la Nación.

En ese sentido, si los montos depositados en las cuentas no se agotaran luego que hubieran sido destinados al pago de las deudas antes señaladas, serán considerados de libre disponibilidad para el titular, proceso que implica para esta persona, disponer de dichos fondos sin limitación alguna. La liberación de fondos de detracciones es la devolución de las detracciones depositadas en el Banco de la Nación producto de las operaciones realizadas con detracciones. Este procedimiento se puede realizar bajo ciertos parámetros y formalidades, reguladas en el numeral 9.2 del art. 9º del D. Leg. 940 y reglamentada en el artículo 25º de la R.S. Nº 183-2004/SUNAT.

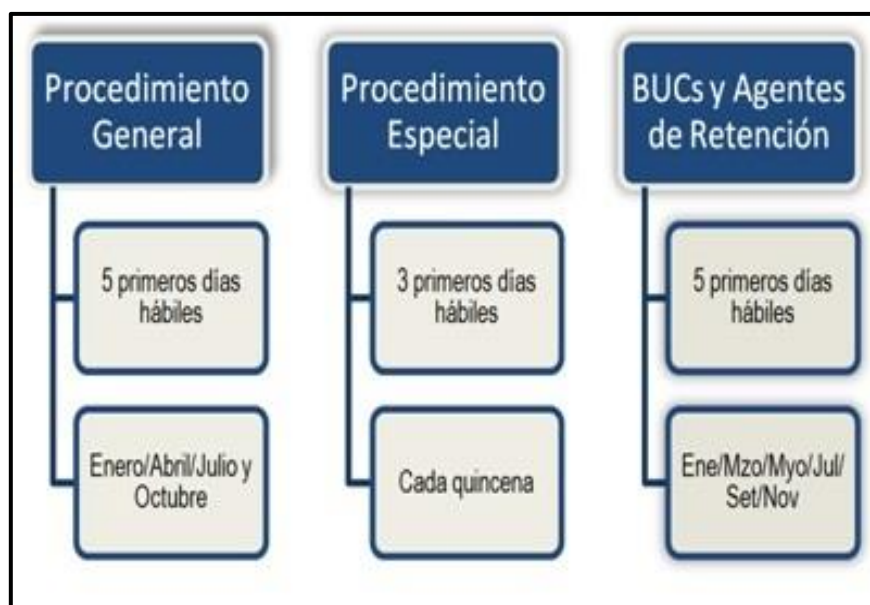
La disposición de los depósitos se clasifica en dos:

1. Procedimiento General
2. Procedimiento Especial

Tener en cuenta que los procedimientos general o especial para la liberación de fondos guardan relación con los anexos materia de detracción y no con el régimen de tercera categoría que haya elegido el contribuyente.

Para solicitar la liberación existen los siguientes procedimientos:

Figura: 2: Procedimientos Liberación De Fondos



Fuente: Instituto Pacífico – Actualidad Empresarial (2015)

Procedimiento general:

- La solicitud de libre disposición de los montos depositados podrá solicitarse como máximo **(4)** veces al año durante los primeros cinco días hábiles de los meses de enero, abril, julio y octubre.
- En el caso de buenos contribuyentes o de agentes de retención del régimen de retenciones del IGV, la solicitud de libre disposición de los montos depositados podrá solicitarse como máximo **(6)** veces al año durante los primeros cinco días hábiles de los meses de enero, marzo, mayo, julio, setiembre y noviembre.
- Para solicitar la libre disposición de los montos depositados en las cuentas del banco de la nación, serán considerados de libre

disposición los montos depositados que no se agoten durante cuatro meses consecutivos como mínimo, luego que hubieran sido destinados al pago de los conceptos señalados en el art. 2º del decreto legislativo N° 940 y modificatorias.

Procedimiento especial

- Aplicado a las operación sujetas al sistema referidas a bienes señalados en los anexos 1 y 2 y a los servicios de transporte de bienes realizados por vía terrestre, en que al titular de la cuenta se le hubiera efectuado el deposito por las operaciones en las que tuvo de calidad de prestador del servicio.
- El titular de la cuenta podrá solicitar la solicitud de libre disposición de los montos depositados, hasta en 2 oportunidades por mes dentro de los 3 primeros días hábiles de cada quincena.

Etapas del procedimiento de liberación de la Cuenta de Deduciones

Al respecto se refleja que la “Solicitud de Libre disposición de los montos depositados en las cuentas del Banco de la Nación” pasa por las siguientes etapas:

1. Inicio del Procedimiento
2. Verificación de requisitos de la Solicitud.
3. Ingreso de la Solicitud.
4. Evaluación de la Solicitud.
5. Resultado de la evaluación de la Solicitud.
6. Emisión y Notificación de Resoluciones
7. Entrega de Fondos
8. Procedimiento

El titular de la cuenta deberá presentar ante la SUNAT una “Solicitud de Libre disposición de los montos depositados en las cuentas del Banco de la Nación”, y la entidad que evaluará que el

solicitante no haya incurrido en alguno de los supuestos señalados en el acápite anterior. Una vez que la SUNAT haya verificado que el titular de la cuenta ha cumplido con los requisitos emitirá una resolución aprobando la “Solicitud de libre disposición de los montos depositados en las cuentas del Banco de la Nación” presentada. Dicha situación será comunicada al Banco de la Nación con la finalidad de que haga efectiva la libre disposición de fondos solicitada.

Al respecto los pasos a seguir son los siguientes:

Paso N° 1.

La “Solicitud de libre disposición de los montos depositados en las cuentas del Banco de la Nación” deberá ser presentada a través de SUNAT Operaciones en Línea. En este sentido la solicitud deberá contener la siguiente información mínima: Número de RUC. Al ingreso del número de RUC, el sistema validará que se encuentre en estado ACTIVO, que esté en condición de HABIDO, que no tenga DEUDA PENDIENTE, que no sea OMISO, tenga cuenta de detracciones.

- Nombres y apellidos, denominación o razón social del titular de la cuenta.
- Domicilio fiscal.
- Número de cuenta.
- Tipo de procedimiento.

Paso N° 2. Ingreso de la solicitud. Se considerará ingresada la solicitud de Liberación de Fondos cuando el contribuyente elija la opción “Enviar Solicitud”. Por su parte, cuando el sistema verifique el incumplimiento de alguno de los requisitos y el contribuyente consigne el sustento de que no corresponde lo observado y elija la opción “Enviar Solicitud”, la solicitud ingresará como PENDIENTE.

Paso N° 3. Registrado su número de RUC. Se abrirá la siguiente ventana, en la cual deberá registrar el tipo de procedimiento

(Procedimiento General o Especial) por el cual está solicitando la Solicitud de Liberación de Fondos de detracciones.

Paso N° 4. En este caso aún no se ha completado con la presentación de su Solicitud de Liberación de Fondos de detracciones; encontrándose recién en un proceso de precalificación automático

Paso N° 5. Para culminar la Solicitud de Liberación de Fondos de detracciones, deberá verificar si la solicitud presentada ha cumplido con el proceso de precalificación automática.

Paso N° 6. Una vez ingresada la solicitud, se emitirá su constancia de presentación de la Solicitud de Liberación de Fondos de detracciones en estado Pendiente.

En caso se cumpla con todos los requisitos, se graba la solicitud de Liberación de Fondos y se debe emitir una resolución de PROCEDENTE para ser notificada al contribuyente.

2.2.1.12 Constancia De Depósito de Detracción

Debe contener como mínimo la siguiente información:

- Número de la cuenta en la cual se efectúa el depósito.
- Nombre, denominación o razón social y número de RUC del titular de la cuenta.
- Fecha e importe del Depósito.
- Nombre, denominación o razón social y número de RUC de contar con este último, del sujeto obligado a efectuar el depósito.
- Código del bien o servicio por el cual se efectúa el depósito, de acuerdo al Anexo 4.
- Código de la operación sujeta al sistema por la cual se efectúa el depósito, de acuerdo al Anexo 5

2.2.1.13 Apertura de las Cuentas Corrientes

Para la apertura de la cuenta corriente el Banco de la Nación solicita la siguiente información:

a. **Para Personas Naturales**

Presentar en las oficinas del Banco de la Nación una carta del interesado solicitando la apertura de la cuenta conforme al Decreto Legislativo N° 940, adjuntando:

- Copia Simple del RUC
- Copia Simple del documento de identidad
- Juego de tarjetas de registro de firmas
- Carta del interesado solicitando chequeras para la cuenta corriente.

b. **Para Personas Jurídicas:**

Presentar en las oficinas del Banco de la Nación una Declaración Jurada (ANEXO DECLARACION JURADA) para la apertura de la cuenta conforme al decreto Legislativo N°940, adjuntando:

- Copia Simple del RUC.
- Copia Simple del documento de identidad de las personas autorizadas para el manejo de la cuenta.
- Juego de tarjetas de registro de firmas
- Carta del interesado solicitando chequeras para la cuenta corriente.

2.2.1.14 Tratamiento Tributario de la Primera Venta de Inmuebles Hecha por el Constructor

La primera venta de inmuebles como supuesto gravado con IGV

De conformidad con el literal d) del artículo 1 del TUO de la Ley del impuesto general a las ventas, se encuentra gravada con el IGV la

primera venta de inmuebles hecha por el constructor. Para abordar este tema debemos tener en cuenta algunos puntos importantes. En principio, cabe preguntarnos lo siguiente: ¿Qué se entiende por primera venta? La respuesta a esta interrogante la podemos encontrar en el literal d) del artículo 2 del Reglamento de la Ley del IGV. Pues se entiende por primera venta cuando se vende por primera vez un inmueble construido y ubicado en territorio nacional, por ejemplo, si una persona construye en el Perú un edificio de departamentos u oficinas, la venta individual de cada departamento u oficina constituye una primera venta, y por consiguiente cada venta estará gravada con IGV, pero la posterior venta que realicen los compradores será la segunda venta, y ya no estará gravada con IGV ni las demás ventas sucesivas. Asimismo, se considera primera venta la que se realice con posterioridad a la resolución, nulidad o anulación de la venta gravada. También, se entiende por primera venta la que se efectúe con posterioridad a la reorganización o traspaso de empresas.

Por otro lado, la norma hace referencia a la primera venta del inmueble realizada por el constructor. Al respecto, el literal e) del artículo 3 de la Ley del IGV define al constructor como “cualquier persona que se dedique en forma habitual a la venta de inmuebles construidos totalmente por ella o que hayan sido construidos total o parcialmente por un tercero para ella”. De lo anterior, podemos deducir que si una persona que percibe rentas de tercera categoría por actividades distintas a la venta de inmuebles, como por ejemplo fabrica y vende gaseosas, construye un inmueble para activo fijo y luego de un tiempo decide venderlo, la operación no está gravada con IGV ya que no califica como constructor porque su giro de negocio no es construir y vender inmuebles. Otro punto importante es que la venta debe estar referida a un bien inmueble; es decir, a una edificación o construcción. Sobre este punto, cabe citar el Informe N.º 094-2002-SUNAT/K00000, el cual señala como sigue: “Así pues, con respecto a esta operación, resulta necesario que para la configuración

del supuesto de hecho previsto en la ley, se trate de bienes inmuebles construidos o edificados. Por el contrario, la venta de inmuebles que no han sido materia de construcción, no se encontrará dentro del campo de aplicación del IGV”.

Monto exonerado en el caso de la primera venta de inmuebles

Debe tenerse en cuenta que de acuerdo con lo señalado en los artículos 5 y 7 de la Ley del IGV, están exoneradas del IGV hasta el 31 de diciembre de 2015, las operaciones contenidas en los Apéndices I y II. Así, el literal b) del Apéndice I de la aludida ley detalla como operación exonerada del IGV a la primera venta de inmuebles que realicen los constructores de los mismos, cuyo valor de venta no supere las 35 UIT, siempre que sean destinados exclusivamente a vivienda y que cuenten con la presentación de la solicitud de licencia de construcción admitida por la municipalidad correspondiente, de acuerdo con lo señalado por la Ley N.º 27157 y su reglamento.

Base imponible

De acuerdo con el literal d) del artículo 13 de la Ley del IGV, en el caso de venta de inmuebles, la base imponible para el IGV es el ingreso percibido excluyendo el valor del terreno, se excluye el valor del terreno porque la venta de terrenos no está dentro del campo de aplicación de la Ley del IGV, por lo tanto, es venta inafecta.

Cuando la operación de primera venta de inmuebles o el contrato de construcción estará sujeta a la Retención del 3%

Como regla general se puede indicar que al efectuar una revisión del texto de la Resolución de Superintendencia N° 037-2002/SUNAT, observamos que en la medida que el contribuyente que es pagador de una operación que se encuentra gravada con el IGV y que supera los S/. 700, necesariamente corresponde realizar una retención del 3% sobre dicho monto por parte del agente denominado retenedor.

Cabe indicar que si el pagador de la suma mayor a los S/.700 no es calificado como agente retenedor por parte del fisco, no debe realizar la retención indicada anteriormente.

Aquí pueden estar incorporados los servicios de construcción al igual que la primera venta de inmuebles efectuada por el constructor del mismo.

Sin embargo, debemos indicar que si el pagador del servicio o comprador del inmueble es nombrado agente de retención del IGV por parte de la Sunat y la operación que cancelara por este concepto supera los S/.700, debe dejarse de lado la retención y se prefiere la detracción, ello en aplicación de lo dispuesto por el literal f) del artículo 5 de la Resolución de Superintendencia N° 037-2002/-SUNAT.

Conforme lo indica el Informe N° 112-2003-SUNAT/2B0000, del 17 de marzo de 2003, se precisa en el numeral 3 que “En el caso de venta a plazos de bienes, en la que el pago de las cuotas se efectúa en forma anticipada a la entrega de los mismos, la retención procederá únicamente si el pago es superior a S/. 700.00, importe que coincidirá con el monto del comprobante de pago si la cancelación corresponde a una sola cuota. Si el pago versara respecto de varias cuotas, procederá la retención aun cuando el mismo sea inferior a S/. 700.00, si la sumatoria de los montos de los comprobante de pago de las referidas cuotas supera dicho importe.

Tratándose de la entrega de bienes en propiedad que se produzca semanalmente en el marco de un contrato de suministro celebrado a título oneroso, la retención procederá cuando el pago es superior a S/. 700.00 o cuando el monto del comprobante de pago o la sumatoria de los comprobantes de pago materia de cancelación supera dicho importe.”

2.2.1.15 Infracciones y Sanciones Aplicables a la Detracción.

Las personas que incumplan con realizar la detracción, tendrán una multa del 50% del importe no depositado y adicionalmente no podrán usar el respectivo crédito fiscal. En caso de uso indebido de los recursos depositados en las cuentas de detracciones, la multa será del 100% del importe usado.

INFRACCIÓN	SANCIÓN
El sujeto obligado que no efectuó el depósito.	50% del importe no depositado.
El proveedor que permita el traslado de los bienes fuera del centro de producción sin haberse acreditado el íntegro del depósito, siempre que este deba efectuarse con anterioridad al traslado.	50% del monto que debió depositarse.
El sujeto que por cuenta del proveedor permita el traslado de los bienes sin que se le haya acreditado el depósito, siempre que este deba efectuarse con anterioridad al traslado.	50% del monto del depósito.
El titular de la cuenta que otorgue a los montos depositados un destino distinto al previsto en el sistema.	100% del importe indebidamente utilizado.
Las Administradoras de peaje que no cumplan con depositar los cobros realizados a los transportistas que presten el servicio de transporte de pasajeros realizados por vía terrestre, en el momento establecido.	50% del importe no depositado.

2.2.1.16 Nacimiento de la Obligación en el caso del IR

Para fines del IR, toda vez que los ingresos percibidos por los constructores representan rentas de tercera categoría, se regirán por el artículo 57 de la Ley del impuesto a la renta que establece que se imputan las rentas bajo el principio del devengado, y, al no haber definición de tal principio en la ley mencionada recurrimos a las Normas Internacionales de Contabilidad en su Marco Conceptual y la NIC 18 para el reconocimiento de los ingresos.

Al respecto, la NIC 18 Ingresos por Actividades Ordinarias establece las siguientes condiciones para el reconocimiento de ingresos por venta de bienes:

- a. Que se haya transferido al comprador los riesgos y ventajas de tipo significativo derivados de la propiedad del bien.
- b. Que el vendedor no conserve para sí ninguna implicancia en la gestión de los bienes vendidos, no retenga control sobre los mismos.
- c. El importe de los ingresos pueda medirse confiablemente.
- d. Es probable que se reciba los beneficios económicos de la venta.
- e. Se puedan medir los costos de la transacción confiablemente.

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

Por lo tanto, realizada la venta de un inmueble futuro, se pagará el IR correspondiente con la entrega del inmueble y no bastará con que solamente exista una vez terminado. En ese sentido, cualquier importe recibido a cuenta constituyen anticipos y se deben contabilizar como tal, debiéndose revertir a ingresos en la fecha que se entreguen los inmuebles y por lo tanto en dicha fecha se gravará con el IR. (Ver RTF N° 5018-4-2007)

2.2.2. Liquidez

2.2.2.1 Definición

Ricra Milla, Mariela, Análisis Financiero en las Empresas, Editorial Instituto Pacífico, **Actualidad Empresarial, año 2015**, sustenta lo siguiente:

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 deudas, facilitan examinar la situación financiera de la empresa frente a otras, en este caso los ratios se limitan al análisis del activo y pasivo corriente. Una buena imagen y posición frente a los intermediarios financieros, requiere mantener un nivel de capital de trabajo suficiente para llevar a cabo las operaciones que sean necesarias para generar un excedente que permita a la empresa continuar normalmente con su actividad y que produzca el dinero suficiente para cancelar las necesidades de los gastos financieros que le demande su estructura de endeudamiento en el corto plazo.

Un aspecto importante para analizar sobre la liquidez es que tan convertibles en efectivo son los activos corrientes y que tan exigibles son los pasivos, pues todo depende del sector económico donde se ubica la empresa.

La liquidez depende de dos factores:

- ✓ El tiempo requerido para convertir los activos en dinero
- ✓ La incertidumbre en el tiempo y del valor de la realización de los activos en dinero.

A continuación describiremos algunos ratios de liquidez.

1. Ratios de liquidez:

Los ratios financieros son fundamentales como elemento de diagnóstico, gracias a ellos, los administradores de las empresas pueden detectar dónde están los problemas, tomar las medidas correctivas necesarias y determinar el camino a seguir. Existen varias clases de ratios cada uno de los cuales contempla un determinado aspecto de la situación de la compañía.

Este ratio muestra un cociente que se interpreta como la capacidad de los activos para pagar las obligaciones de los pasivos a corto plazo. Este activo corriente incluye básicamente las cuentas de caja, bancos, cuentas y letras por cobrar, valores de fácil negociación e inventarios. Este ratio es la principal medida de liquidez muestra que proporciona de deudas de corto plazo son cubiertas por elementos del activo, cuya conversión en dinero corresponde aproximadamente al vencimiento de las deudas.

De otro modo es el respaldo en soles que cuenta la empresa para hacer frente a sus obligaciones.

a) Ratio de prueba acida (PA)

También llamada Razón Rápida, es un indicador que mide la proporción entre los activos de mayor liquidez, aquellos que efectivamente puedan ser convertidos en dinero, en un periodo bastante restringido de tiempo, frente a las responsabilidades, cuyo vencimiento sea menor a un año. Para hallarla se divide la diferencia de los activos corrientes, menos las existencias entre el total de los pasivos corrientes, como sigue

Formula:

$$\text{Prueba Acida} = \frac{\text{Activo Corriente} - \text{Existencias}}{\text{Pasivo Corriente}}$$

- Si el resultado es mayor que 1, la empresa corre el riesgo de tener activos ociosos.
- Si el resultado es menor que 1, la empresa corre el riesgo de cumplir con sus obligaciones a corto plazo

b) Razón de liquidez corriente:

Como sabemos la liquidez es la capacidad de un activo para convertirse en dinero, dado que el activo corriente (o de corto plazo) está formado por los activos más líquidos con los que cuenta la empresa (caja y bancos, cuenta por cobrar comerciales, valores de fácil negociación y existencias), al compararlo con el pasivo corriente, este ratio revela la capacidad de la firma para cumplir con sus obligaciones inmediatas.

Formula:

$$\text{Razón Circulante} = \frac{\text{Activo Corriente}}{\text{Pasivo Corriente}}$$

- Si es mayor que 1.5 significa que el activo corriente es mayor que el pasivo corriente, es decir, que la compañía cuenta con una cantidad suficiente de los mencionados recursos líquidos como para pagar todas sus deudas de corto plazo.

- Si es menor que 1.5 en cambio, significa que las referidas deudas sobrepasan las disponibilidades de pago y por lo tanto la compañía tiene problemas de liquidez, pues la que posee es insuficiente para afrontar sus compromisos.

c) Razón de Liquidez Absoluta, Ratio de Efectividad o Prueba súper Ácida:

Permite medir la capacidad efectiva de la empresa en el corto plazo; considera únicamente los activos mantenidos en caja – bancos y los valores negociables, descartando la influencia del variable tiempo y la incertidumbre de los precios de las demás cuentas del activo corriente. Nos indica la, calculamos este ratio dividiendo el total de los saldos de caja y bancos entre el pasivo corriente.

Formula:

$$\text{Liquidez Absoluta} = \frac{\text{Efectivo y Equiv. De Efectivo}}{\text{Pasivo Corriente}}$$

- El índice ideal es de 0.5
- Si el resultado es menor que 0.5, no se cumple con obligaciones de corto plazo.

d) Capital de Trabajo:

El capital de trabajo, es lo que le queda a la firma después de pagar sus deudas, es la diferencias entre los activos corrientes menos Pasivos Corrientes; algo así como el dinero que le queda a la organización para operar en el día a día.

Formula:

$$\text{Capital de Trabajo} = \text{Activo Corriente} - \text{Pasivo Corriente}$$

2.3. Definición de términos básicos

Contribuyente. Persona física o jurídica sobre la que incurre el pago de un impuesto o tributo.

Detracciones. Según PICON GONZALES (2011): indica que el SPOT, también denominado “sistema de detracciones”, es un mecanismo de recaudación de impuestos mediante el cual el adquirente de determinados bienes o servicios (descritos en la norma correspondiente) gravados con el IGV, debe depositarse una parte del precio total en una cuenta del banco de la nación perteneciente al propio proveedor, que servirá para realizar pagos a la Sunat, por cualquier deuda tributaria (no solo IGV), y luego de un periodo de tiempo (aproximadamente cuatro meses) puede liberarse, si es que el titular de la cuenta no tiene más deudas con la administración.

Detracciones a la venta de inmuebles. Desde el 1 de febrero de 2013, la primera venta de inmuebles que realicen los constructores de estos bienes gravada con el IGV, estará sujeta al sistema de detracciones, según lo establece la Resolución de superintendencia N° 022-2013/SUNAT.

No se aplica detracciones a la venta de inmuebles nuevos cuyo valor no supera las 35 UIT (para este año 2014 el monto es de s/. 133.000)

Empresa. Una empresa es una unidad económica - social integrada por elementos humanos, materiales y técnicos, que tiene el objetivo de obtener utilidades a través de su participación en el mercado de bienes y servicios.

Para esto hace uso de los factores productivos (trabajo, tierra y capital)

Formalización. Es seguir lo que la ley nos manda para poder desarrollar determinada actividad económica, para que la misma sea considerada legal y además formal, y por lo tanto se pueda hacer uso de los beneficios que la misma ley otorga.

Informalidad. Es la no inclinación a la ley, basada en diversos factores influyentes que Determinan que un sujeto realice actividades económicas clandestinamente, Extralegalmente y por lo tanto su actividad será considerada como informal, trayendo consecuencias que influirán en sus resultados.

Ley. La ley es una norma jurídica dictada por una autoridad pública competente.

Liquidez. La liquidez es la capacidad que tiene una entidad para obtener dinero en efectivo y así hacer frente a sus obligaciones a corto plazo. En otras palabras, es la facilidad con la que cuenta un activo puede convertirse en dinero en efectivo.

Normas. Es toda aquella ley o regla que se establece para ser cumplida por un sujeto Específico en un espacio y lugar también específico.

Ratios de Liquidez. Según Caballero Bustamante (2011) son razones que miden la capacidad de la empresa para cumplir con sus obligaciones financieras de corto plazo, es decir evalúan la habilidad de esta para hacer frente a sus pasivos corrientes.

RUC. Sus siglas significan Registro Único del Contribuyente y es el sistema de Identificación por el que se asigna un número a las personas naturales y sociedades que realizan actividades económicas, que generan obligaciones tributarias.

Tasa de Detracción. La tasa de la detracción es de 4% y se aplica sobre el importe total de la operación, es decir, sobre el valor de venta del bien más el IGV.

III. MARCO METODOLÓGICO

3.1. Hipótesis de la investigación

3.1.1. Hipótesis general

El sistema de detracciones como mecanismo administrativo influye significativamente en la liquidez por la venta de inmuebles. Periodo 2015 en la Empresa Inmobiliaria TITAN S.A. Surco. Lima 2016.

3.1.2. Hipótesis específicas

Las detracciones como influyen en la liquidez, tomando en cuenta que la empresa inmobiliaria está sujeta a las Detracciones.

Los procedimientos de aplicación de la detracción influyen en la liquidez.

Los procedimientos de liberación de fondos influyen en la liquidez por la venta de inmuebles. Período 2015 en la Empresa Inmobiliaria TITAN S.A. Surco. Lima 2016.

3.2. Variables de estudio

3.2.1. Definición conceptual

Alva Matteucci, Mario, en su Libro llamado “**Tratamiento tributario de empresas constructoras e inmobiliarias**”(2015), Define que el **Sistema de Detracciones**, es un mecanismo de recaudación de impuestos mediante el cual el adquirente de determinados bienes o servicios (descritos en la norma correspondiente) gravados con el IGV, debe depositar una parte del precio total en una cuenta del Banco de la Nación perteneciente al

propio proveedor, que servirá para realizar pagos a la Sunat, por cualquier deuda tributaria (no solo IGV) y luego de un periodo de tiempo (aproximadamente cuatro meses) puede liberarse, si es que el titular de la cuenta no tiene más deudas con la Administración.

Caballero Bustamante, en su libro llamado “**Herramientas de gestión financiera**” (2013) define que la Liquidez es la capacidad de un activo para convertirse en dinero. Dado que el activo corriente (o de corto plazo) está formado por los activos más líquidos con los que cuenta la Empresa (caja y bancos, cuentas por cobrar comerciales, valores de fácil negociación y existencias), al compararlo con el pasivo corriente, este ratio revela la capacidad de la firma para cumplir con sus obligaciones inmediatas.

3.2.2. Definición Operacional

- Variable independiente: Sistema de Deduciones
- Variable dependiente: Liquidez

Definición Operacional

VARIABLES	DIMENSIONES	INDICADORES	Técnica E Instrumento	Escala de Medida
VI: SISTEMA DE DETRACCIONES	Procedimiento de Aplicación de la Detracción	En la venta con pagos parciales En la venta con boleta de venta En la venta con factura. En la venta de un bien a futuro (En Planos)	Encuesta	Likert
	Procedimiento de Liberación de Fondo	Procedimiento General Procedimiento Especial		
VD: LIQUIDEZ	Liquidez Corriente	$L.C = \frac{\text{Activo Corriente}}{\text{Pasivo Corriente}}$	Análisis documental	
	Prueba Acida	$P.A = \frac{\text{Activo Corriente} - \text{Existencias}}{\text{Pasivo Corriente}}$		
	Liquidez Absoluta	$L. A. = \frac{\text{Efectivo y Equiv. De Efectivo}}{\text{Pasivo Corriente}}$		
	Capital de Trabajo	$C.T = \text{Activo Corriente} - \text{Pasivo Corriente}$		

3.3. Tipo y Nivel de investigación

3.3.1 Tipo de investigación

Hernández Roberto, Collado Carlos (2004) de acuerdo al estudio que se ha planteado, reúne las condiciones metodológicas suficientes para ser considerada una “investigación aplicada”, en razón que se utilizara doctrina, normas, principios tributarios y prácticas. Es de **Método Descriptivo**, porque nos permite exponer a detalle el funcionamiento de las deducciones y su aplicación en la influencia de las Empresas Inmobiliarias TITAN S.A.

3.3.2 Nivel de investigación

Nuestro método de investigación es cuantitativo porque se desarrolla información y también analítica porque realizo un estudio de las variables para determinar la influencia de la deducción en la liquidez, de la Empresa Inmobiliaria TITAN S.A.

El nivel de investigación a realizar conforme a sus propósitos se centra en él, ya que según **Hernández, Fernández y Baptista (2004)** es de nivel cuantitativo, ya que se utiliza la recolección y el análisis de datos para contestar preguntas de investigación y probar hipótesis establecidas previamente, y confía en la medición numérica, el conteo y frecuentemente en el uso de la estadística para establecer con exactitud patrones de comportamiento en una población.

3.4. Diseño de la investigación

Hernández Roberto, Baptista Pilar, (2004) el diseño de la investigación utilizado es no experimental, porque vamos a medir las variables independientes y variables dependientes, pero no la vamos a manipular es imposible o asignaciones aleatoriamente sujetas a las condiciones. En la

investigación experimental o de campo en la variable independiente ya han ocurrido y no pueden ser manipuladas, el investigador no tiene control directo sobre dichas variables porque sucedieron igual que sus efectos. El diseño fue de campo, y esto nos permitió obtener información directa en el área trabajada donde se realizaron las encuestas al personal del área involucrado, sin manipular o controlar algunas variables.

3.5. Población y Muestra de Estudio.

3.5.1. Población

Para la realización de la presente investigación se ha tomado la Empresa Inmobiliaria TITAN S.A., Surco. Lima 2016, está conformada por 30 profesionales de la Empresa.

3.5.2. Muestra

La muestra representativa para la investigación está conformada por la Empresa Inmobiliaria TITAN S.A., surco. Lima 2016.

De la población antes indicada se obtuvo la muestra de 30 personas, la muestra se determinó mediante la fórmula del muestreo, de los cuales se tendrá que encuestar a 30 personas como muestra.

Tipo de Muestra:

Muestreo probabilístico (aleatorio): En este tipo de muestreo, todos los individuos de la población pueden formar parte de la muestra, tienen probabilidad positiva de formar parte de la muestra. Por lo tanto es el tipo de muestreo que deberemos utilizar en nuestras investigaciones, por ser el riguroso y científico.

Donde:

M = Muestra

O = Observación de las variables

X = Variable Dependiente

Y = Variable Independiente

3.6. Técnicas e Instrumentos de Recolección de Datos

3.6.1. Técnica de Recolección de Datos

Para la presente investigación se aplicó las siguientes técnicas:

Encuesta: Fue dirigida a la muestra de la población con el objetivo de conocer su opinión y obtener resultados.

Análisis Documental: Se obtuvo material bibliográfico referido al Sistema de Detracciones y liquidez.

3.6.2. Instrumento de Recolección de Datos

Para la investigación se utilizó los siguientes instrumentos:

La encuesta fue dirigida a las áreas de Contabilidad, Gerencia, Finanzas, Tesorería.

En el análisis documental se recopiló los Estados Financieros y Anexos de la Empresa al 31.12.2015.

3.6.2.1 Confiabilidad del instrumento

Los resultados aplicando la SPSS fueron:

El resultado de confiabilidad es aceptable por tanto tu instrumentos ha tenido muy buena consistencia interna.

Esta expresada en términos relativos a media que se acerca a la unidad su instrumento será más consistente y confiable y si se acerca a 0.50 entonces la consistencia interna de tu cuestionario es débil y poco fiable en su investigación.

3.6.2.2 Validez del instrumento

En la presente investigación hemos utilizado y aplicado la teoría de la encuesta para elaborar en forma más concisa para tener una base muy importante para la información que debo tener para lograr el trabajo de investigación referente como a la Influencia de las detracciones en la liquidez por venta de inmuebles de la empresa inmobiliaria Titán S.A. distrito de Surco, del ejercicio 2015.

Para poder realizar tal tarea hemos tenido el asesoramiento de los siguientes profesionales que detallamos:

Mg. Ing. José Candela Experto metodólogo.

Mg. Silva Amaya Experto Temático.

3.7 Métodos de análisis de datos

Se tabulará la información a partir de los datos obtenidos, haciendo uso del programa computacional SPSS (Statistical Package for Social Sciences), Versión 22, del modelo de correlación de Pearson y nivel de confianza del 90%. Para el análisis de los resultados se utilizarán tablas e indicadores estadísticos.

3.8 Aspectos éticos

“En cualquier clase de publicación, hay que considerar diversos principios jurídicos y éticos. Las principales esferas de interés, a menudo relacionadas entre sí, son la originalidad y la propiedad intelectual (derechos de autor)” (DAY, 1995: 148).

La presente investigación ha sido diseñada teniendo en cuenta las normas establecidas por la facultad de Ciencias Administrativas y Contables, rigiéndonos a la estructura aprobada por la universidad y considerando el código de ética.

IV. RESULTADOS

4.1 Resultados

4.1.1 Empresa Inmobiliaria Titán S.A

4.1.1.1 Reseña Histórica

La Empresa Inmobiliaria TITAN S.A., inicio sus operaciones el 27 de febrero de 1982. Fue constituida como una Sociedad Anónima e inscrita en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos-SUNARP, Oficina Registral Lima, con partida N° 01067494, en el registro de Personas Jurídicas.

La sociedad se inscribió en la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria – SUNAT el 27 de enero de 1982, siendo su domicilio fiscal actual en la AV. Velasco Astete N° 2123 Urb. Santiago de Surco, teniendo como actividad de Inmobiliarias, dirigida por el Gerente General el Sr. Parsemon Franco, Riofrio identificado con DNI: 08771314.

4.1.1.2 Nosotros, Valores, Afiliaciones

Nosotros:

Titán S.A., es una empresa dedicada al rubro inmobiliario y a la industria de la construcción desde el año 1982, con el claro propósito de desarrollar edificaciones seguras y de garantía, basadas en la más alta calidad y una constante búsqueda de la perfección en nuestros proyectos, todo enfocado a la completa satisfacción de nuestros clientes.

Contamos con una reconocida trayectoria en el medio, nuestra plana ejecutiva así como nuestros directivos, cuentan con una amplia experiencia asegurando el éxito de nuestros proyectos.

Valores:

Estamos enfocados en construir relaciones de largo plazo basados en la confianza y en un servicio con tres pilares:

- Puntualidad
- Compromiso
- Garantía
- Calidad

Afiliaciones:

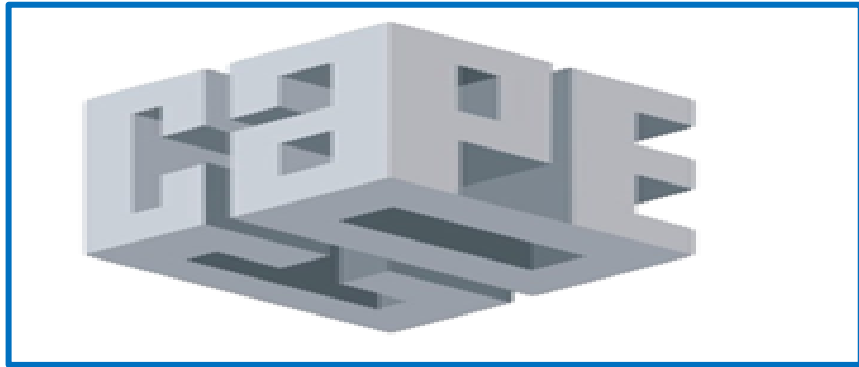
- OSCE – Registro Nacional de Proveedores



- CCL – Cámara de Comercio de Lima



- CAPECO – Cámara Peruana de Construcción



- CPLCI – Capítulo Peruano de Lean Construction Institute



4.1.2 Aplicación de la Encuesta

Aplicación de la encuesta se ha considerado necesario realizar unas encuestas con preguntas cerradas al personal de contabilidad, administrativo, encargado de cobranzas, con una finalidad de saber si la empresa recibe charlas acerca del sistema de detracciones. Se obtuvo de la encuesta resultados que se muestran a continuación, de los cuales se elaboraron tablas y figuras para obtener respuestas por cada pregunta y se obtuvo lo siguiente:

1. ¿Tiene usted conocimiento sobre el sistema de detracciones?

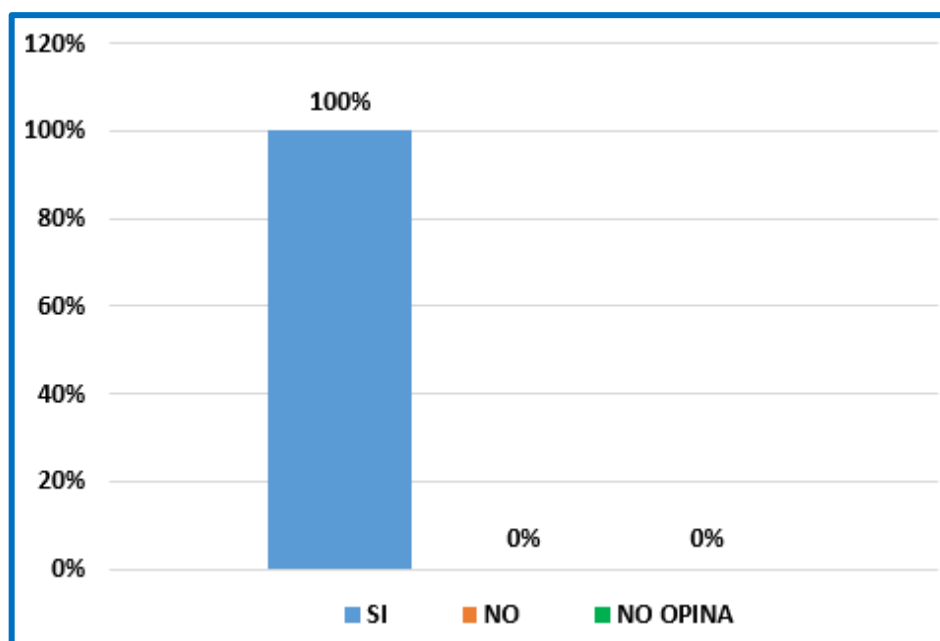
Tabla 1: Resultado de la pregunta N° 1

OPCION	N° ENCUESTADOS	PORCENTAJE (%)
SI	30	100%
NO	0	0%
NO OPINA	0	0%
TOTAL	30	100%

Fuente: Encuesta, Enero 2017

Elaboración: Propia

Figura: 3: Interpretación grafica de la pregunta N° 1



Fuente: Encuesta, Enero 2017

Elaboración: Propia

Comentario: De las personas encuestadas el 100%, afirma tener conocimiento sobre el Sistema de Detracciones.

2. ¿Cree usted que la aplicación del sistema de deducciones ha logrado disminuir la evasión tributaria del sector inmobiliario?

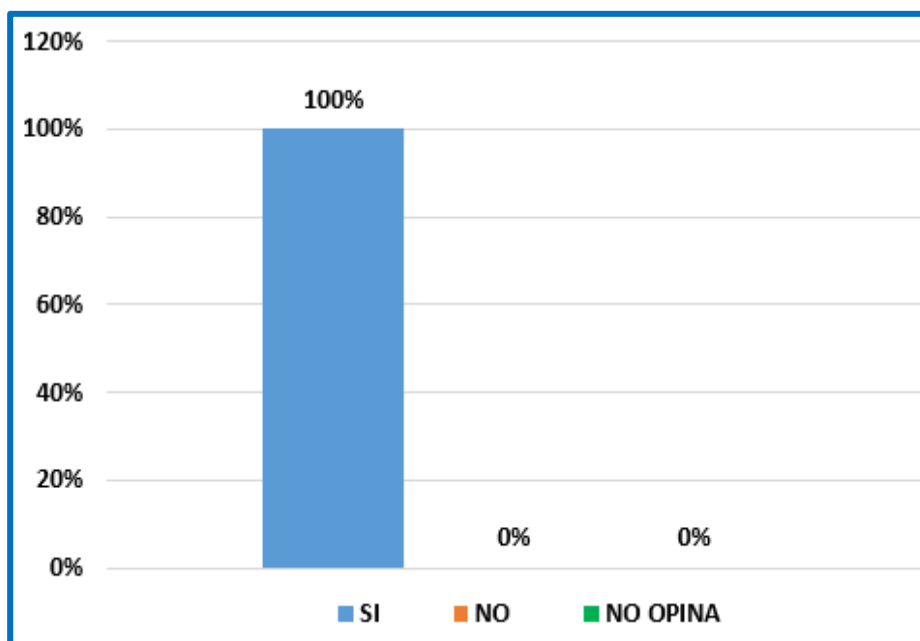
Tabla 2: Resultado de la pregunta N° 2

OPCION	N° ENCUESTADOS	PORCENTAJE (%)
SI	30	100%
NO	0	0%
NO OPINA	0	0%
TOTAL	30	100%

Fuente: Encuesta, Enero 2017

Elaboración: Propia

Figura 4: Interpretación grafica de la pregunta N° 2



Fuente: Encuesta, Enero 2017

Elaboración: Propia

Comentario: De las personas encuestadas el 100% afirman que con la aplicación del Sistema de deducciones logro disminuir la evasión tributaria en el sector inmobiliario.

3. ¿Quién efectúa el pago de detracciones?

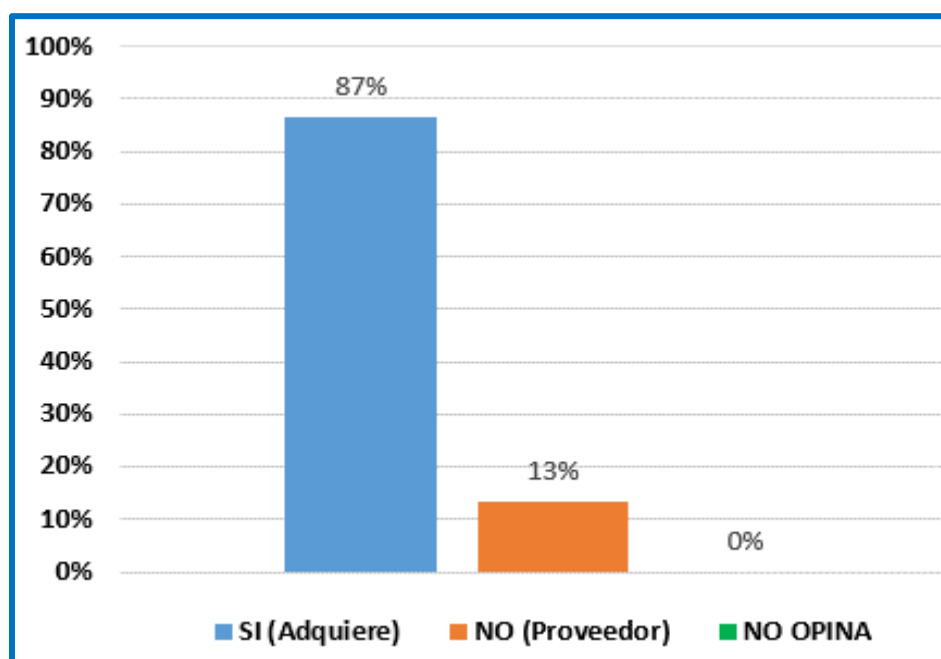
Tabla 3: Resultado de la pregunta N° 3

OPCION	N° ENCUESTADOS	PORCENTAJE (%)
SI (Adquiere)	26	87%
NO (Proveedor)	4	13%
NO OPINA	0	0%
TOTAL	30	100%

Fuente: Encuesta, Enero 2017

Elaboración: Propia

Figura 5: Interpretación grafica de la pregunta N° 3



Fuente: Encuesta, Enero 2017

Elaboración: Propia

Comentario: De las personas encuestadas, el 87% afirma que el responsable de realizar el depósito de detracción es el adquirente, mientras que el 13% afirma que es el proveedor del servicio.

4. ¿Recibe usted capacitación sobre la aplicación del sistema de detracciones?

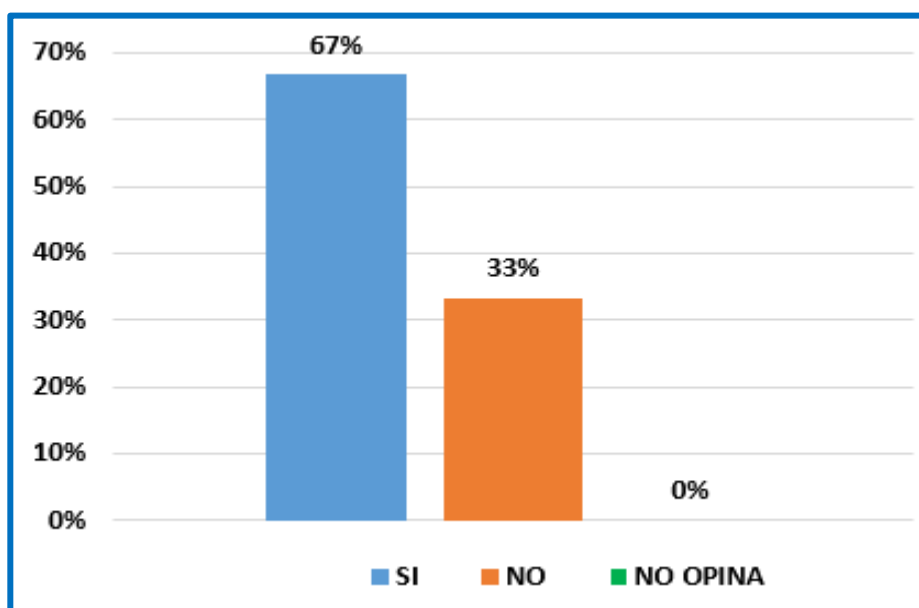
Tabla 4: Resultado de la pregunta N° 4

OPCION	N° ENCUESTADOS	PORCENTAJE (%)
SI	20	67%
NO	10	33%
NO OPINA	0	0%
TOTAL	30	100%

Fuente: Encuesta, Enero 2017

Elaboración: Propia

Figura: 6: Interpretación grafica de la pregunta N° 4



Fuente: Encuesta, Enero 2017

Elaboración: Propia

Comentario: De las personas encuestadas, el 67% recibe capacitación el sistema de detracciones, y un 33% no reciben capacitación.

5. ¿Existe en la empresa un área de control de los fondos de detracción?

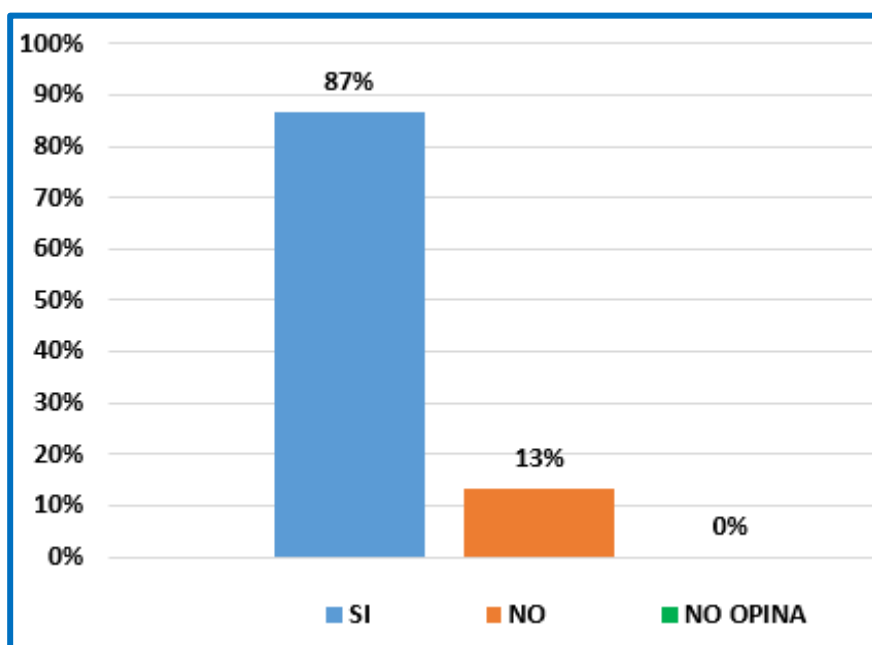
Tabla 5: Resultado de la pregunta N° 5

OPCION	N° ENCUESTADOS	PORCENTAJE (%)
SI	26	87%
NO	4	13%
NO OPINA	0	0%
TOTAL	30	100%

Fuente: Encuesta, Enero 2017

Elaboración: Propia

Figura: 7: Interpretación grafica de la pregunta N° 5



Fuente: Encuesta, Enero 2017

Elaboración: Propia

Comentario: De las personas encuestadas, el 87% afirman que si existe un área de control de fondos de detracciones, mientras que un 13% dicen que no existe el área de control.

6. ¿Existe en la empresa una persona encargada de control de los fondos de detracciones?

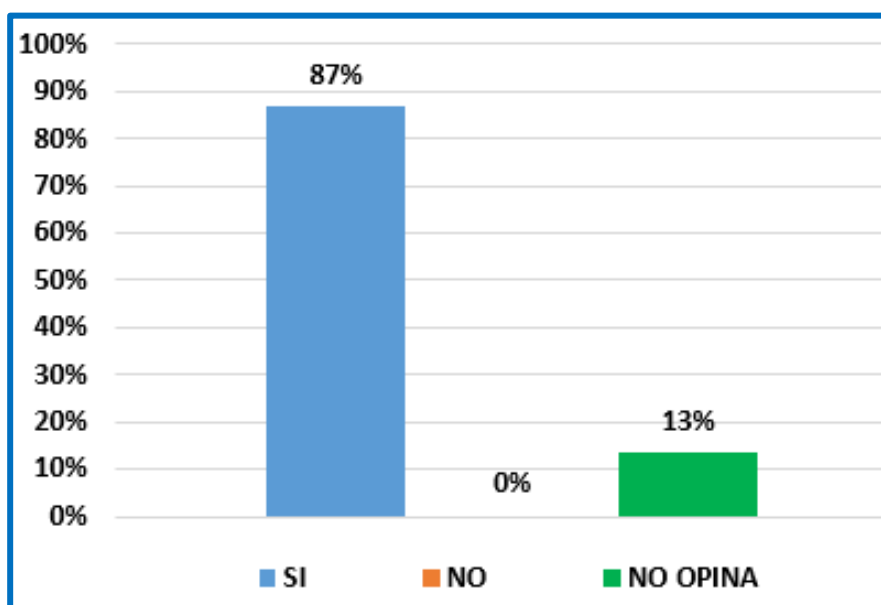
Tabla 6: Resultado de la pregunta N° 6

OPCION	N° ENCUESTADOS	PORCENTAJE (%)
SI	26	87%
NO	0	0%
NO OPINA	4	13%
TOTAL	30	100%

Fuente: Encuesta, Enero 2017

Elaboración: Propia

Figura: 8: Interpretación grafica de la pregunta N° 6



Fuente: Encuesta, Enero 2017

Elaboración: Propia

Comentario: De las personas encuestadas, el 87% afirma que existe una persona encargada del control de fondos de detracción y el 13% no opina.

7. ¿La Administración tributaria (Sunat) ha ingresado como fondos de recaudación parte de los depósitos de detracciones?

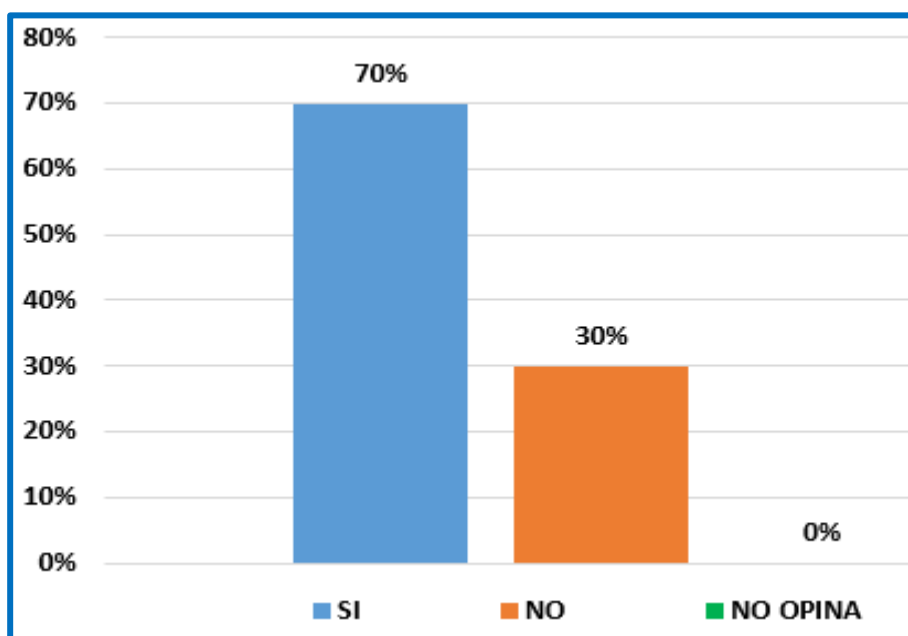
Tabla 7: Resultado de la pregunta N° 7

OPCION	N° ENCUESTADOS	PORCENTAJE (%)
SI	21	70%
NO	9	30%
NO OPINA	0	0%
TOTAL	30	100%

Fuente: Encuesta, Enero 2017

Elaboración: Propia

Figura: 9: Interpretación grafica de la pregunta N° 7



Fuente: Encuesta, Enero 2017

Elaboración: Propia

Comentario: De las personas encuestadas, el 70% afirma que ha ingresado como fondo de recaudación parte de los depósitos de detracción y el 30% no lo considera.

8. ¿Conoce las consecuencias de no depositar a tiempo las detracciones realizadas?

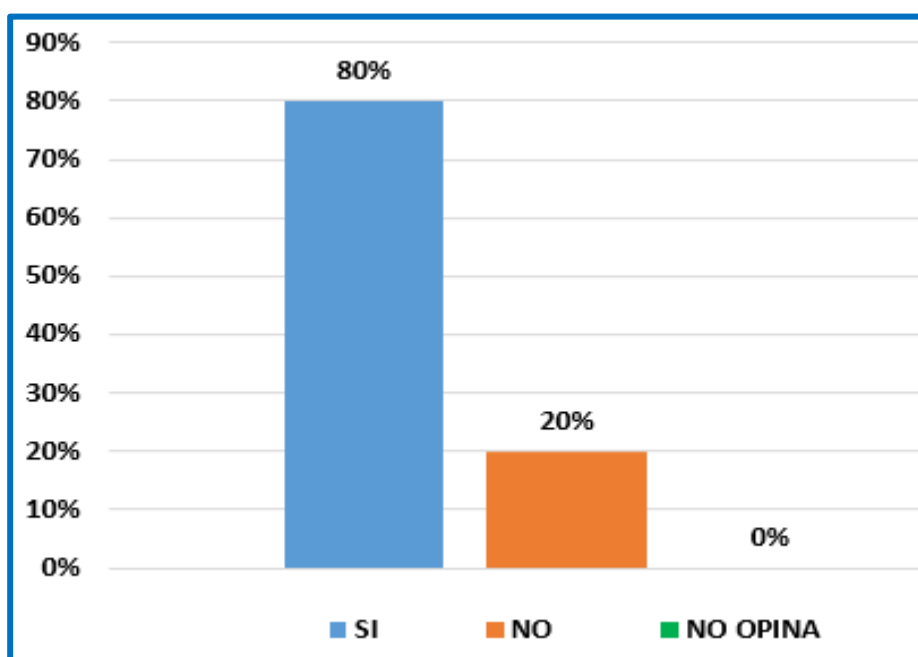
Tabla 8: Resultado de la pregunta N° 8

OPCION	N° ENCUESTADOS	PORCENTAJE (%)
SI	24	80%
NO	6	20%
NO OPINA	0	0%
TOTAL	30	100%

Fuente: Encuesta, Enero 2017

Elaboración: Propia

Figura: 10: Interpretación grafica de la pregunta N° 8



Fuente: Encuesta, Enero 2017

Elaboración: Propia

Comentario: De las personas encuestadas, el 80% sabe las consecuencias de no depositar a tiempo las detracciones, mientras que el 20% no sabe desconoce.

9. ¿De no agotarse los montos depositados en la cuenta de detracciones, la Empresa ha solicitado la liberación de fondos?

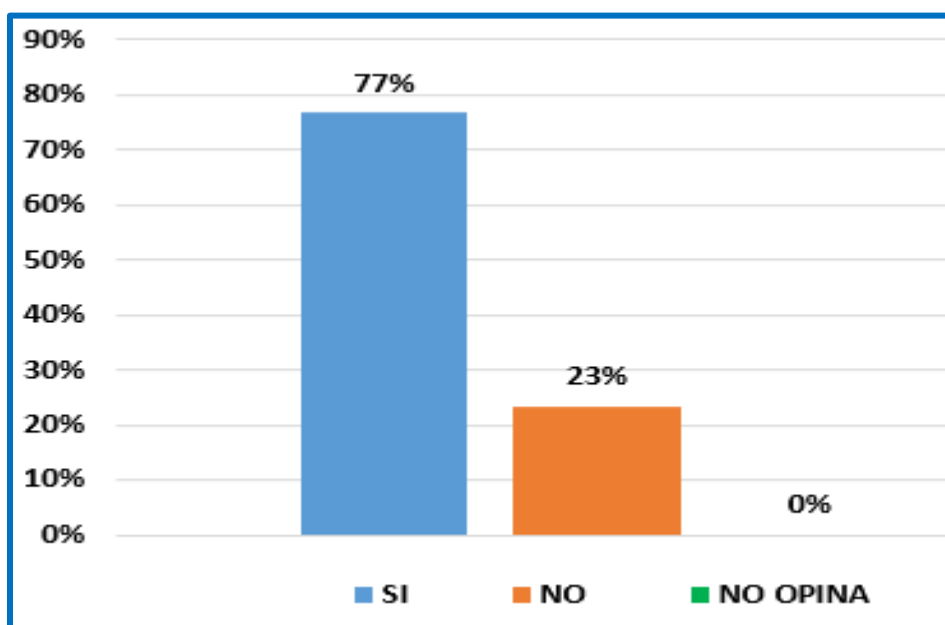
Tabla 9: Resultado de la pregunta N° 9

OPCION	N° ENCUESTADOS	PORCENTAJE (%)
SI	23	77%
NO	7	23%
NO OPINA	0	0%
TOTAL	30	100%

Fuente: Encuesta, Enero 2017

Elaboración: Propia

Figura 11: Interpretación grafica de la pregunta N° 9



Fuente: Encuesta, Enero 2017

Elaboración: Propia

Comentario: De las personas encuestadas, el 77% afirma que la empresa ha solicitado el saldo de los fondos de la cuenta de detracción y el 23% no opina porque desconoce del tema.

10. ¿Las obligaciones financieras genera altos costos financieros para la Empresa?

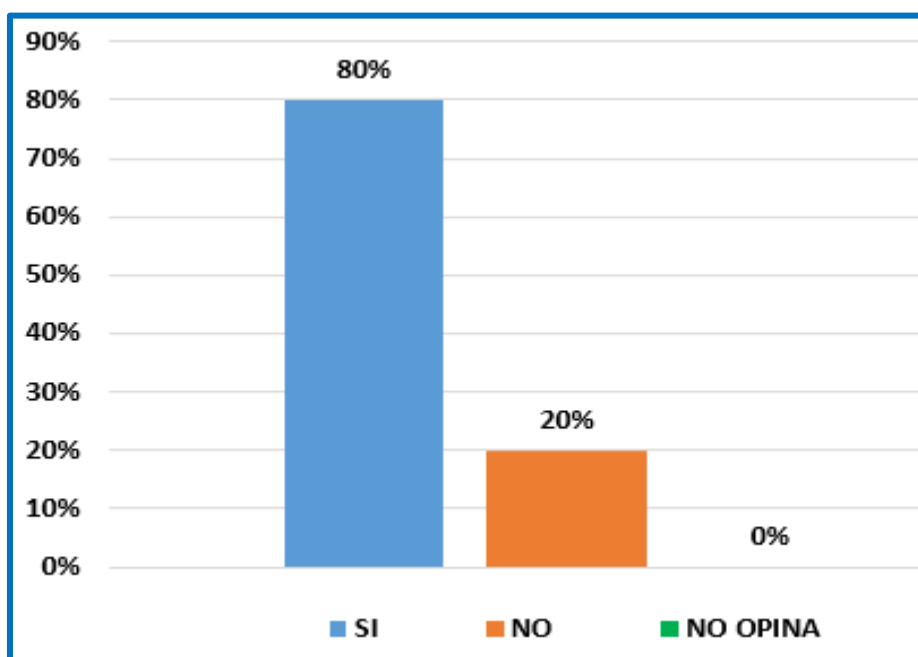
Tabla 10: Resultado de la pregunta N° 10

OPCION	N° ENCUESTADOS	PORCENTAJE (%)
SI	24	80%
NO	6	20%
NO OPINA	0	0%
TOTAL	30	100%

Fuente: Encuesta, Enero 2017

Elaboración: Propia

Figura: 12: Interpretación grafica de la pregunta N° 10



Fuente: Encuesta, Enero 2017

Elaboración: Propia

Comentario: De las personas encuestadas, el 80% afirma que las obligaciones financieras generan altos costos para la empresa, mientras que el 20% no sabe desconoce.

11. ¿Realizan análisis a través de Ratios Financieros?

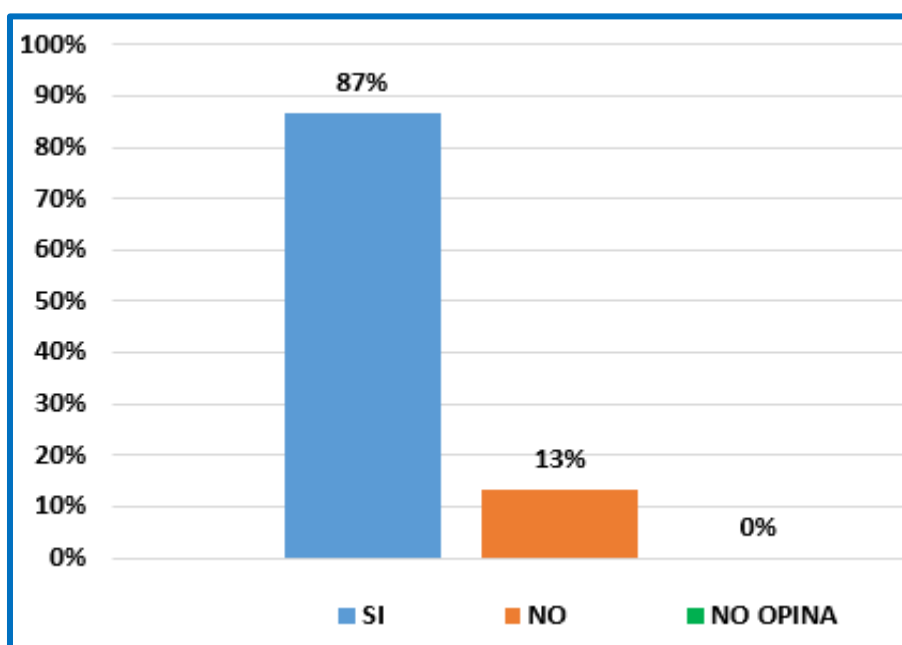
Tabla 11: Resultado de la pregunta N° 11

OPCION	N° ENCUESTADOS	PORCENTAJE (%)
SI	26	87%
NO	4	13%
NO OPINA	0	0%
TOTAL	30	100%

Fuente: Encuesta, Enero 2017

Elaboración: Propia

Figura: 13: Interpretación grafica de la pregunta N° 11



Fuente: Encuesta, Enero 2017

Elaboración: Propia

Comentario: De las personas encuestadas, el 87% afirman que realizan análisis de los ratios financieros, mientras que el 13% dicen que no realizan ratios financieros.

12. ¿Al realizar el análisis financiero, los resultados se exponen con frecuencia mensual a la Gerencia?

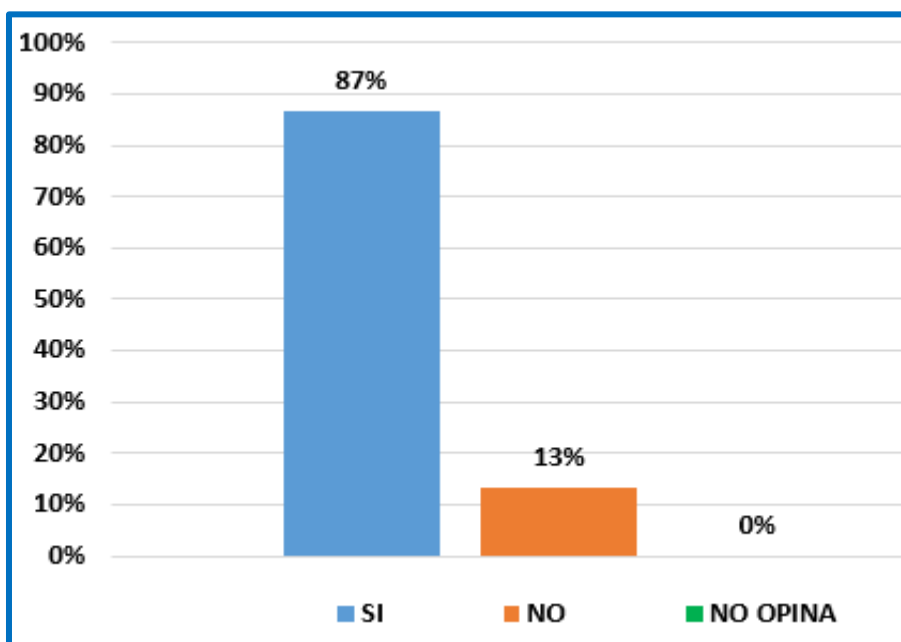
Tabla 12: Resultado de la pregunta N° 12

OPCION	N° ENCUESTADOS	PORCENTAJE (%)
SI	26	87%
NO	4	13%
NO OPINA	0	0%
TOTAL	30	100%

Fuente: Encuesta, Enero 2017

Elaboración: Propia

Figura 14: Interpretación grafica de la pregunta N° 12



Fuente: Encuesta, Enero 2017

Elaboración: Propia

Comentario: De las personas encuestadas el 87% afirman que exponen mensual los análisis financieros, mientras que el 13% afirma que no realizan análisis financieros.

13. ¿Considera usted que contar con liquidez es importante para la Empresa?

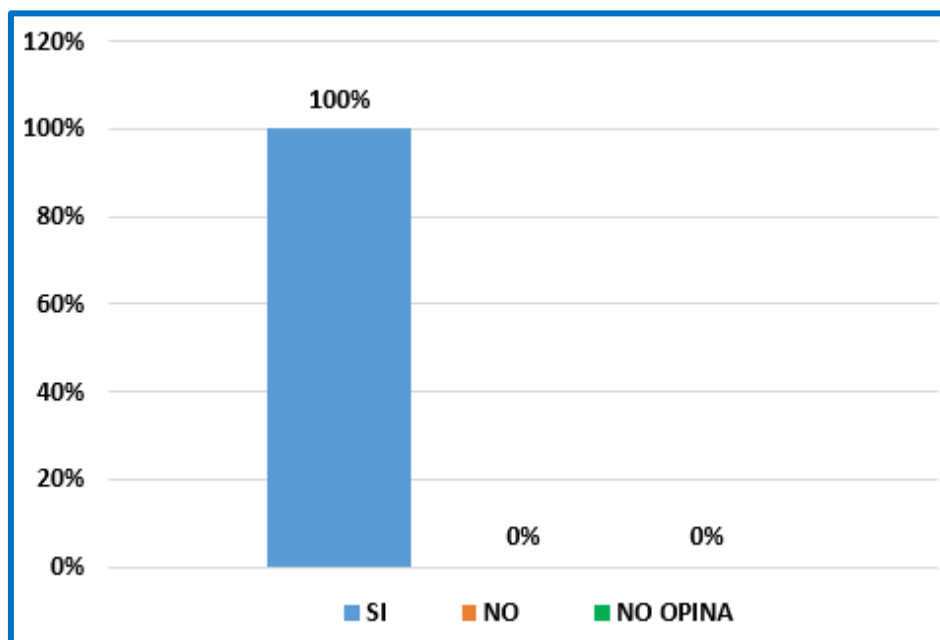
Tabla 13: Resultado de la pregunta N° 13

OPCION	N° ENCUESTADOS	PORCENTAJE (%)
SI	30	100%
NO	0	0%
NO OPINA	0	0%
TOTAL	30	100%

Fuente: Encuesta, Enero 2017

Elaboración: Propia

Figura: 15: Interpretación grafica de la pregunta N° 13



Fuente: Encuesta, Enero 2017

Elaboración: Propia

Comentario: De las personas encuestadas el 100% afirma que es importante contar con liquidez para cumplir con sus obligaciones de la empresa.

14. ¿Cree usted que las detracciones, genera déficit en la liquidez en la Empresa?

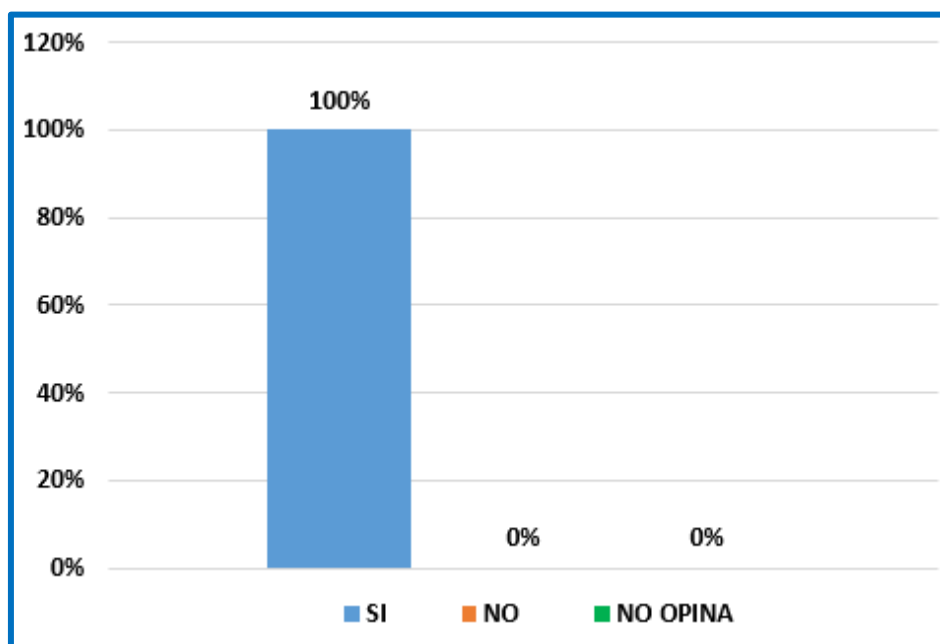
Tabla 14: Resultado de la pregunta N° 14

OPCION	N° ENCUESTADOS	PORCENTAJE (%)
SI	30	100%
NO	0	0%
NO OPINA	0	0%
TOTAL	30	100%

Fuente: Encuesta, Enero 2017

Elaboración: Propia

Figura: 16: Interpretación grafica de la pregunta N° 14



Fuente: Encuesta, Enero 2017

Elaboración: Propia

Comentario: De las personas encuestadas el 100% afirma que las detracciones genera un déficit en la empresa.

15. ¿Considera que el sistema de detracciones afecta negativamente la liquidez de la Empresa?

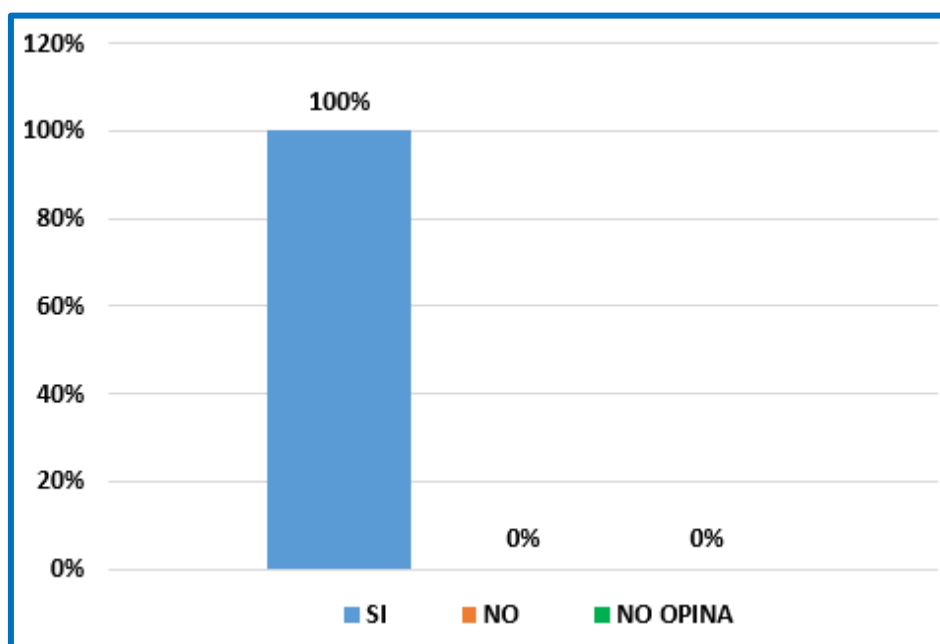
Tabla 15: Resultado de la pregunta N° 15

OPCION	N° ENCUESTADOS	PORCENTAJE (%)
SI	30	100%
NO	0	0%
NO OPINA	0	0%
TOTAL	30	100%

Fuente: Encuesta, Enero 2017

Elaboración: Propia

Figura: 17: Interpretación grafica de la pregunta N° 15



Fuente: Encuesta, Enero 2017

Elaboración: Propia

Comentario: De las personas encuestadas, el 100% considera que la liquidez de la empresa se ve afectada negativamente con la aplicación del sistema de detracciones.

16. ¿Está usted de acuerdo en que la aplicación de los porcentajes por el sistema de pago de obligaciones tributarios afecta la liquidez de la empresa Inmobiliaria Titán S.A.?

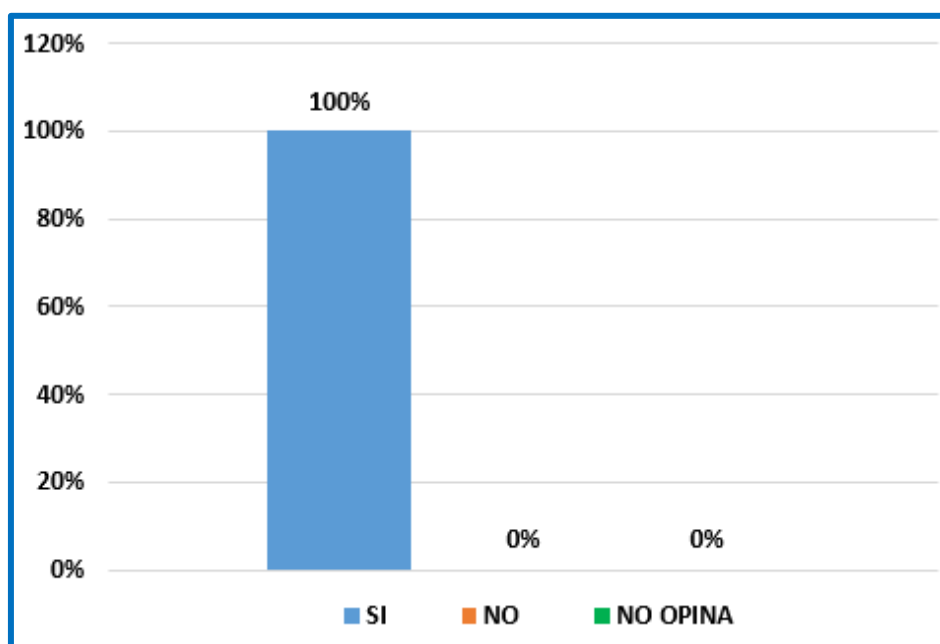
Tabla 16: Resultado de la pregunta N° 16

OPCION	N° ENCUESTADOS	PORCENTAJE (%)
SI	30	100%
NO	0	0%
NO OPINA	0	0%
TOTAL	30	100%

Fuente: Encuesta, Enero 2017

Elaboración: Propia

Figura: 18: Interpretación grafica de la pregunta N° 16



Fuente: Encuesta, Enero 2017

Elaboración: Propia

Comentario: De las personas encuestadas el 100% afirma que la aplicación de los porcentajes del sistema de pago de obligaciones tributarias afecta la liquidez de la empresa.

4.1.3 Contratación de hipótesis

La hipótesis general se contrastará mediante el ANÁLISIS FACTORIAL que consiste en utilizar todos los datos para su influencia pertinente mediante la rotación matricial y por el cuadro de esfericidad de Barlett y KMO que contiene a la chi-cuadrada calculada se contrastará la hipótesis general y se determinará la influencia que tienen entre las variables, Sistema de deducciones y liquidez.

Tabla 17: Matriz de correlaciones entre la variable independiente y variable dependiente

		PROCEDIMIENTO DE APLICACIÓN DE LA DEDUCCIÓN	PROCEDIMIENTO DE LIBERACIÓN DE FONDO	LIQUIDEZ CORRIENTE	PRUEBA ACIDA	LIQUIDEZ ABSOLUTA	CAPITAL DE TRABAJO
DIMENSIONES DE LAS VARIABLES INDEPENDIENTES Y DEPENDIENTES	PROCEDIMIENTO DE APLICACIÓN DE LA DEDUCCIÓN	1,000	,987	,822	,938	,842	,863
	PROCEDIMIENTO DE LIBERACIÓN DE FONDO	,987	1,000	,945	,881	,838	,938
	LIQUIDEZ CORRIENTE	,822	,945	1,000	,900	,912	,847
	PRUEBA ACIDA	,938	,881	,900	1,000	,924	,918
	LIQUIDEZ ABSOLUTA	,842	,838	,912	,924	1,000	,848
	CAPITAL DE TRABAJO	,863	,938	,847	,918	,848	1,000
Sig. (Unilateral)	PROCEDIMIENTO DE APLICACIÓN DE LA DEDUCCIÓN		,000	,000	,000	,000	,000
	PROCEDIMIENTO DE LIBERACIÓN DE FONDO	,000		,000	,000	,000	,000
	LIQUIDEZ CORRIENTE	,000	,000		,000	,000	,000
	PRUEBA ACIDA	,000	,000	,000		,000	,000
	LIQUIDEZ ABSOLUTA	,000	,000	,000	,000		,000
	CAPITAL DE TRABAJO	,000	,000	,000	,000	,000	

Fuente: Elaboración en programa SPSS

En el cuadro se observa la influencia en términos relativos entre las dimensiones de la variable independiente y las dimensiones de la variable dependiente.

Los ceros en la parte inferior son índices que se dan para rechazar la hipótesis nula.

El Planteo de las Hipótesis

H_0 : “El sistema de detracciones como mecanismo administrativo NO influye significativamente en la liquidez por la venta de inmuebles. Periodo 2015 en la empresa Inmobiliaria TITAN S.A. Surco. Lima 2016”

H_1 : “El Sistema de detracciones como mecanismo administrativo SI influye significativamente en la liquidez por la venta de inmuebles. Periodo 2015 en la empresa Inmobiliaria TITAN S.A. Surco. Lima 2016”

a) $n.s = 0.05$

La variable estadística de decisión “Chi- cuadrado”.

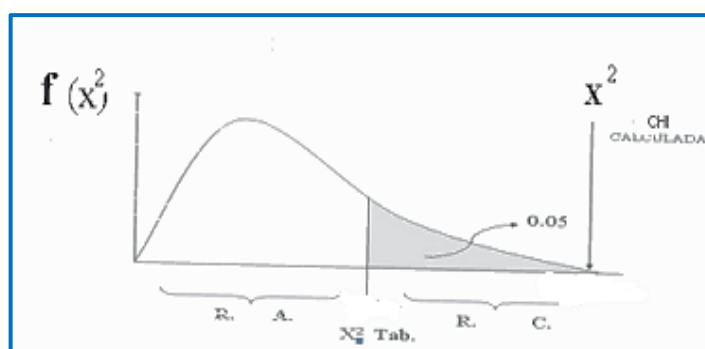
Tabla 18: Kmo y prueba de Bartlett

KMO Y PRUEBA DE BARTLETT		
Medida de adecuación muestral de Kaiser-Meyer-Olkin.		0,917
Prueba de esfericidad de Bartlett	Chi-cuadrado aproximado	1241,15
	gl	9
	Sig.	0,000

b) La Contrastación de la Hipótesis

X^2 Tabular es con 0.95 de probabilidad y 15 grados de libertad es 24,996

Figura: 19: Estado de Resultado 2014 y 2015



La parte no sombreada es el nivel de confianza de la prueba.

La parte sombreada es el error de la prueba.

Finalmente se observa en el gráfico que X^2 Calculado es mayor que la X^2 Tabular obtenido de la tabla. Por lo que, según el gráfico pertenece a la región de rechazo (parte sombreada) es decir se rechaza la H_0 (Hipótesis nula).

4.1.4 Aplicación de la Detracción en la Empresa Inmobiliaria Titán S.A

La Empresa Titán S.A. ha construido un edificio con 10 departamentos para ser destinados a vivienda. En el periodo 2015 se realizó la venta de 4 departamentos, teniendo en cuenta que el precio de venta de cada departamento es de S/.1`000,000

Casuística:

La primera venta de estos inmuebles se encuentra grabada con el IGV

a) Cálculo del IGV (i)

$$S/. 1`000,000 / 2.18 = S/. 458,716$$

$$\text{IGV: } S/.458, 716 * 18\% = 82,569$$

b) Cálculo del precio de venta

$$\text{Terreno: } S/. 458,716$$

$$\text{Construcción: } S/. 458,716$$

$$\text{IGV: } S/.82, 569$$

$$\text{Total: } S/. 1`000,000$$

c) Determinación de la exoneración

$$35 \text{ UIT (ii): } 134,750$$

$$\text{Valor de venta: } S/. 917,432$$

$$917,432 > 134,750 = \text{Afecto al IGV}$$

Notas:

(i) A efectos del cálculo del IGV, la base imponible no comprende el valor del terreno que equivale al 50% del valor total de la transferencia del inmueble.

(ii) UIT año 2015: S/. 3,850

d) Determinación de la detracción

$$S/.1`000,000 * 4\% = 40,000$$

e) Registro Contable

Anticipo de clientes	DEBE	HABER
12 CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES TERCEROS	1,000,000.00	
12.1 Facturas boletas y otros comprobantes por cobrar		
12 CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES TERCEROS		917,432.00
12.2 Anticipo de Clientes		
40 TRIBUTOS, CONTRAPRESTACION Y APORTES AL SISTEMA DE PENSIONES Y DE SALUD		82,568.00
40.1 Gobierno Central		
40.1.1 Impuesto general a las ventas		
X/X Provision de Anticipos		
10 EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO	1,000,000.00	
10.4 Cuentas Corrientes en Instituciones Financieras		
10.4.1 Banco de Credito		
12 CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES TERCEROS		1,000,000.00
12.1 Facturas boletas y otros comprobantes por cobrar		
X/X Por el Ingreso del cobro de Anticipo		
10 EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO	40,000.00	
104 Cuentas Corrientes en Instituciones Financieras		
10.4.5 Banco de la Nacion		
10 EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO		40,000.00
104 Cuentas Corrientes en Instituciones Financieras		
10.4.1 Banco de Credito		
X/X Por el deposito de la detraccion		

4.1.5 Presentación de los Estados Financieros de la Empresa Inmobiliaria Titán S.A. del año 2014 y 2015.

Tabla 19: Estados De Situación Financiera

CONSTRUCTORA TITAN S.A.		
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA		
(Expresado en Nuevos Soles)		
	2015	2014
ACTIVOS		
ACTIVO CORRIENTE		
Efectivo y Equivalente de Efectivo	517,286	6,869,386
Cuentas por cobrar comercial -Terceros	-	425,480
Cuentas por Cobrar al personal, accionistas	19,017	4,457
Cuentas por Cobrar Diversas Terceros	-	54,512
Productos Terminados	53,019	983,502
Servicios y otros Contratados por Anticipado	37,545	8,741
Otros Activos	103,535	145,575
Activos Diferidos		29,120
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	730,403	8,520,773
ACTIVO NO CORRIENTE		
Obras en Proceso	21,483,091	26,566,545
Inmuebles, Maquinaria y Equipo	194,798	151,149
Depreciacion Inmueble, Maquinaria y Equipos	(84,625)	(55,219)
Intangibles	63,717	54,447
Amortizacion de Intangibles	(42,898)	(25,084)
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	21,614,084	26,691,838
TOTAL ACTIVO	22,344,486	35,212,611
PASIVOS Y PATRIMONIO		
PASIVO CORRIENTE		
Tributos, Comprestaciones y Aportaciones	24,723	242,801
Remuneraciones y Provision Beneficios	53,337	171,822
Cuentas por Pagar Comerciales	907,033	1,081,108
Cuentas por Pagar Diversas	383,719	4,866,131
Obligaciones Financieras	1,800,000	3,527,994
Provisiones Diversas	6,166	9,785
TOTAL PASIVO CORRIENTE	3,174,979	9,899,641
PASIVO NO CORRIENTE		
Pasivo Diferido	5,618,701	14,536,373
Cuentas por Pagar a Accionistas	816,952	445,505
Cuentas por Pagar Diversas	7,735,829	7,185,995
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	14,171,482	22,167,874
PATRIMONIO		
Capital social	2,072,001	2,072,001
Reserva Legal	299,325	114,032
Resultados Acumulados	959,063	480,083
Resultado del Ejercicio	1,667,637	478,980
TOTAL PATRIMONIO NETO	4,998,026	3,145,096
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	22,344,486	35,212,611

Fuente: Empresa Inmobiliaria Titán S.A.

Elaboración: Propia

El Estado de situación financiera comprende efectivos y equivalentes de efectivos, fondos fijos, cuentas corrientes bancarios, cuentas detracciones, cuentas por cobrar al personal incluye préstamos y adelantos, productos terminados un estacionamiento en el proyecto picaflores, servicios contratados por anticipados incluye seguros de vida, soat, seguro vehicular, otros activos incluye crédito fiscal, Itan, e impuesto a la renta de tercera categoría, haciendo un total de activo corriente de S/.730, 403, obras en proceso correspondiente a los proyectos San Fernando, Llano Zapata e Inclán, maquinaria y equipos, intangibles, haciendo un total de activo no corriente de S/.21,614,084, total activos S/.22,344,486.

Pasivo corriente, tributos, aportaciones, incluye retenciones de cuarta, quinta categoría, Essalud, Essalud vida, ONP, Sencico, Conafovicer y AFP, remuneraciones y provisiones incluyen los sueldos, participación, gratificaciones, vacaciones y CTS, cuentas por pagar comerciales, cuentas por pagar diversas, obligaciones financieras corresponde a un pagare bancario, haciendo un total de pasivo corriente de S/. 3`174,979.

Anticipo de clientes del proyecto San Fernando, cuentas por pagar accionistas, cuentas por pagar diversas totales pasivos no corrientes S/.14`171,482, patrimonio compuesto por capital social, reserva legal, resultados acumulados y resultados del ejercicio, total patrimonio S/.4`998,026. Total pasivo y patrimonio S/. 22`344,486.

Tabla 20: Estado de Resultado 2014 y 2015

CONSTRUCTORA TITAN S.A. ESTADO DE RESULTADOS AI 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en nuevos soles)		
	2015	2014
Ventas Netas	20,245,399.93	17,005,763.95
Costo de Ventas	(14,214,434.46)	(13,365,805.25)
UTILIDAD BRUTA	6,030,965.47	3,639,958.70
Gastos de Administración	(3,056,450.45)	(1,562,427.04)
Gastos de Venta	(495,838.89)	(516,083.92)
RESULTADO DE OPERACIÓN	2,478,676.13	1,561,447.74
OTROS INGRESOS Y EGRESOS		
Otros Ingresos	20,642.64	1,568.87
Gastos Financieros	(22,379.75)	(2,298.16)
Ingresos Financieros	0.18	20.94
Diferencia de Cambio	157,756.75	(772,622.57)
RESULTADO ANTES DE PARTICIPACION E IMPUESTO	2,634,695.95	788,116.82
Impuesto a la Renta	(781,765.53)	(255,916.32)
RESULTADO DEL PERIODO	1,852,930.42	532,200.50
Reserva Legal	(185,293.04)	(53,220.05)
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	1,667,637.38	478,980.45

Fuente: Empresa Inmobiliaria Titán S.A

Elaboración: Propia

El estado de resultado comprende las ventas y sus respectivos costos de los proyectos moreno, mayorazgo y picaflores, así como los gastos de administración, ventas, gastos financieros, participación de las utilidades, impuesto a la renta y reserva legal

RATIOS FINANCIEROS

Los ratios financieros, son coeficientes que expresan una relación matemática existente entre dos magnitudes, son instrumentos que permiten analizar los estados financieros y establecer relaciones que permitan determinar en qué situación la empresa se encuentra.

RATIOS DE LIQUIDEZ

Capacidad de convertir sus activos en caja para atender los compromisos de corto plazo. Mide el grado de los activos de corto plazo frente a los pasivos a corto plazo.

- **RATIOS DE LIQUIDEZ CORRIENTE**

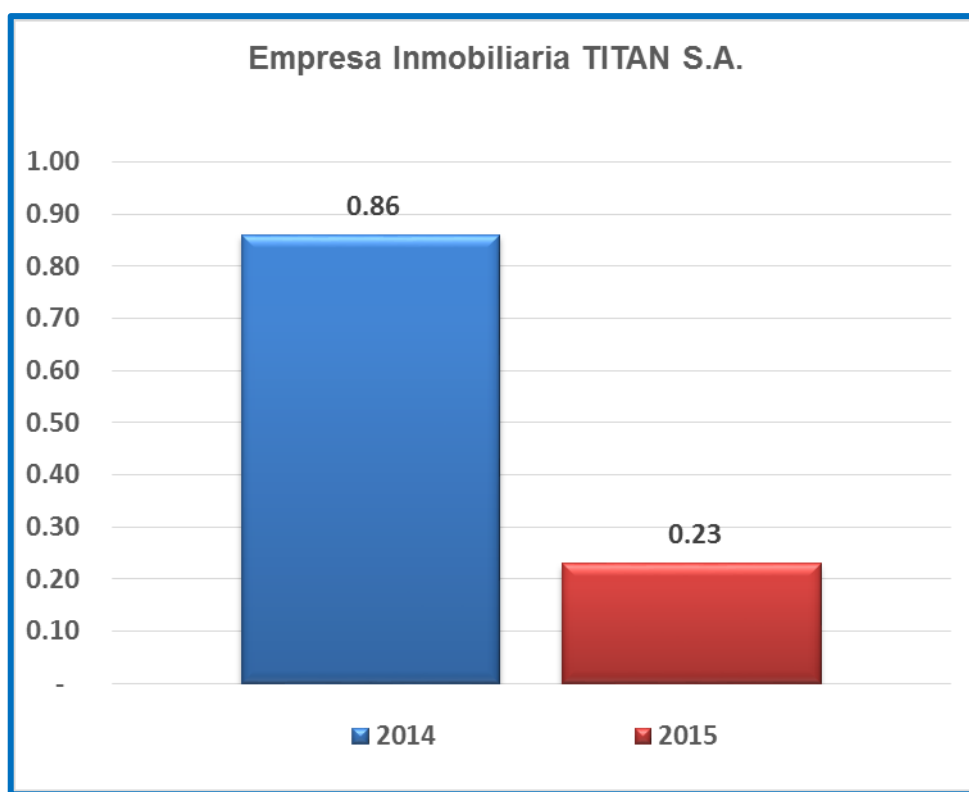
Formula:

$$\text{Razón Circulante} = \frac{\text{Activo Corriente}}{\text{Pasivo Corriente}}$$

$$(2014) = \frac{8,520,773}{9,899,641} = 0.86$$

$$(2015) = \frac{730,403}{3,174,979} = 0.23$$

Figura: 20: Comparativo de Liquidez Corriente del año 2014 y 2015



Fuente: Empresa Inmobiliaria Titan S.A.

Elaboracion: Propia

- **RATIOS DE LIQUIDEZ SEVERA O PRUEBA ACIDA**

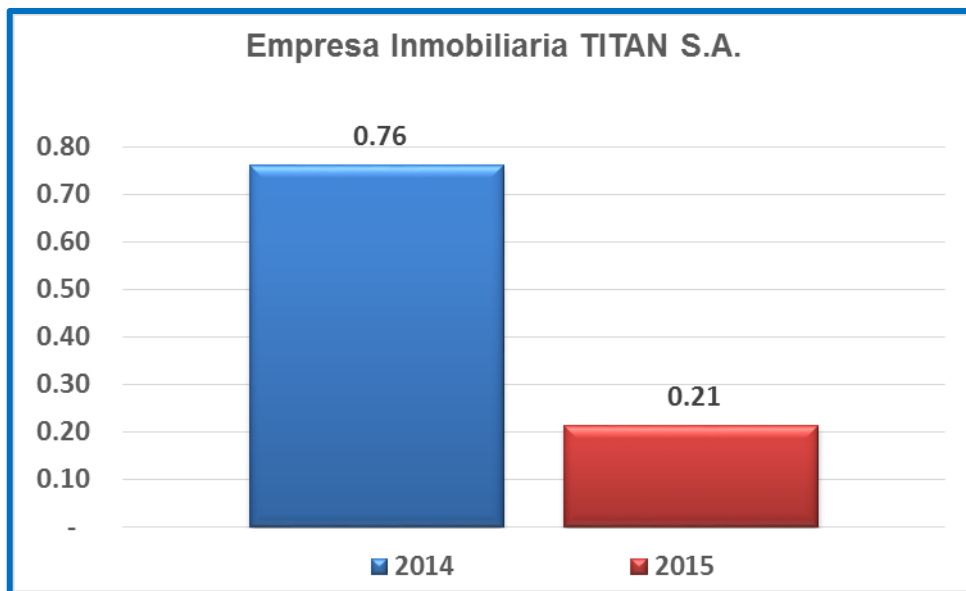
Formula:

$$\text{Prueba Acida} = \frac{\text{Activo Corriente} - \text{Existencias}}{\text{Pasivo Corriente}}$$

$$(2014) = \frac{8,520,773 - 983,502}{9,899,641} = 0.76$$

$$(2015) = \frac{730,403 - 53,019}{3,174,979} = 0.21$$

Figura: 21: Comparativo de Prueba Acida del año 2014 y 2015



Fuente: Empresa Inmobiliaria Titan S.A.

Elaboracion: Propia

- **RATIO DE LIQUIDEZ ABSOLUTA RATIO DE EFECTIVIDAD O PRUEBA SÚPER ACIDA**

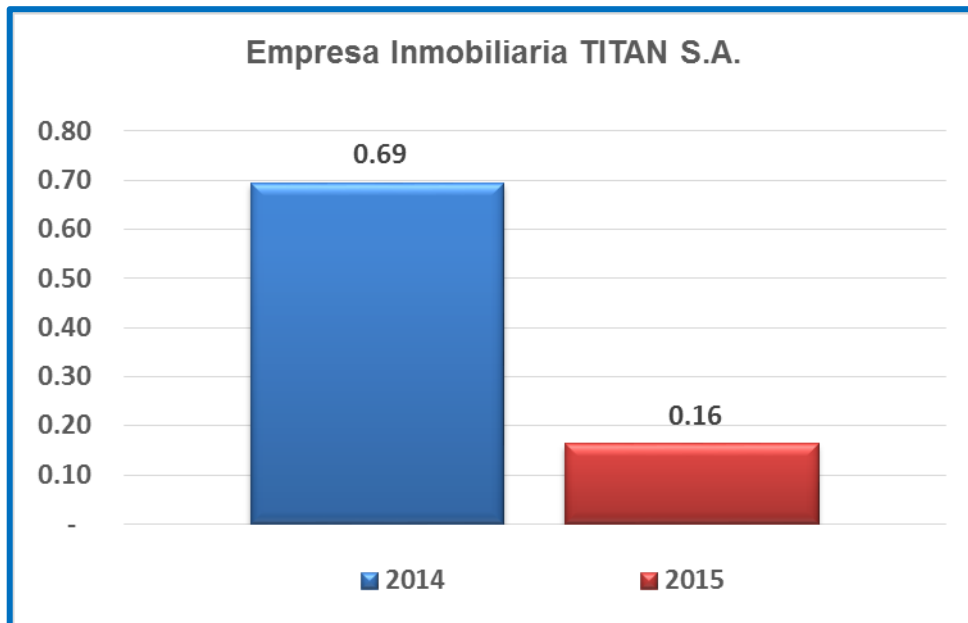
Formula:

$$\text{Liquidez Absoluta} = \frac{\text{Efectivo y Equiv. De Efectivo}}{\text{Pasivo Corriente}}$$

$$(2014) = \frac{6,869,386}{9,899,641} = 0.69$$

$$(2015) = \frac{517,286}{3,174,979} = 0.16$$

Figura: 22: Comparativo de Liquidez Absoluta del año 2014 y 2015



Fuente: Empresa Inmobiliaria Titan S.A.

Elaboracion: Propia

- **RATIOS DE CAPITAL DE TRABAJO**

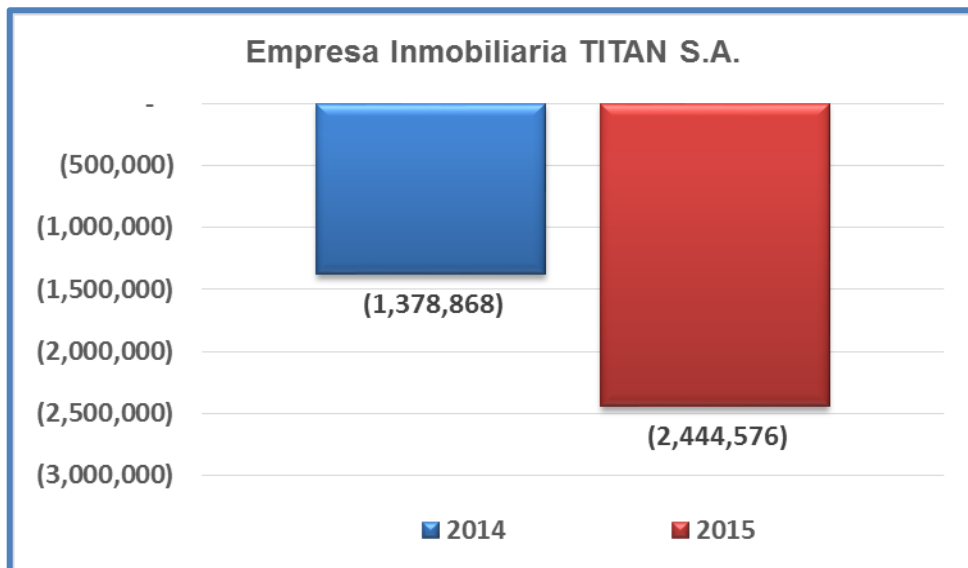
Formula:

$$\text{Capital de Trabajo} = \text{Activo Corriente} - \text{Pasivo Corriente}$$

$$(2014) = 8,520,773 - 9,899,641 = -1,378,868$$

$$(2015) = 730,403 - 3,174,979 = -2,444,576$$

Figura: 23: Comparativo de Capital de Trabajo del año 2014 y 2015



Fuente: Empresa Inmobiliaria Titan S.A.

Elaboracion: Propia

La empresa Inmobiliaria Titán S.A., tiene dinero inmovilizado en su cuenta de detracciones por un valor de S/. 253,455.52 toda vez que los departamentos están en ventas desde que están en plano, pero no siempre se venden con rapidez los inmuebles.

La detracción es S/. 253,455.52 reducen el monto de liquidez a S/. 263,830.48 lo que ocasiona que la empresa no tenga dinero para afrontar sus gastos corrientes y la empresa tiene que recurrir a préstamos de terceros para cubrir sus cargas financieras.

Tabla 21: Considerando y sin considerar la cuenta de detracción

	Considerando cuenta de detraccion	Sin considerar cuenta de detracción
ACTIVOS		
ACTIVO CORRIENTE		
Efectivo y Equivalente de Efectivo	517,286	263,831
Cuentas por cobrar comercial -Terceros	-	-
Cuentas por Cobrar al personal, accionistas	19,017	19,017
Productos Terminados	53,019	53,019
Servicios y otros Contratados por Anticipado	37,545	37,545
Otros Activos	103,535	103,535
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	730,403	476,947
ACTIVO NO CORRIENTE		
Obras en Proceso	21,483,091	21,483,091
Inmuebles, Maquinaria y Equipo	194,798	194,798
Depreciacion Inmueble, Maquinaria y Equipos	(84,625)	(84,625)
Intangibles	63,717	63,717
Amortizacion de Intangibles	(42,898)	(42,898)
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	21,614,084	21,614,084
TOTAL ACTIVO	22,344,486	22,091,031

Fuente: Empresa Inmobiliaria Titán S.A

Elaboración: Propia

RATIOS FINANCIEROS

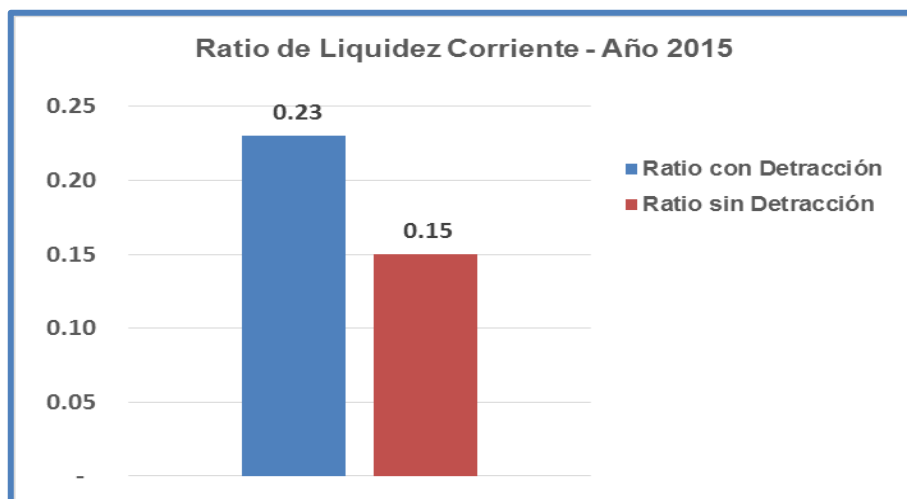
RATIOS DE LIQUIDEZ:

En el análisis aplicado en la empresa Titán S.A referente al ratio de liquidez observamos que la empresa no tiene capacidad para operar con sus activos más líquidos, teniendo que recurrir a sus flujos de venta y apalancamientos con instituciones financieras y terceros.

Ratio de Liquidez Corriente - Año 2015

Ratio con Detracción	Ratio sin Detracción
0.23	0.15

Figura: 24: Ratio de Liquidez Corriente con y sin Detracción



Fuente: Empresa Inmobiliaria Titan S.A.

Elaboracion: Propia

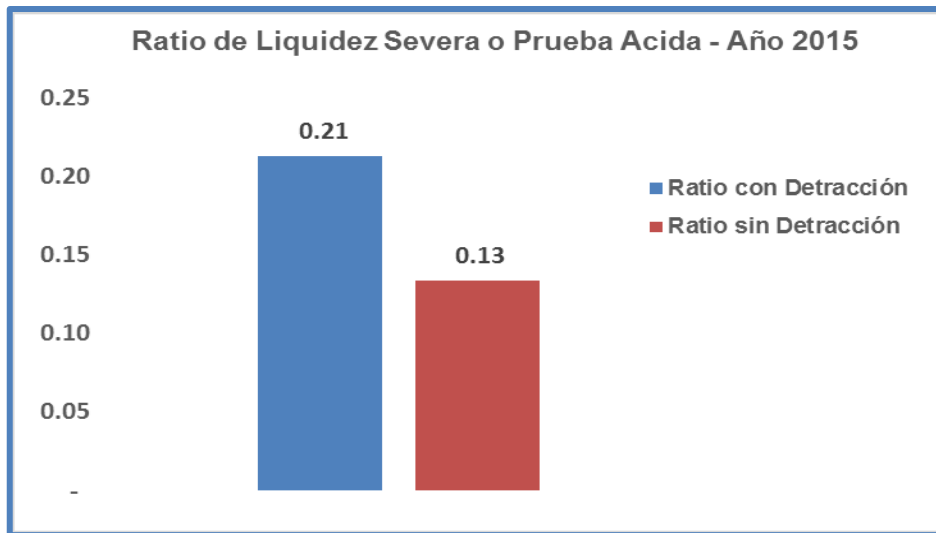
Comentario:

Según el ratio aplicado, se demuestra que con la aplicación de detracciones, el índice de la liquidez corriente aumenta de 0.15 a 0.23, es decir que por cada S/.1.00 de obligaciones a corto plazo, la empresa ya no dispondrá con S/.0.15 para cubrir el pago, sino con S/. 0.23 según esta comparación, al aplicar el sistema de detracciones, la empresa no es capaz de cumplir con sus obligaciones a corto plazo al 100%.

Ratio de liquidez severa o Prueba acida - Año 2015

Ratio con Detracción	Ratio sin Detracción
0.21	0.13

Figura: 25: Prueba Acida con y sin Detracción



Fuente: Empresa Inmobiliaria Titan S.A.

Elaboracion: Propia

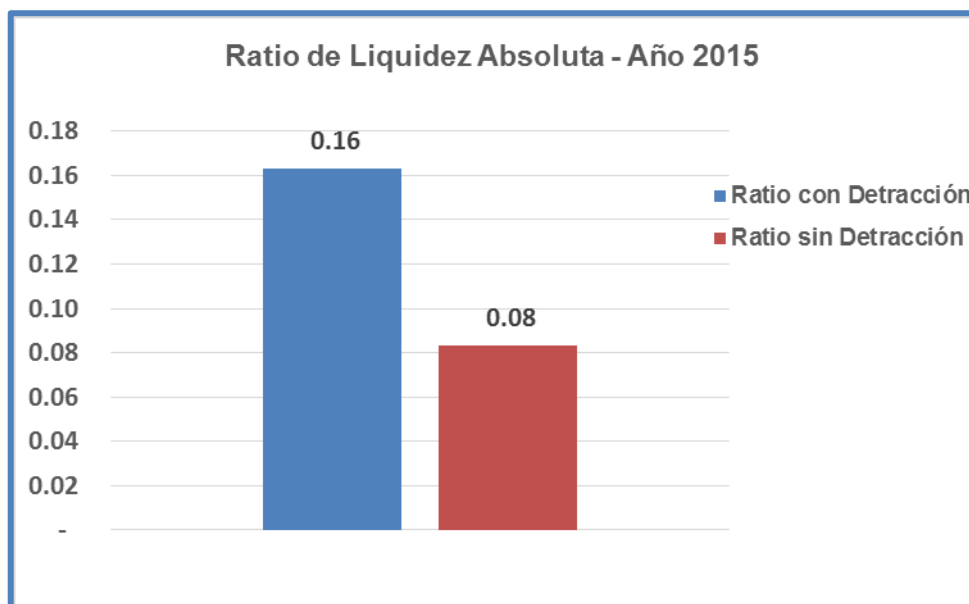
Comentario:

Al realizar la comparación de estos ratios, se demuestra que con la aplicación del sistema de la detracción, la prueba acida aumenta de 0.13 a 0.21, es decir que por cada S/. 1.00 de obligación a corto plazo, la empresa dispondrá de S/. 0.21 para hacer frente a sus obligaciones

Ratio de liquidez absoluta Ratio de Efectividad o Prueba Súper Ácida - Año 2015

Ratio con Detracción	Ratio sin Detracción
0.16	0.08

Figura: 26: Liquidez Absoluta con y sin detracción



Fuente: Empresa Inmobiliaria Titan S.A.

Elaboración: Propia

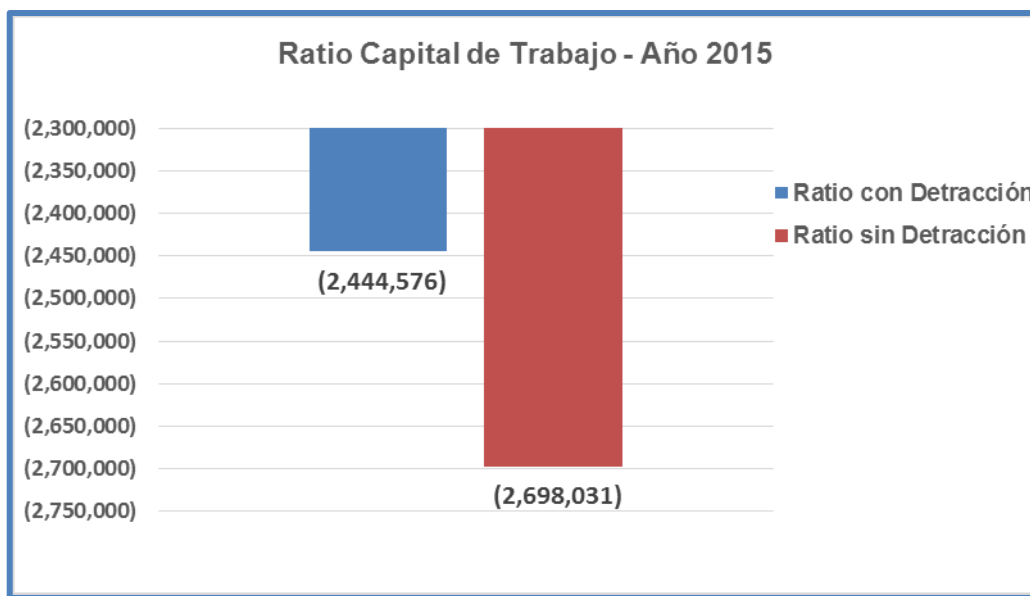
Comentario:

Como se puede observar, en el ratio de liquidez absoluta sin la aplicación de la detracción el índice de liquidez disminuye a 0.08 y con la aplicación de la detracción aumenta a 0.16, Según el resultado, la empresa por cada S/. 1.00 de sus obligaciones a corto plazo, dispone de S/. 0.16, generando una situación favorable para la misma.

Ratio Capital de Trabajo - Año 2015

Ratio con Detracción	Ratio sin Detracción
(2,444,576)	(2,698,031)

Figura: 27: Capital de Trabajo con y sin detracción



Fuente: Empresa Inmobiliaria Titan S.A.

Elaboracion: Propia

Comentario:

Según los resultados, con la aplicación del sistema de detracciones la empresa disminuye su capital de trabajo de S/. (2, 698,031) a S/. (2, 444,576). Lo cual resulta perjudicial para la operatividad de la empresa, ya que con este resultado la empresa no cuenta con los recursos para llevar a cabo sus actividades

V. DISCUSIÓN

5.1. Análisis y discusión de los resultados

La investigación tiene un propósito de determinar de qué manera las detracciones influyen en la liquidez por la venta de inmuebles. Periodo 2015 en la Empresa Inmobiliaria TITAN S.A. Surco. Lima 2016. Se estudió la aplicación de la detracción, según la evaluación realizada se obtuvo resultados en el capítulo anterior, podemos definir las operaciones más importantes.

Según la figura N° 23, el análisis de ratio de liquidez corriente teniendo como variable la detracción, podemos indicar que el ratio sin detracción da como resultado 0.15 y el resultado con detracción se establece en 0.23, obteniendo como resultado una mayor liquidez en 0.08.

Según la figura N° 24, el análisis de ratio de liquidez severa o prueba acida teniendo como variable la detracción, podemos indicar que el ratio sin detracción da como resultado 0.13 y el resultado con detracción se establece en 0.21, obteniendo como resultado una mayor liquidez en 0.08.

Según la figura N° 25, el análisis de ratio de liquidez absoluta, teniendo como variable la detracción, podemos indicar que el ratio sin detracción da como resultado 0.08 y el resultado con detracción se establece en 0.16, obteniendo como resultado favorable en 0.08.

Según la figura N° 26, el análisis de ratio de capital de trabajo, resulta negativo esto se debe a las inversiones y proyectos se realizan a largo plazo, esto no significa que la empresa no pueda seguir operando y cumplir con sus obligaciones. En el análisis teniendo como variable la detracción, podemos indicar que el ratio sin detracción da como resultado (2`698,031) y el resultado con detracción se establece en (2`444,576), obteniendo como resultado una disminución del capital de trabajo negativo (253,455).

VI. CONCLUSIONES

6.1. Conclusiones

El Sistema de Deduciones, influye significativamente en la liquidez de la empresa inmobiliaria Titán S.A. en el año 2015, al no poder utilizar los fondos depositados en la cuenta del Banco de la Nación, a un nivel del 5%.

Con la aplicación de los ratios se ha podido evaluar la liquidez considerando la aplicación de la variable deducción que actúa favorablemente en el resultado de la liquidez y en la disponibilidad de los fondos deducidos actúan desfavorablemente.

En el análisis realizado a los Procedimientos de Aplicación de la Dedución, concluyo que es el adecuado, ya que fija los pasos, responsabilidades y sanciones si no se cumpliera con el procedimiento establecido esto ocasionaría mayores costos y/o gastos a las empresas.

Se ha determinado que los Procedimientos de Liberación de Fondos, no es homogéneo para todas las empresas, ya que existe procedimiento general, procedimiento especial, el de buenos contribuyentes y de agentes de retención y en cada caso con menor y mayor beneficio, influyendo directamente en la liquidez de la empresa.

VII. RECOMENDACIONES

7.1. Recomendaciones

Planificación del Sistema de detracción con planes estratégicos para la revisión y modificación de procesos que regulan las leyes, con la finalidad de aplicar a cada sector económico y no afectar la liquidez con costos innecesarios.

Organizar procedimientos de los fondos detraídos en la aplicación de los ratios financieros en especial la de liquidez para saber la situación de la empresa.

Aplicar procedimientos de detracción que cumplan normas establecidas a fin de no ocasionar sobre costos a la empresa.

Evaluar periódicamente la administración tributaria, estandarizar los procedimientos de liberación de fondos para toda la empresa, según el tamaño y condición del contribuyente, esto generaría igualdad de oportunidad.

VIII REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Alva Matteuccl, Mario. (2015). Tratamiento Tributario de las Empresas Constructoras e Inmobiliarias, primera edición - marzo.
- Apaza Meza, Mario. (2012). Análisis Financieros en las empresas, editorial Instituto Pacifico S.A.C., Actualidad Empresarial.
- Caballero Bustamante. (2011). Herramientas de Gestión Financiera. Lima-Perú
- Caballero Bustamante. (2010). Manual Tributario, Sistema de pago de obligaciones con el Gobierno Central. Lima-Perú
- Chávez Fernández, (2014). El Sistema de Deduciones del Impuesto General a las Ventas y la Gestión del Capital de Trabajo en las Empresas Inmobiliarias del distrito de Santiago de Surco.
- Coello Martínez, Adrián Manuel. (2015). Actualidad Empresarial N° 322 - Primera Quincena de Marzo.
- Duran Rojo, Luis. (2015). Impuesto general a las ventas, Editorial AELE – Asesoramiento, Análisis Tributario.
- Marcuse, Robert. (1998). Diccionario de Terminología Financiera.
- Peña Castillo, Jenny. (2015). Liberación de Fondos de Dedución, primera edición febrero. Editorial Instituto Pacifico, Actualidad Empresarial.
- Peña Castillo, Jenny. (2012). Sistema de Deduciones, Retenciones y Percepciones Procesos Recaudatorios del IGV, primera edición – Noviembre. Editorial Instituto Pacifico, Actualidad Empresarial.
- Ramírez Ramírez, Raúl. (2013). Contabilidad de Empresas Constructoras e

Inmobiliarias, Régimen Contable, Laboral, Tributario, primera edición – octubre, Editorial Instituto Pacifico S.A.C.

Ricra Milla, Mariela. (2015). Análisis Financiero en las Empresas, Editorial Instituto Pacifico, Actualidad Empresarial.

Página Sunat – superintendencia nacional de aduanas y de administración tributaria (2016), dirección electrónica: <http://www.orientacion.sunat.gob.pe/>
Http://www.adexperu.org.pe/descargas/sistema_detracciones2013.pdf

[Http://www.esan.edu.pe/conexion/actualidad/2015/09/08/sistema-detracciones - esquema-debe-replantearse/](Http://www.esan.edu.pe/conexion/actualidad/2015/09/08/sistema-detracciones-esquema-debe-replantearse/)

ANEXOS

Anexo 1: Matriz de consistencia

“INFLUENCIA DE LAS DETRACCIONES EN LA LIQUIDEZ POR VENTA DE INMUEBLES. PERIODO 2015 EN LA EMPRESA INMOBILIARIA TITAN S.A. SURCO. LIMA 2016”

Problema General Principal	Objetivos General	Hipótesis	Variables e Indicadores	Metodología Tipo y Nivel de Investigación
¿De qué manera, influyen las detracciones en la liquidez por la venta de inmuebles. Periodo 2015 en la Empresa Inmobiliaria TITAN S.A. Surco. Lima 2016?	Establecer de qué manera las detracciones influye en la liquidez por la venta de inmuebles. Periodo 2015 en la empresa Inmobiliaria TITAN S.A. Surco. Lima 2016.	El sistema de detracciones como mecanismo administrativo influye significativamente en la liquidez por la venta de inmuebles. Periodo 2015 en la empresa Inmobiliaria TITAN S.A. Surco. Lima 2016.	Variable Independiente: Sistema de Detracciones Variable Dependiente: Liquidez	1. Diseño de investigación: No experimenta, 2. Tipo de Investigación: Investigación explicativa 3. Nivel de investigación: Nivel cuantitativo.
Problema Específicos	Objetivos Específicos	Hipótesis Específico	Indicadores	Método de Investigación
<p>¿De qué manera se evalúa la liquidez tomando en cuenta que la empresa está sujeta a las detracciones?</p> <p>¿De qué manera los procedimientos de aplicación de la detracción influyen en la liquidez?</p> <p>¿De qué manera los procedimientos de liberación de fondo influyen en la liquidez por la venta de inmuebles. Periodo 2015 en la empresa Inmobiliaria TITAN S.A. Surco. Lima 2016?</p>	<p>Conocer de qué manera se evaluara la liquidez tomando en cuenta que la empresa está sujeta a detracciones.</p> <p>Conocer de qué forma el procedimiento de aplicación de la detracción influye en la liquidez.</p> <p>Conocer en qué medida los procedimientos de liberación de fondos influyen en la liquidez por la venta de inmuebles. Periodo 2015 en la empresa Inmobiliaria TITAN S.A. Surco, Lima 2016.</p>	a.- Las detracciones como influyen en la liquidez, tomando en cuenta que la empresa inmobiliaria está sujeta a las detracciones.	Sistema de detracciones: <ul style="list-style-type: none"> ✓ En la venta con pagos parciales ✓ En la venta con boleta de venta ✓ En la venta con factura. ✓ En la venta de un bien a futuro (En Planos) Liquidez : <ul style="list-style-type: none"> ✓ Liquidez Corriente ✓ Prueba Acida ✓ Liquidez Absoluta ✓ Capital De Trabajo 	Población: La población estará conformada por 30 profesionales de la Empresa Inmobiliaria del distrito de Surco, ejercicio 2015. Muestra: Estará conformada por 30 profesionales y se utilizara la fórmula del muestreo usado para encuestas. Técnica de recolección de datos: La Encuesta y análisis documental. Técnica para el procesamiento de la información: SPSS

Anexo 2: Matriz de operacionalización

VARIABLES	DIMENSIONES	INDICADORES	Técnica E Instrumento	Escala de Medida
VI: SISTEMA DE DETRACCIONES	Procedimiento de Aplicación de la Detracción	En la venta con pagos parciales En la venta con boleta de venta En la venta con factura. En la venta de un bien a futuro (En Planos)	Encuesta	Likert
	Procedimiento de Liberación de Fondo	Procedimiento General Procedimiento Especial		
VD: LIQUIDEZ	Liquidez Corriente	$L.C = \frac{\text{Activo Corriente}}{\text{Pasivo Corriente}}$	Análisis documental	
	Prueba Acida	$P.A = \frac{\text{Activo Corriente} - \text{Existencias}}{\text{Pasivo Corriente}}$		
	Liquidez Absoluta	$L. A. = \frac{\text{Efectivo y Equiv. De Efectivo}}{\text{Pasivo Corriente}}$		
	Capital de Trabajo	$C.T = \text{Activo Corriente} - \text{Pasivo Corriente}$		

Anexo 3: Instrumentos

ENCUESTA AL PERSONAL DE LA EMPRESA INMOBILIARIA TITAN S.A

Instrucciones:

La presente técnica tiene por finalidad recabar la información relacionada con el tema de investigación denominado “Influencia de las detracciones en la liquidez por la venta de Inmuebles. Periodo 2015 en la Empresa Inmobiliaria TITAN S.A. Surco. Lima 2016”, al respecto, se le solicita que responda a las preguntas que a continuación se acompaña, elegir la alternativa que considere correcta, marcando para tal fin con un aspa (x) al lado derecho.

Su respuesta será muy valioso y de interés en el trabajo de investigación para obtener la aprobación del proyecto de Tesis.

I. DATOS GENERALES

Valora de acuerdo a la siguiente escala:

Si (1)

No (2)

No Opina (3)

“INFLUENCIA DE LAS DETRACCIONES EN LA LIQUIDEZ POR VENTA DE INMUEBLES. PERIODO 2015 EN LA EMPRESA INMOBILIARIA TITAN S.A. SURCO. LIMA 2016”

1.- ¿Tiene usted conocimiento sobre el sistema de detracciones?

OPCION	Nº ENCUESTADOS	PORCENTAJE (%)
SI		
NO		
TOTAL		

2.- ¿Cree usted que la aplicación del sistema de detracciones ha logrado disminuir la evasión tributaria del sector inmobiliario?

OPCION	Nº ENCUESTADOS	PORCENTAJE (%)
SI		
NO		
NO OPINA		
TOTAL		

3.- ¿Quién efectúa el pago de detracciones?

OPCION	Nº ENCUESTADOS	PORCENTAJE (%)
El adquirente del servicio		
El proveedor de servicio		
TOTAL		

4.- ¿Recibe usted capacitación sobre la aplicación del sistema de detracciones?

OPCION	Nº ENCUESTADOS	PORCENTAJE (%)
SI		
NO		
TOTAL		

5.- ¿Existe en la empresa un área de control de los fondos de detracción?

OPCION	Nº ENCUESTADOS	PORCENTAJE (%)
SI		
NO		
TOTAL		

6.- ¿Existe en la empresa una persona encargada de control de los fondos de detracciones?

OPCION	Nº ENCUESTADOS	PORCENTAJE (%)
SI		
NO		
TOTAL		

7.- ¿La Administración tributaria (Sunat) ha ingresado como fondos de recaudación parte de los depósitos de detracciones?

OPCION	Nº ENCUESTADOS	PORCENTAJE (%)
SI		
NO		
TOTAL		

8.- ¿Conoce las consecuencias de no depositar a tiempo las detracciones realizadas?

OPCION	Nº ENCUESTADOS	PORCENTAJE (%)
SI		
NO		
TOTAL		

9.- ¿De no agotarse los montos depositados en la cuenta de detracciones, la Empresa ha solicitado la liberación de fondos?

OPCION	Nº ENCUESTADOS	PORCENTAJE (%)
SI		
NO		
TOTAL		

10.- ¿Las obligaciones financieras genera altos costos financieros para la Empresa?

OPCION	Nº ENCUESTADOS	PORCENTAJE (%)
SI		
NO		
TOTAL		

11.- ¿Realizan análisis a través de Ratios Financieros?

OPCION	Nº ENCUESTADOS	PORCENTAJE (%)
SI		
NO		
TOTAL		

12.- ¿Al realizar el análisis financiero, los resultados se exponen con frecuencia mensual a la Gerencia?

OPCION	Nº ENCUESTADOS	PORCENTAJE (%)
SI		
NO		
TOTAL		

13.- ¿Considera usted que contar con liquidez es importante para la Empresa?

OPCION	Nº ENCUESTADOS	PORCENTAJE (%)
SI		
NO		
TOTAL		

14.- ¿Cree usted que las deducciones, genera déficit en la liquidez en la Empresa?

OPCION	Nº ENCUESTADOS	PORCENTAJE (%)
SI		
NO		
TOTAL		

15.- ¿Considera que el sistema de deducciones afecta negativamente la liquidez de la Empresa?

OPCION	Nº ENCUESTADOS	PORCENTAJE (%)
SI		
NO		
NO OPINA		
TOTAL		

16.- ¿Está usted de acuerdo en que la aplicación de los porcentajes por el sistema de pago de obligaciones tributarios afecta la liquidez de la empresa Inmobiliaria Titán S.A.?

OPCION	Nº ENCUESTADOS	PORCENTAJE (%)
SI		
NO		
NO OPINA		
TOTAL		

Anexo 4: Validación Del Instrumento

VALIDEZ DEL CONTENIDO DEL INSTRUMENTO QUE MIDE LA VARIABLE

DEPENDIENTE: Liquidez

N°	Dimensiones / ítems	Pertinencia ₁		Relevancia ₂		Claridad ₃		Sugerencias
		Si	No	Si	No	Si	No	
1	¿Realizan análisis a	X		X		X		
2	¿Al realizar el análisis financiero, los resultados se exponen con frecuencia mensual a la Gerencia?	X		X		X		
3	¿Considera usted que contar con liquidez es importante para la Empresa?	X		X		X		
4	¿Cree usted que las deducciones, genera déficit en la liquidez en la Empresa?	X		X		X		
5	¿Considera que el sistema de deducciones afecta negativamente la liquidez de la Empresa?	X		X		X		
6	¿Está usted de acuerdo en que la aplicación de los porcentajes por el sistema de pago de obligaciones tributarios afecta la liquidez de la empresa Inmobiliaria Titán S.A.?	X		X		X		

N°	III. Sistema de Deduciones	Si	No	Si	No	Si	No	
1	¿Tiene usted conocimiento sobre el sistema de deducciones?	X		X		X		
2	¿Cree usted que la aplicación del sistema de deducciones ha logrado disminuir la evasión tributaria del sector inmobiliario?	X		X		X		
3	¿Quién efectúa el pago de deducciones?	X		X		X		
4	¿Recibe usted capacitación sobre la aplicación del sistema de deducciones?	X		X		X		
5	¿Existe en la empresa un área de control de los fondos de deducción?	X		X		X		
6	¿Existe en la empresa una persona encargada de control de los fondos de deducciones?	X		X		X		
7	¿La Administración tributaria (Sunat) ha ingresado como fondos de recaudación parte de los depósitos de deducciones?	X		X		X		
8	¿Conoce las consecuencias de no depositar a tiempo las deducciones?	X		X		X		
9	¿De no agotarse los montos depositados en la cuenta de deducciones, la Empresa ha solicitado la liberación de fondos?	X		X		X		
10	¿Las obligaciones financieras generan altos costos financieros para la Empresa?	X		X		X		

Opinión de aplicabilidad: Aplicable [X] Aplicable después de corregir [] No aplicable
 Apellidos y nombres del juez validador. Dr/ Mg: Ing. Denis Christian Ovalle Paulino
 DNI: 40234321
 Especialidad del validador: DOCENTE METODOLOGO

- 1) Pertinencia: El ítem corresponde al concepto teórico formulado.
- 2) Relevancia: El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo
- 3) Claridad: 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



Ing. Denis Christian Ovalle Paulino
 10 de Marzo de 2017

Anexo 5: Matriz de datos

Influencia de las detracciones en la liquidez por venta de inmuebles. Periodo 2015 en la empresa inmobiliaria Titán s.a. Surco.
Lima 2016.

N° de Encuestado	Variable Independiente											Variable Dependiente						
	p1	p2	p3	p4	p5	p6	p7	p8	p9	p10	V.I	p11	p12	p13	p14	p15	p16	V.D
1	1	1	2	1	1	1	1	2	1	1	12	1	1	1	1	1	1	6
2	1	1	1	1	2	1	1	1	1	2	12	1	1	1	1	1	1	6
3	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	11	1	1	1	1	1	1	6
4	1	1	1	2	1	1	2	1	1	1	12	1	1	1	1	1	1	6
5	1	1	1	1	1	1	1	2	2	1	12	1	1	1	1	1	1	6
6	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	11	1	1	1	1	1	1	6
7	1	1	1	2	1	1	2	2	2	1	14	1	1	1	1	1	1	6
8	1	1	1	1	1	1	2	1	2	1	12	1	1	1	1	1	1	6
9	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	10	1	1	1	1	1	1	6
10	1	1	1	1	1	3	1	1	1	1	12	1	1	1	1	1	1	6
11	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	10	1	1	1	1	1	1	6
12	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	10	1	1	1	1	1	1	6
13	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	11	1	1	1	1	1	1	6
14	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	10	1	1	1	1	1	1	6
15	1	1	2	2	1	3	1	1	1	1	14	2	1	1	1	1	1	7
16	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	11	1	1	1	1	1	1	6
17	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	10	1	1	1	1	1	1	6
18	1	1	1	2	1	1	2	1	1	2	13	1	2	1	1	1	1	7
19	1	1	1	2	1	1	1	1	1	2	12	1	1	1	1	1	1	6
20	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	10	1	1	1	1	1	1	6
21	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	11	1	1	1	1	1	1	6
22	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	11	1	1	1	1	1	1	6
23	1	1	2	1	1	1	2	2	2	2	15	2	1	1	1	1	1	7
24	1	1	2	2	1	1	2	2	2	1	15	1	1	1	1	1	1	6
25	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	11	1	1	1	1	1	1	6
26	1	1	1	2	1	3	1	1	1	2	14	1	2	1	1	1	1	7
27	1	1	1	1	1	1	2	1	1	2	12	2	2	1	1	1	1	8
28	1	1	1	2	1	1	2	1	1	1	12	1	1	1	1	1	1	6
29	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	10	1	2	1	1	1	1	7
30	1	1	1	1	2	3	1	2	1	1	14	2	1	1	1	1	1	7