



**FACULTAD DE CIENCIAS CONTABLES, ECONÓMICAS Y FINANCIERAS
ESCUELA PROFESIONAL DE CONTABILIDAD Y FINANZAS**

**EL SISTEMA DE DETRACCIONES DEL IMPUESTO GENERAL A
LAS VENTAS Y LA GESTION DEL CAPITAL DE TRABAJO EN
LAS EMPRESAS INMOBILIARIAS DEL DISTRITO DE SANTIAGO
DE SURCO, AÑO 2013**

PRESENTADA POR

YOLANDA FIORELLA CHAVEZ FERNANDEZ

TESIS PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE CONTADOR PÚBLICO

LIMA – PERÚ

2014



Reconocimiento - No comercial - Sin obra derivada
CC BY-NC-ND

El autor sólo permite que se pueda descargar esta obra y compartirla con otras personas, siempre que se reconozca su autoría, pero no se puede cambiar de ninguna manera ni se puede utilizar comercialmente.

<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/>



**FACULTAD DE CIENCIAS CONTABLES, ECONÓMICAS Y FINANCIERAS
ESCUELA PROFESIONAL DE CONTABILIDAD Y FINANZAS**

**EL SISTEMA DE DETRACCIONES DEL IMPUESTO GENERAL A
LAS VENTAS Y LA GESTION DEL CAPITAL DE TRABAJO EN
LAS EMPRESAS INMOBILIARIAS DEL DISTRITO DE SANTIAGO
DE SURCO, AÑO 2013**

TESIS

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

PRESENTADA POR

YOLANDA FIORELLA CHAVEZ FERNANDEZ

LIMA - PERÚ

2014

**EL SISTEMA DE DETRACCIONES DEL IMPUESTO GENERAL A LAS
VENTAS Y LA GESTION DEL CAPITAL DE TRABAJO EN LAS EMPRESAS
INMOBILIARIAS DEL DISTRITO DE SANTIAGO DE SURCO, AÑO 2013**

DEDICATORIA

Dedico este proyecto de tesis a Dios, porque ha estado conmigo, dándome fortaleza para continuar. A mis padres Charo y Tony, siendo mí apoyo en todo momento. A mi mamá Julia, por ser el ejemplo para salir adelante, y también a mis hermanos Melissa, Yasmin y Tony, por su paciencia y gran apoyo.

AGRADECIMIENTOS

Expreso mi agradecimiento a la Universidad de San Martín de Porres y a la Facultad de Ciencias Contables, Económicas y Financieras, por haber aportado a mi formación profesional los valores éticos, morales e intelectuales.

A los profesores del Instituto de Investigación de la Facultad Eduardo Alfaro, Santiago Montenegro, José Paredes, Sabino Talla y a la señora Carmencita Vargas por la orientación de la metodología, y en la elaboración del trabajo.

INDICE

Portada	i
Título	ii
Dedicatoria	iii
Agradecimiento	iv
Índice	v
Resumen (español / ingles)	viii
Introducción	x

CAPÍTULO I PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Pág.

1.1	Descripción de la realidad problemática.....	1
1.2	Formulación del problema.....	6
	1.2.1 Problema general.....	6
	1.2.2 Problemas específico.....	6
1.3	Objetivos de la investigación.....	6
	1.3.1 Objetivo general.....	6
	1.3.2 Objetivos específicos.....	7
1.4	Justificación de la investigación.....	7
1.5	Limitaciones de la investigación.....	8
1.6	Viabilidad del estudio.....	8

CAPÍTULO II MARCO TEÓRICO

2.1	Antecedentes de la investigación.....	9
2.2	Bases teóricas.....	9
2.3	Términos técnicos.....	55
2.4	Formulación de hipótesis.....	60
	2.4.1 Hipótesis general.....	60
	2.4.2 Hipótesis específicas.....	60
2.5	Operacionalización de variables.....	62

CAPÍTULO III METODOLOGÍA

3.1	Diseño Metodológico.....	64
	3.1.1 Tipo de investigación.....	64
	3.1.2 Procedimientos de contrastación de hipótesis.....	64
3.2	Población y muestra.....	65
	3.2.1 Población.....	65
	3.2.2 Muestra.....	66
3.3	Técnicas de recolección de datos.....	68
	3.3.1 Descripción de los métodos, técnicas e instrumentos.....	68
	3.3.2 Procedimientos de comprobación de la validez y confiabilidad de los instrumentos.....	68
3.4	Técnicas para el procesamiento y análisis de la información.....	68
3.5	Aspectos éticos.....	69

CAPÍTULO IV RESULTADO

4.1	Resultados de la entrevista.....	70
4.2	Resultados de la encuesta.....	73
4.3	Contrastación de hipótesis.....	98
4.4	Caso práctico.....	107

CAPITULO V DISCUSION, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1	Discusion.....	113
5.2	Conclusiones.....	114
5.3	Recomendaciones.....	114

FUENTES DE INFORMACION

Bibliográfica.....	116
Hemerográficas.....	117
Electronicas.....	117

ANEXOS

Anexo Nº 01	Matriz de consistência
Anexo Nº 02	Entrevista
Anexo Nº 03	Encuesta

RESUMEN

El presente trabajo de investigación tiene como título “EL SISTEMA DE DETRACCIONES DEL IMPUESTO GENERAL A LAS VENTAS (IGV) Y LA GESTIÓN DEL CAPITAL DE TRABAJO EN LAS EMPRESAS INMOBILIARIAS DEL DISTRITO DE SANTIAGO DE SURCO, AÑO 2013”, tiene como tema central el sistema de detracciones y su afectación en la liquidez de las empresas.

Los cambios económicos manifestados a nivel mundial como la globalización y el boom inmobiliario han originado que el sector inmobiliario crezca cada vez más en nuestro país y con ello también la informalidad, es por ello que la Administración Tributaria creó el Sistema de Detracciones del IGV como un mecanismo para asegurar la recaudación de impuestos, combatir con la evasión tributaria y la informalidad existente en la sociedad, razón por la cual se encuentra en constante revisión y confrontación con la realidad jurídica.

El Sistema de Detracciones del IGV se aplica para empresas de diferentes sectores, tanto por la compra como por la venta de algunos bienes y/o por la prestación de determinados servicios. La Administración Tributaria es la que determina los bienes y servicios que están afectos a este sistema.

En su mayoría, los directivos de las empresas manifiestan haber tomado decisiones correctas en todo tipo de situación, pero también se encontraron en situaciones muy complicadas donde no consideraron aspectos importantes, lo que afectó la rentabilidad económica de la empresa.

Las empresas necesitan informarse más sobre este tema de detracciones, ya que constantemente va cambiando y actualizándose; esto les permitirá tener una mejor administración del capital de trabajo.

Asimismo, la administración tributaria, debería ser más flexible permitiendo que las empresas del sector inmobiliario, puedan utilizar los recursos originados por

las deducciones, teniendo en cuenta que esta cuenta se acumula por todo el tiempo que duran las edificaciones.

ABSTRACT

The present research work is entitled "The system of deductions of the IGV and the management of working capital in real estate companies of the District of Santiago de Surco, year 2013", takes as a central topic the system of deductions and its affectation in the liquidity of the companies.

The economic changes manifested at the global level as globalization and the housing boom have caused the real estate sector grow increasingly in our country and therefore the informality, it is for this reason that the tax administration created the system of deductions of IGV as a mechanism to ensure the collection of taxes, combat with tax evasion and the informality existing in society, for which reason is under constant review and confrontation with the legal reality.

The system of deductions of IGV applies for enterprises in different sectors, both for the purchase and the sale of certain resources and for the provision of certain services. The Tax Administration is what determines the resources and services that are loyal to this system.

Mostly, the executives of the companies manifest have made correct decisions in all types of situation, but also found themselves in very difficult situations where not considered important aspects, which affect the profitability of the company.

Companies need to learn more about this topic of deductions, since it is constantly changing and updating; this allows them to have an improved working capital management.

Also, the tax administration should be more flexible allowing real estate companies, can use the resources caused by the deductions, taking into account that this account accumulates for the entire time that buildings last.

INTRODUCCION

El presente trabajo titulado 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, año 2013, se considera relevante debido a la importancia del sistema de deducciones del IGV las empresas de este sector en cuanto al control del capital de trabajo.

El presente trabajo pone énfasis en la importancia que tiene el Sistema de Deduciones del Impuesto General a las Ventas en la gestión del capital de trabajo de la empresa y las herramientas fundamentales que nos permitirán evaluar si este sistema es beneficioso para las empresas inmobiliarias.

El objetivo de este estudio estuvo orientado a analizar la situación de las empresas frente al Sistema de Deduciones del IGV y su incidencia en la gestión del capital de trabajo, es decir de qué manera influyó el sistema de deducciones del IGV en las empresas y cómo estos dos factores se relacionaron estrechamente.

El trabajo desarrollado comprende cinco capítulos, en el primer capítulo, hemos considerado la problemática de la investigación, la cual nos permitió conocer la situación real en la que se encuentra la gestión estratégica y como está afecta la liquidez de las empresas; así mismo se planteó los problemas principal y secundarios; se indicaron los objetivos de la investigación, para luego exponer los motivos que justificaron la realización de este estudio y su importancia; además de las limitaciones que se encontraron en el proceso de la investigación y su viabilidad del estudio.

En el segundo capítulo, se abordó el marco teórico, en el cual se desarrollaron los antecedentes de la investigación, la reseña histórica y algunos conceptos utilizados en el desarrollo de la tesis, concluyendo con la formulación de la hipótesis.

En el tercer capítulo, se apreció la metodología, es decir la aplicación de lo aprendido por la teoría, la cual consideró los siguientes puntos: diseño metodológico, población y muestra, operacionalización de variables, técnicas de recolección de datos, técnicas para el procesamiento y análisis de la información y los aspectos éticos.

En el cuarto capítulo, se presentaron los resultados obtenidos de las entrevistas y encuestas, así como también la contrastación de las hipótesis.

En el quinto capítulo, se presentaron la discusión, conclusiones y recomendaciones. Y finalmente las referencias bibliográficas y los anexos.

CAPÍTULO I PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1 Descripción de la realidad problemática

Según el INEI en los últimos años el sector inmobiliario viene creciendo más del 8% en nuestro país, este es el sector que más crece día a día y las personas están interesadas en invertir su dinero comprando casas o departamentos, para su uso personal o como una forma de invertir con fines de alquiler, son los jóvenes con capacidad de endeudamiento, la población más interesada en este tipo de inversión, por otra constituye una buena oportunidad debido a que los bancos están dispuestos a ofrecerles créditos, existiendo una gran variedad de inmuebles de diferentes precios y acabados para el gusto del cliente.

En este modelo de negocio, el primer paso que desarrollan las inmobiliarias es conseguir el terreno para poder hacer los planos del proyecto inmobiliario, hacer los presupuestos para saber lo que costará construir el bien, evaluar y planificar el capital de trabajo, obtener las licencias necesarias para comenzar con el proyecto, entre otras acciones propias del modelo del negocio.

Dos hechos de vital importancia para mejorar la gestión de tesorería de las empresas inmobiliarias es el conocimiento de los efectos de la aplicación de las normas tributarias y la planificación tributaria de sus operaciones. Específicamente, este análisis va permitir que las empresas del sector inmobiliario tributen lo justo, lo correcto, evitando riesgos y contingencias tributarias.

La Administración Tributaria incorporó el régimen de detracciones 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, ampliar la base tributaria y evitar la evasión que se produce en la comercialización de determinados bienes y/o la prestación de determinados servicios, especialmente en el sector construcción e inmobiliario.

Entre ellos está el Sistema de Deduciones 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 tributario que tienen las empresas inmobiliarias es que no pueden utilizar el crédito generado por las deducciones, debido a que en sus operaciones iniciales y hasta el momento de terminar las edificaciones no generan obligaciones por pagar al fisco, hecho que perjudica a la empresa porque ese dinero podría ser gestionado y planificado de una mejor manera para que genere una mayor liquidez y/o otros beneficios. Aunque existe un procedimiento administrativo que autoriza la devolución del dinero depositado por concepto de deducciones; 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.

Es preciso indicar que con ese recurso se puede pagar solamente los conceptos autorizados por ley como los impuestos, multas e intereses, Essalud, ONP y costas y gastos; tal situación ocasiona una disminución del capital de trabajo.

Las deducciones 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 capital de trabajo es un recurso necesario para el desarrollo de las operaciones diarias de las empresas inmobiliarias debido a que hay gastos corrientes bastantes altos, como el pago de planillas, la compra de materiales para la construcción, los pagos a los proveedores, el pago de servicios públicos, entre otros.

Las empresas inmobiliarias, deben mantener una adecuada gestión de su capital de trabajo, es decir un preciso control de la parte corriente de sus ingresos y egresos de efectivo para poder desarrollar una adecuada planificación del capital de trabajo, estableciendo un cronograma de cuando comprar y calendarizar los pagos de acuerdo a la generación de ingresos.

En las empresas inmobiliarias el flujo de efectivo no ingresa continuamente como otros modelos de negocio; generalmente las inmobiliarias venden las edificaciones en planos (bien futuro), la oferta es competitiva y la demanda tiene que ser satisfecha, tanto en los aspectos de calidad del bien como en la confianza de la seriedad de la constructora.

Son pocos clientes que tienen la capacidad económica de pagar el total del bien inmobiliario en efectivo, mediante depósito bancario, la mayoría de los clientes potenciales recurren al financiamiento bancario. En caso de financiamiento directo de parte de la empresa inmobiliaria, los pagos a cuenta ingresan caja de poco a poco y de acuerdo a la capacidad financiera del cliente. Esta realidad nos hace reflexionar que pareciera que el área normativa de la Administración Tributaria diseñó esta norma pensando que en el sector inmobiliario se vende un departamento de forma continua; sin embargo, en la realidad la rotación de inventarios es lenta.

En febrero del 2013 la Administración Tributaria publicó la Resolución de Superintendencia N° 022-2013/SUNAT, donde estableció que la primera venta de bienes inmuebles esta afecto a detracción (SPOT) 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. Con esta norma tributaria la Administración Tributaria obliga a las empresas inmobiliarias a desembolsar un 4% del precio de venta percibido como una forma de asegurar el pago de los impuestos correspondientes, influyendo en la gestión de tesorería de las empresas inmobiliarias.

Así como existe esta detracción por la primera venta de bienes inmuebles, también existen detracciones por el contrato de construcción, otros servicios empresariales, mantenimiento y reparación de bienes muebles, arrendamiento de bienes; y otros más.

Estas normas tributarias sobre detracciones desencadenan problemas en los flujos futuros de efectivo y dificultades en la gestión del capital de trabajo, ya que la obra se trabaja todos los días y la liquidez corriente es muy importante y trascendental para poder cumplir con el cronograma de avance de obra; para que la empresa pueda cumplir con todas sus obligaciones corrientes y no corrientes.

En el sector inmobiliario una de las formas de financiar sus proyectos es a través de las instituciones financieras, tanto de primer piso a través de los bancos, cooperativas, entre otros, y de forma indirecta de instituciones de crédito de segundo piso como COFIDE. Estas situaciones obligan a priorizar sus costos y/o gastos para avanzar más rápido con el proyecto hasta que los clientes puedan ir pagando las cuotas de sus departamentos.

Por otro lado, la razón por la que es probable que no haya deuda tributaria corriente es que el impuesto a la renta se liquida cuando entrega el departamento (al final del proyecto), el IGV solo grava el 50% de la venta, por lo que suele ocurrir que el crédito fiscal supera el débito fiscal y si estamos ante una empresa inmobiliaria que contrata una constructora para la edificación, no hay montos relevantes de tributos laborales; es decir, es probable que al momento del depósito no haya impuestos que pagar.

Desde agosto de 2012 si las arras, garantías o separaciones superan el 3% del precio del inmueble, generan el pago del IGV y por lo tanto también la detracción. Asimismo, a partir de febrero de 2013 la venta de bienes inmobiliarios esta afecto a la tasa del 4% por concepto de detracción.

Mientras más estricto sea el sistema bancario, es más probable que una vez separado el inmueble la venta no se realice, debido a que el posible cliente no obtuvo el crédito hipotecario.

Estos hechos también originan problemas financieros que puede llegar a ser muy perjudicial al sector, debido a que el Sistema de Deduciones lo que hace es destinar el efectivo únicamente para ser pagado a la SUNAT. Sin embargo, es muy probable que las empresas inmobiliarias no tengan pagos corrientes que hacer a la Administración Tributaria y por lo tanto la aplicación del SPOT significa dejar grandes cantidades de dinero en la cuenta bancaria que la empresa apertura en el Banco de la Nación, lo que no beneficia ni a la Administración Tributaria ni a la empresa, y menos al mercado inmobiliario en general.

Después de haber descrito la problemática relacionada con el tema, a continuación con fines metodológicos fue delimitada en los siguientes aspectos:

a. Delimitación espacial.-

El ámbito donde se desarrolló la investigación fueron las empresas inmobiliarias del distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima.

b. Delimitación temporal.-

El período que comprendió el estudio fue del mes de enero al mes de diciembre del 2013.

c. Delimitación social.-

Las técnicas de recojo de información fueron aplicados a los administradores y contadores de las empresas inmobiliarias.

1.2 Formulación del problema

1.2.1 Problema general

¿De qué manera influye el sistema de detracciones en la gestión del capital de trabajo en las empresas inmobiliarias del distrito de Santiago de Surco, año 2013?

1.2.2 Problemas específicos

- a. ¿Cómo la facultad de fiscalización de la Administración Tributaria influye en el control del capital de trabajo en las empresas inmobiliarias del distrito de Santiago de Surco, año 2013?
- b. ¿En qué medida los procedimientos administrativos tributarios influyen en la gestión de tesorería de las empresas inmobiliarias del distrito de Santiago de Surco, año 2013?
- c. ¿En qué medida las sanciones e infracciones tributarias influyen en la planificación del capital de trabajo en las empresas inmobiliarias del distrito de Santiago de Surco, año 2013?

1.3 Objetivos de la investigación

1.3.1 Objetivo general

Determinar la influencia del sistema de detracciones en la gestión del capital de trabajo en las empresas inmobiliarias del distrito de Santiago de Surco, año 2013.

1.3.2 Objetivos específicos

- a. Establecer la influencia de la facultad de fiscalización de la Administración Tributaria en el control del capital de trabajo en las empresas inmobiliarias del distrito de Santiago de Surco, año 2013.
- b. Determinar la influencia de los procedimientos administrativos tributarios en la gestión de tesorería de las empresas inmobiliarias del distrito de Santiago de Surco, año 2013.
- c. Precisar la influencia de las sanciones e infracciones tributarias en la planificación del capital de trabajo en las empresas inmobiliarias del distrito de Santiago de Surco, año 2013.

1.4 Justificación de la investigación

A la luz de los flujos de caja, el Sistema de Deduciones del IGV ha significado que las empresas tengan que perder liquidez, ya que se deduce para hacer los pagos adelantados del IGV; en lugar de destinarlo para diversos gastos que tiene la propia empresa, o de reinvertir su capital de trabajo y/o a inversiones productivas que generen rentabilidad y liquidez a la empresa.

La importancia que reviste el presente trabajo de investigación fue conocer de qué manera influye el Sistema de Deduciones del IGV en la gestión del capital de trabajo en empresas del sector inmobiliario del distrito de Santiago de Surco.

Asimismo, se conoció el impacto que tienen las deducciones en el manejo de caja de las empresas inmobiliarias y los resultados permitieron hacer una adecuada planeación financiera que permitió una mejor utilización de los fondos disponibles de la empresa.

También se consideró una herramienta valiosa para todos aquellos profesionales, que se desempeñan en el área administrativa de las empresas del sector

inmobiliario, por cuanto los aspectos a desarrollar en el trabajo, orientarán sus estrategias y acciones a tener un mejor manejo y control del capital de trabajo de estas empresas.

El presente trabajo buscó 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.

1.5 Limitaciones de la investigación

La presente investigación no presenta dificultades significativas para su realización ya que cuenta con el material bibliográfico especializado para una investigación científica, con soporte profesional y técnico al respecto.

1.6 Viabilidad del estudio

Para llevar a cabo el trabajo de investigación, fue necesaria una serie de factores, los que son determinados con cierta precisión que garanticen la consecución de los objetivos. Los factores que se han considerado son; la disponibilidad de los recursos humanos, la disponibilidad de los recursos financieros, y por último; la disponibilidad de los recursos materiales necesarios para realizar la investigación.

CAPÍTULO II MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes de la investigación

Luego de haberse realizado la visita y consultado en diferentes facultades de Ciencias Contables y Financieras de las Universidades; y otras Instituciones Superiores, se ha determinado que con relación al tema materia de esta investigación; no existen trabajos específicos que hayan abordado la problemática de **“El sistema de detracciones en la gestión del capital de trabajo en las empresas inmobiliarias”**, por lo cual considero que reúne las características y condiciones metodológicas y temáticas suficiente de “original”. El que va permitir ampliar el conocimiento científico dentro del área a tratar y que genere un sentido de entendimiento, altamente estructurados.

2.2. Bases teóricas

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. Sistema de Detracción

Marco histórico

Existe una economía informal, que moviliza grandes cantidades de efectivo, principalmente para no pagar impuestos, que tiene un origen absolutamente diseminado, ya sea de las empresas inmobiliarias u otro tipo de empresa. Picón, J. (2013) Recaudación e informalidad: ¿hacia dónde va la SUNAT? Recuperado el 24 de abril de 2014 de la siguiente dirección electrónica:<http://www.esan.edu.pe/conexion/actualidad/2013/05/27/recaudacion-informalidad-sunat/>

Mientras la informalidad avanza por todos lados, SUNAT lo que está haciendo es subir la recaudación tributaria sin atacar la informalidad, esto lleva a que la empresa formal que tiene éxito y es visible, sea controlado y revisado muchas veces de manera nada técnica y con una visión meramente recaudatoria; mientras que la empresa informal evasora al parecer, tiene una menor percepción de riesgo por parte de la administración tributaria.

Por eso en los últimos años, se han implementado en nuestro Sistema Tributario, diversos mecanismos recaudatorios del IGV cuyo objetivo ha sido en teoría, disminuir la evasión tributaria respecto de este impuesto y combatir la alta informalidad existente en nuestro país. Así uno de estos mecanismos ha sido el Sistema de Pago de Obligaciones Tributarias (SPOT) o también llamado Sistema de Deduciones, mecanismo administrativo que intenta una especie de ahorro forzado para las personas que realizan alguna o varias de las operaciones sujetas al sistema, ahorro que deberá ser destinado únicamente y exclusivamente al pago de determinados tributos y costas y gastos.

A través del Decreto Legislativo N° 940 se aprobó el marco general sobre el cual se desarrolla este sistema, dejándose a la Administración Tributaria para que en base a este marco, regule los aspectos administrativos para su aplicación efectiva, incluyendo las actividades a los que será de aplicación. Precisamente, en base a esta facultad, esta entidad ha emitido diversas resoluciones de superintendencia, las cuales regula la aplicación de este sistema a diversos bienes y servicios.

Marco legal

Texto Único Ordenado del Código Tributario

Artículo 1º.- Concepto de la obligación tributaria

La obligación tributaria, que es de derecho público, es el vínculo entre el acreedor y el deudor tributario, establecido por ley, que tiene por objeto el cumplimiento de la prestación tributaria, siendo exigible coactivamente.

Artículo 2º.- Nacimiento de la obligación tributaria

La obligación tributaria nace cuando se realiza el hecho previsto en la ley, como generador de dicha obligación.

Artículo 55º.- Facultad de recaudación

Es función de la Administración Tributaria recaudar los tributos. A tal efecto, podrá contratar directamente los servicios de las entidades del sistema bancario y financiero, así como de otras entidades para recibir el pago de deudas correspondientes a tributos administrados por aquella. Los convenios podrán incluir la autorización para recibir y procesar declaraciones y otras comunicaciones dirigidas a la Administración.

Artículo 164º.- Concepto de infracción tributaria

Toda acción u omisión que importe violación de normas tributarias, constituye infracción sancionable de acuerdo con lo establecido en este Título.

Artículo 165º.- Determinación de la infracción, tipos de sanciones y agentes fiscalizadores

La infracción será determinada en forma objetiva y sancionada administrativamente con penas pecuniarias, comiso de bienes, internamiento temporal de vehículos, cierre temporal de establecimiento u oficina de profesionales independientes y suspensión de licencias, permisos, concesiones o autorizaciones vigentes otorgadas por entidades del Estado para el desempeño de actividades o servicios públicos.

En el control del cumplimiento de obligaciones tributarias administradas por la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria (SUNAT), se presume la veracidad de los actos comprobados por los agentes fiscalizadores, de acuerdo a lo que se establezca mediante Decreto Supremo.

Artículo 166º.- Facultad sancionadora

La Administración Tributaria tiene la facultad discrecional de determinar y sancionar administrativamente la acción u omisión de los deudores tributarios o terceros que violen las normas tributarias.

En virtud de la citada facultad discrecional, la Administración Tributaria también puede aplicar gradualmente las sanciones, en la forma y condiciones que ella establezca, mediante Resolución de Superintendencia o norma de rango similar.

Para efecto de graduar las sanciones, la Administración Tributaria se encuentra facultada para fijar, mediante Resolución de Superintendencia o norma de rango similar, los parámetros o criterios que correspondan, así como para determinar tramos menores al monto de la sanción establecida en las normas respectivas.

Artículo 172º.- Tipos de infracciones tributarias

Las infracciones tributarias se originan por el incumplimiento de las obligaciones siguientes:

- De inscribirse o acreditar la inscripción.
- De emitir y exigir comprobantes de pago.
- De llevar libros y registros contables.
- De presentar declaraciones y comunicaciones.
- De permitir el control de la Administración Tributaria, informar y comparecer ante la misma.
- Otras obligaciones tributarias.

Artículo 180º.- Tipos de sanciones

La Administración Tributaria aplicará, por la comisión de infracciones, las sanciones consistentes en multa, comiso, internamiento temporal de vehículos, cierre temporal de establecimiento u oficina de profesionales independientes y suspensión temporal de licencias, permisos, concesiones, o autorizaciones vigentes otorgadas por entidades del Estado para el desempeño de actividades

o servicios públicos de acuerdo a las Tablas que, como anexo, forman parte del presente Código.

Las multas se podrán determinar en función:

- a. UIT: La unidad impositiva tributaria vigente a la fecha en que se cometió la infracción y cuando no sea posible establecerla, la que se encontrara vigente a la fecha en que la Administración detectó la infracción.
- b. IN: Total de ventas netas y/o ingresos por servicios y otros ingresos gravables y no gravables o ingresos netos o rentas netas comprendidos en un ejercicio gravable.
- c. I: Cuatro (4) veces el límite máximo de cada categoría de los ingresos brutos mensuales del nuevo régimen único simplificado (RUS) por las actividades de ventas o servicios prestados por el sujeto del nuevo RUS, según la categoría en que se encuentra o deba encontrarse ubicado el citado sujeto.
- d. El tributo omitido, no retenido o no percibido, no pagado, el monto aumentado indebidamente y otros conceptos que se tomen como referencia.
- e. El monto no entregado.

Legislación

Decreto Legislativo N° 821 (15.04.1999), Texto Único Ordenado de la ley del Impuesto General a las Ventas e Impuesto Selectivo al Consumo.

Decreto Legislativo N° 917 (30.11.2002), Decreto Legislativo del Sistema de Pago de Obligaciones Tributarias con el gobierno central.

Decreto Legislativo N° 940 (20.12.2003), Decreto Legislativo que modifica el Sistema de Pago de Obligaciones Tributarias con el gobierno central establecido por el Decreto Legislativo N° 917.

Decreto Legislativo N° 954 (05.02.2004), modificación del Decreto Legislativo N° 940 que regula el Sistema de Pago de Obligaciones Tributarias con el gobierno central.

Resolución de Superintendencia N° 183-2004/SUNAT (15.08.2004), aprueban normas para la aplicación del Sistema de Pago de Obligaciones Tributarias con el gobierno central.

Decreto Supremo N° 155-2004-EF (14.11.2004), aprueban Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 940 referente al Sistema de Pagos de Obligaciones Tributarias con el gobierno central.

Ley N° 28605 (25.09.2005), Ley que modifica el Sistema de Pagos de Obligaciones con el gobierno central.

Ley N° 29173 (23.12.2007), Ley que deroga el literal 2 de la primera disposición final del Decreto Supremo N° 155-2004-EF.

Decreto Legislativo N° 1110 (20.06.2012), Decreto Legislativo que modifica la Ley del Sistema de Deduciones.

Resolución de Superintendencia N° 063-2012/SUNAT (29.03.2012), modifican la Resolución de Superintendencia N° 183-2004/SUNAT que aprobó normas para la aplicación del Sistema de Pago de Obligaciones Tributarias con el gobierno central.

Resolución de Superintendencia N° 091-2012/SUNAT (24.04.2012), incluyen bienes en el Anexo 2 de la Resolución de Superintendencia N° 183-

2004/SUNAT, que aprobó normas para la aplicación del SPOT con el gobierno central.

Resolución de Superintendencia N° 158-2012/SUNAT (13.07.2012), modifican la Resolución de Superintendencia N° 183-2004/SUNAT que aprobó normas para la aplicación del Sistema de Pago de Obligaciones Tributarias con el gobierno central.

Resolución de Superintendencia N° 249-2012/SUNAT (30.10.2012), modifican la Resolución de Superintendencia N° 183-2004/SUNAT que aprobó normas para la aplicación del Sistema de Pago de Obligaciones Tributarias con el gobierno central.

Resolución de Superintendencia N° 252-2012/SUNAT (31.10.2012), modifican el reglamento de Régimen de Gradualidad vinculado al Sistema de Pago de Obligaciones Tributarias con el Gobierno Central aprobado por la Resolución de Superintendencia N° 254-2004/SUNAT.

Resolución de Superintendencia N° 022-2013/SUNAT (23.01.2013), modifican la Resolución de Superintendencia N° 183-2004/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.

Marco conceptual

Sistema de Deduciones

Según Durand Rojo (2006) en su artículo “El deber de contribuir en la jurisprudencia del Tribunal Constitucional Peruano” sostiene que la deducción 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:

- (i) coadyuven a la fiscalización tributaria,
- (ii) brinden información tributaria sobre terceros, y
- (iii) coadyuven al proceso de recaudación tributaria.”

El sistema de pago del IGV, es perfeccionar los sistemas de pago del impuesto general a las ventas a fin de flexibilizar su aplicación y mejorar los mecanismos de control, respetando los principios de razonabilidad y proporcionalidad.

Obligaciones tributarias

Es el vínculo entre el acreedor y el deudor tributario, establecido por ley, que tiene por objeto el cumplimiento de la prestación tributaria, siendo exigible coactivamente.

Las principales características del sistema de detracción son:

- **El depósito no tiene la calidad de tributo**

La detracción no tiene naturaleza de tributo (impuesto, tasa o contribución), ni de deuda tributaria, no obstante que su fin es cancelar exclusivamente obligaciones tributarias. En efecto, el fin de la generación de los fondos es el pago de tributos, costas y gastos, no pudiendo utilizarse el dinero depositado a un fin distinto, salvo que se produzcan los supuestos para solicitar la libre disposición de dichos fondos.

- **El sistema es un supuesto administrativo**

Puesto que el procedimiento para aplicarla es regulado por una norma administrativa de la Administración Tributaria, en la que se debe indicar los bienes, servicios o contratos de construcción que se sujetan al sistema.

- **Es una obligación formal**

El depósito de la detracción es una obligación meramente formal, no obstante, su incumplimiento genera infracciones administrativas, las cuales serán sancionadas pecuniariamente.

- **No está sujeto a intereses moratorios**

Al no tener carácter de deuda tributaria según lo previsto por el artículo N° 28 del Código Tributario, el depósito fuera del plazo establecido, no está sujeto a intereses moratorios.

- **La sanción es por el incumplimiento formal**

Pues de no cumplirse con la obligación formal se estaría vulnerando una obligación formal dispuesta por el Estado.

- **El adquirente no es contribuyente, responsable o sustituto**

El sujeto obligado, sólo lo es debido a que la norma lo conmina a cumplir una obligación formal, debido a su posición particular en el momento de la operación, sin embargo, ello no lo convierte en contribuyente, responsable o similares.

El vocablo detracción proviene del verbo detraer el cual significa “restar, sustraer, apartar o desviar” y consiste en una detracción 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 aplicará un porcentaje (%) el cual se encuentra fijado por la norma tributaria, 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 servicios), con la finalidad 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.

Operaciones gravadas

El impuesto general a las ventas grava las siguientes operaciones:

La primera venta de inmuebles en el territorio nacional que realicen los constructores de los mismos. Asimismo, la posterior venta del inmueble que

realicen las empresas vinculadas con el constructor, cuando el inmueble haya sido adquirido directamente de este o de empresas vinculadas económicamente con el mismo.

Valor de venta del bien, retribución por servicios, valor de construcción o venta del bien inmueble

Se entiende por valor de venta del bien, retribución por servicios, valor de construcción o venta del bien inmueble, según el caso, la suma total que queda obligado a pagar el adquiriente del bien, usuario del servicio o quien encarga la construcción. Se entenderá que esa suma está integrada por el valor total consignado en el comprobante de pago de los bienes, servicios o construcción, incluyendo los cargos que se efectúen por separado de aquel y aun cuando se originen en la prestación de servicios complementarios, en intereses devengados por el precio no pagado o en gasto de financiación de la operación. Los gastos realizados por cuenta del comprador o usuario del servicio forman parte de la base imponible cuando consten en el respectivo comprobante de pago emitido a nombre del vendedor, constructor o quien preste el servicio.

Importe de la operación

Para el caso de la primera venta de inmueble no se excluye el valor de terreno. El importe de la operación es el valor total del comprobante de pago (terreno + fábrica + IGV).

Determinado de conformidad con lo dispuesto en el artículo 14° de la Ley del IGV (incluye la venta de inmuebles terminados y vendidos por la inmobiliaria al crédito, donde incluye interés por el financiamiento).

Regulación administrativa por la SUNAT

Según Effio Pereda (2013), en su artículo "Sistema de Deduciones: análisis y aplicación práctica" sostiene que una de las características del sistema es que

los procedimientos para su aplicación específica deben ser regulados por la propia Administración Tributaria (SUNAT). Esta facultad se deriva del artículo 13° de la Ley del Sistema de Deduciones.

La Administración Tributaria tiene la facultad de reglamentar la aplicación de este sistema, estableciendo los bienes, servicios y demás actividades que estarán sujetos al sistema, así como, los porcentajes que serán de aplicación, no obstante se debe dejar en claro que dicha reglamentación, debe realizarse teniendo como límite las normas marco establecidas.

La oportunidad del nacimiento de la obligación de la deducción es la siguiente:

a. Para 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 deducción hasta la fecha de pago parcial o total al proveedor o dentro del quinto día hábil del mes siguiente a aquel en que se efectúe la anotación del comprobante de pago en el Registro de Compras.

b. Para el proveedor del bien inmueble:

Según Alva Matteucci (2013) en su artículo “La deducción se aplica a la primera venta de inmuebles afecta al IGV” sostiene que 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 él 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 público. 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 14º 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 los mismos, de tal manera que el fisco cierra un círculo para el control de ambas operaciones.

Operaciones sujetas al sistema de detracción

Está 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.

Monto del depósito

El monto del depósito se determina aplicando el porcentaje de cuatro por ciento (4%) al importe de la operación.

Personas obligadas a efectuar el depósito

En la venta de bienes inmuebles gravados con el IGV, queda ha obligado a realizar el depósito del SPOT (detracción):

- a. El adquiriente del bien inmueble cuando el comprobante de pago que debe emitirse y entregarse por la operación, permite ejercer el derecho a crédito fiscal o sustentar gastos o costos para efectos tributarios.
- b. 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 gastos o costos para efectos tributarios.
 - Reciba la totalidad del importe de la operación sin haberse acreditado el depósito respectivo, sin perjuicio de la sanción que corresponda al adquiriente que omitió realizar el depósito habiendo estado obligado a efectuarlo.

Momento para efectuar la detracción

- Hasta la fecha de pago parcial o total al proveedor del bien inmueble o dentro del quinto (5º) día hábil del mes siguiente a aquel en que se efectúe

la anotación del comprobante de pago en el Registro de Compras, lo que ocurra primero, cuando el obligado a efectuar el depósito sea el adquirente del bien inmueble.

- Hasta la fecha de pago parcial o total al proveedor del bien inmueble cuando este sea el obligado a efectuar el depósito, en operaciones en donde se ha emitido comprobante de pago que no permite sustentar gasto o costo para efectos tributarios.

- Dentro del quinto (5) día hábil siguiente de recibida la totalidad del importe de la operación, cuando el obligado a efectuar el depósito sea el proveedor del bien inmueble.

Destino de los montos depositados de las cuentas de detracción

Los montos que se encuentran depositados en la cuenta de detracciones aperturada 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 Essalud y las retenciones de la ONP, ya sea en calidad de contribuyentes o responsables.

También dicho montos podrán ser utilizados por el sujeto titular de la cuenta corriente para el pago de las costas o gastos por cobranza coactiva, únicamente que haya sido realizada por parte de la SUNAT, quedando descartado de plano la posibilidad 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 trabe alguna medida cautelar previa contra dichas cuentas.

Solicitud de libre disposición de los montos depositados en la cuentas de detracción

El artículo 25º de la Resolución de Superintendencia N° 183-2004/SUNAT regula la solicitud de libre disposición de los montos depositados en las cuentas que el titular de las mismas mantenga en el Banco de la Nación y que son utilizadas para el pago de sus obligaciones que mantenga frente al fisco.

De breve se detalla que existe un procedimiento general aplicable a la devolución de los montos que no se pudieron aplicar, existiendo una regla general que determina que cuando existan montos depositados en las cuentas del proveedor 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 como máximo tres (3) veces al año en los meses de enero, mayo y setiembre, dentro de los primeros cinco días hábiles de dichos meses.

La regla de excepción, determina que tratándose de sujetos calificados como buenos contribuyentes o agentes de retención del IGV se exigirá que los montos depositados en las cuentas no se agoten durante el plazo de dos (2) meses consecutivos como mínimo, permitiendo de este modo que se pueda solicitar como máximo seis (6) veces al año, en los meses de enero, marzo, mayo, julio, setiembre y noviembre.

El ingreso como recaudación de los fondos de las cuentas de detracción

El numeral 9.3 del artículo 9º del Texto Único Ordenado (TUO) del Decreto Legislativo N° 940, aprobado por Decreto Supremo N° 155-2004-EF, considera la posibilidad que los montos de las detracciones que se encuentran depositados

en las cuentas del Banco de la Nación ingresen como recaudación a favor del fisco siempre que se cumplan alguna condiciones puntualmente señaladas.

Así, las situaciones descritas respecto del titular de la cuenta que se presenten son las siguientes:

- a. Las declaraciones presentadas contengan información no consistente con las operaciones por las cuales se hubiera efectuado el depósito, excluyendo las operaciones a que se refiere el inciso c) del artículo 3º y 4º.
- b. Tenga la condición de domicilio fiscal no habido de acuerdo con las normas vigentes.
- c. No comparecer ante la Administración Tributaria cuando ésta lo solicite, siempre que la comparecencia esté vinculada con obligaciones tributarias del titular de la cuenta.
- d. Haber incurrido en las infracciones contempladas en:
 - El numeral 1 del artículo 173º del Código Tributario. No inscribirse en los registros de la Administración Tributaria, salvo aquellos en que la inscripción constituye condición para el goce de un beneficio.
 - El numeral 1 del artículo 174º del Código Tributario. No emitir y/o no otorgar comprobantes de pago o documentos complementarios a éstos, distintos a la guía de remisión.
 - El numeral 1 del artículo 175º del Código Tributario. Omitir llevar los libros de contabilidad, u otros libros y/o registros exigidos por las leyes, reglamentos o por Resolución de Superintendencia de la SUNAT u otros medios de control exigidos por las leyes y reglamentos.

- El numeral 1 del artículo 176º del Código Tributario. No presentar las declaraciones que contengan la determinación de la deuda tributaria dentro de los plazos establecidos.
 - El numeral 1 del artículo 177º del Código Tributario. No exhibir los libros, registros u otros documentos que ésta solicite.
 - El numeral 2 del artículo 178º del Código Tributario. Emplear bienes o productos que gocen de exoneraciones o beneficios en actividades distintas de las que corresponden.
- e. Se hubiera publicado la resolución que dispone la difusión del procedimiento concursal ordinario o preventivo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 32º de la Ley N° 27809 - Ley General del Sistema Concursal.

Los montos ingresados como recaudación en los fondos de las cuentas de detracciones serán destinados al pago de las deudas tributarias y las costas y gastos a que se refiere el artículo 2º del Texto Único Ordenado (TUO) del Decreto Legislativo N° 940, cuyo vencimiento, fecha de comisión de la infracción o detección de ser el caso, así como la generación de las costas y gastos, se produzca con anterioridad o posterioridad a la realización de los depósitos correspondientes.

¿Cómo verificar si el monto depositado en una cuenta de detracciones ha ingresado como recaudación?

La Administración Tributaria ha publicado un aviso en su página web, en la que permite a los contribuyentes informarse si los montos de las cuentas de detracciones aperturadas en el Banco de la Nación, han sido ingresados como recaudación.

Facultad de fiscalización

Es aquella facultad de la que goza la Administración Tributaria, que consiste en inspeccionar, investigar y controlar el cumplimiento de obligaciones tributarias, incluso de aquellos sujetos que gocen de inafectación, exoneración o beneficios tributarios.

Clases de fiscalización

Las fiscalizaciones se han clasificado en la fiscalización definitiva y fiscalización parcial.

- Fiscalización definitiva

La Administración Tributaria realiza una fiscalización total de las obligaciones tributarias de un contribuyente, respecto de la cual, una vez culminada, ya no puede regresar nuevamente a efectos de su ampliación o verificación posterior de nuevos aspectos u hechos que no se hayan verificado o reparado en la primera oportunidad. Se establece que la misma siempre tendrá el plazo máximo de un año.

- Fiscalización parcial

Es aquella que se realiza respecto de una parte, uno o algunos de los elementos de la obligación tributaria. En este supuesto, la Administración Tributaria debe comunicar al deudor tributario, al inicio del procedimiento, el carácter parcial de la fiscalización y los aspectos que serán materia de revisión; la fiscalización parcial tiene como plazo 6 meses.

Se establece que iniciando el procedimiento de fiscalización parcial, la SUNAT podrá ampliarlo a otros aspectos que no fueron materia de la comunicación inicial, previa comunicación al contribuyente, sin alterar el plazo de 6 meses, salvo que se realice una fiscalización definitiva.

En este último caso, se aplicara el plazo a 1 año, computado desde la fecha en que el deudor tributario entregue la totalidad de la información o documentación solicitada en el primer requerimiento de la fiscalización definitiva.

Características de la facultad de fiscalización

La facultad de fiscalización es de carácter discrecional.

a. Discrecionalidad implica:

- Seleccionar a los deudores tributarios que serán fiscalizados.
- Definir los tributos y periodos que serán materia de revisión.
- Determinar los puntos críticos que serán revisados.
- Fijar el tipo de actuación que se llevara a cabo (simple requerimiento a fiscalización integral).

b. Discrecionalidad no implica:

- Arbitrariedad.
- Violación de los derechos de los deudores tributarios.

Procedimiento de fiscalización

Es el procedimiento mediante el cual SUNAT comprueba la correcta determinación de la obligación tributaria incluyendo a la obligación aduanera, así como a las obligaciones formales relacionadas a ellas, y es utilizada para comprobar el cumplimiento de las obligaciones tributarias de los deudores tributarios.

Inicio del procedimiento de fiscalización

Según Mario Alva (2014), en su artículo “Comentarios al reglamento del Procedimiento de Fiscalización de la SUNAT: en aquellos aspectos relacionados con las cartas y los requerimientos” sostiene que dicho procedimiento se inicia en la fecha en que surte efectos la notificación al sujeto fiscalizado de la carta que presenta al agente fiscalizador y el primer requerimiento.

De notificarse los referidos documentos en fechas distintas, el procedimiento se considerará iniciado en la fecha en que surte efectos la notificación del último documento.

Documentación que la Administración Tributaria puede emitir en un proceso de fiscalización

- Cartas
- Requerimientos
- Resultados del Requerimiento
- Actas

Información que deben contener los documentos

- Nombre o razón social del Sujeto Fiscalizado
- Domicilio fiscal
- RUC
- Número del documento
- Fecha
- Objeto o contenido del documento
- La firma del trabajador de SUNAT competente

Defensa durante el procedimiento de fiscalización y verificación

Los medios de defensa son el conjunto de dispositivos existentes dentro del marco legislativo de un estado democrático, que sirven de sustento para el ejercicio del derecho a la defensa por parte del contribuyente, frente a los actos administrativos emanados de la Administración Tributaria Nacional, estatal o municipal. En este sentido, es fundamental conocer y profundizar sobre las defensas durante la etapa de fiscalización y verificación de deberes formales y materiales, que poseen los contribuyentes al momento de ser visitados por la Administración Tributaria.

Recaudación

Es un concepto genérico que engloba a todas las actividades que realiza el estado para sufragar sus gastos, los tributos constituyen prestaciones exigidas obligatoriamente por él, esto en virtud de su potestad de imperio, para atender a sus necesidades y llevar a cabo sus fines, para ello se vale de la actividad financiera denominada recaudación, la cual consiste hacer valer las normas jurídicas impositivas y exigir a la población su contribución para sufragar el gasto necesario para dar cumplimiento a las metas por las cuales fue creado el estado.

El objeto de la recaudación es realizar el cobro de las obligaciones tributarias que emanan del supuesto normativo contenido en las normas fiscales hechas por el legislador con anterioridad al hecho.

Formas de recaudación

La Administración Tributaria básicamente recauda los ingresos tributarios del Gobierno Central a través de los tributos internos, los tributos aduaneros y otros ingresos; los mismos que en los últimos años han tenido un considerable incremento.

El comportamiento de la recaudación se encuentra asociado al dinamismo de la actividad económica nacional (crecimiento acumulado del PBI y de la demanda interna) y a las permanentes acciones de facilitación y control del cumplimiento tributario que lleva a cabo la SUNAT a fin de ampliar la base tributaria y brindar un servicio de calidad.

Al respecto es de señalar que en lo que va del presente año, no sólo se han seguido impulsando los mecanismos de pago de impuestos a través de internet, sino también se han incorporado nuevos medios para facilitar el pago de las obligaciones tributarias, entre ellas, el uso de tarjetas de crédito y débito bajo estrictas normas de seguridad y la flexibilización para el acceso al fraccionamiento tributario de aquellos contribuyentes con problemas de liquidez temporal.

Procedimiento Administrativo Tributario

Es una manifestación externa de la función administrativa configurado por una serie de formalidades y tramites de orden jurídico que se establece para poder emitir una decisión por parte de la autoridad tributaria.

Sanciones tributarias

Es la pena o multa que el legislador impone a quien estando sometido a una obligación tributaria la evade o incumple.

Una sanción no es obligatoria, por tanto, tampoco puede ser parte de ninguna obligación, puesto que la sanción solo existirá en la medida en que el obligado incumpla; es decir, que la sanción se puede considerar voluntaria en la medida en que el contribuyente obligado, decide mediante el uso de su libre albedrío no cumplir con sus obligaciones tributarias.

Es pues la voluntad del contribuyente de no cumplir con sus obligaciones la que origina la imposición de la sanción, razón por la cual no se puede considerar que

haga parte de las obligaciones tributarias, puesto que estas no pueden escapar a la voluntad del obligado.

Siendo la sanción tributaria consecuencia de una acción u omisión voluntaria, que solo recae sobre aquellos sujetos pasivos de un tributo que han optado por no cumplir o evadir sus responsabilidades y obligaciones tributarias, no ha de considerarse que es componente y parte de las obligaciones tributarias, pues se entiende que una obligación es una responsabilidad de la que no es posible abstraerse la pena de hacerse acreedor precisamente de la sanción.

Un contribuyente no puede evitar las obligaciones tributarias, mientras que puede evitar ser objeto de las sanciones. Partiendo del hecho que la obligación tributaria, es precisamente obligatoria, y que la sanción es voluntaria, no puede entonces asimilarse la una con la otra, ni puede afirmarse que la una (la sanción) hace parte de la otra, sino que una es consecuencia del incumplimiento de la otra, y la consecuencia es el resultado de la acción voluntaria del contribuyente, y algo que es voluntario no puede considerarse como una obligación, por lo que se debe concluir, que la sanción no forma parte de la obligación tributaria.

Intransmisibilidad de las sanciones

Por su naturaleza personal, no son transmisibles a los herederos y legatarios las sanciones por infracciones tributarias.

Esta disposición resulta aplicable únicamente en casos de infracciones tributarias cometidas por personas naturales, lo que obedece a la naturaleza personal de la infracción. No obstante, dicha situación no se aplica a las infracciones imputadas a personas jurídicas, por ejemplo, en casos de absorción de empresas.

Tipos de sanciones

- Penas pecuniarias
- Comiso de bienes
- Internamiento temporal de vehículos
- Cierre temporal de establecimiento u oficina de profesionales independientes
- Suspensión de licencias, permisos, concesiones o autorizaciones vigentes.

Infracciones tributarias

Es toda acción u omisión que importe la violación de normas tributarias, siempre que se encuentre tipificada como tal en el presente Título o en otras leyes o decretos legislativos.

Tipos de infracciones tributarias

Las infracciones tributarias se originan por el incumplimiento de las obligaciones siguientes:

- De inscribirse, actualizar o acreditar la inscripción: cada una de las conductas que configuran este tipo de infracciones están detalladas en el artículo 173^o del Código Tributario.
- De emitir, otorgar y exigir comprobantes de pago y/u otros documentos: del mismo modo, el artículo 174^o describe cada acción u omisión que configuraría la comisión de este tipo de infracciones.
- De llevar libros y/o registros o contar con informes u otros documentos: artículo 175^o del Código Tributario.
- De presentar declaraciones y comunicaciones: artículo 176^o del Código Tributario.

- De permitir el control de la Administración Tributaria, informar y comparecer ante la misma: artículo 177º del Código Tributario.
- Otras obligaciones tributarias: artículo 178º del Código Tributario.

Clasificación Legal de las infracciones tributarias

- Pago extemporáneo de las retenciones
- La mora
- La omisión del pago de tributos
- La resistencia a la acción fiscalizadora de la Administración Tributaria
- El incumplimiento de las obligaciones formales
- Las demás, que establezca el Código Tributario o leyes específicas

Régimen de Gradualidad

Es la facultad discrecional que tiene la SUNAT para aplicar gradualmente las sanciones tomando en consideración criterios como la acreditación, autorización expresa, frecuencia, acercarse a comparecer, el pago, al peso bruto vehicular y la subsanación.

Criterios de Gradualidad

Los criterios para graduar la sanción de multa originada por la infracción comprendida en el Régimen se definen de la forma siguiente:

- **Frecuencia.-** Es el número de oportunidades en que el infractor incurre en la misma infracción, a partir del 06/02/2004.
- **Momento en que se comparece.-** Es el momento en que el infractor que no cumplió con comparecer en el plazo señalado por la SUNAT, se acerca al lugar fijado para ello.

- **Pago.-** Es la cancelación total de la multa rebajada que corresponda según los anexos respectivos, más los intereses generados hasta el día en que se realice la cancelación.
- **Subsanación.-** Es la regularización de la obligación incumplida en la forma y momento previsto que puede ser voluntaria o inducida.
- **Subsanación voluntaria.-** Si se subsana la infracción antes de que surta efecto la notificación del requerimiento de fiscalización o del documento en el que se le comunica al infractor que ha incurrido en infracción.
- **Subsanación Inducida.-** Si se subsana la infracción dentro del plazo otorgado por la SUNAT para tal efecto, contado desde que surta efecto la notificación del requerimiento de fiscalización o del documento en el que se le comunica al infractor que ha incurrido en infracción.

El crédito fiscal

Es el monto constituido por el impuesto general a las ventas consignado separadamente en los comprobantes de pago que respaldan la adquisición de bienes, servicios y contratos de construcción o el pagado en la importación del bien o con motivo de la utilización en el país de servicios prestados por no domiciliados.

¿Cuáles son los requisitos para usar el crédito fiscal?

La Ley del IGV en sus artículos N° 18 y 19 establece los requisitos sustanciales y formales siguientes:

a. Requisitos Sustanciales:

Que sean permitidos como gasto o costo de la empresa de acuerdo a la legislación del impuesto a la renta, aun cuando el contribuyente no esté afecto a este último impuesto y

Que se destinen a operaciones por las que se debe pagar el impuesto.

b. Requisitos Formales:

Que el impuesto esté consignado por separado en el comprobante de compra del bien, del servicio afecto, del contrato de construcción, o de ser el caso, en la nota de débito o en el documento emitido por la aduana, que acredite el pago del impuesto en la importación de bienes.

¿Qué comprobantes de pago dan derecho a crédito fiscal?

Los comprobantes que dan derecho a crédito fiscal son: facturas, tickets, liquidaciones de compra, y otros documentos señalados en el numeral 6.1 del Art. 4° del Reglamento de Comprobantes de Pago.

Regularización del crédito fiscal

Según SUNAT sostiene que a efectos de ejercer el derecho al crédito fiscal, los contribuyentes que no hubieran legalizado el Registro de Compras o que, hubieran incumplido con el correcto llenado o con alguna otra formalidad relacionada al mismo, podrán cumplir con dicha obligación en un plazo de sesenta (60) días calendarios a partir del día siguiente de la publicación de la presente ley.

Uso del crédito fiscal después de la regularización

Según SUNAT los contribuyentes que regularicen la legalización y/o formalidades incumplidas del referido Registro dentro del plazo antes indicado o lo hubieran hecho con anterioridad a la vigencia de la presente Ley, podrán utilizar el crédito fiscal correspondiente en el período en el que las compras hubiesen sido declaradas, sin perjuicio del cumplimiento de las demás obligaciones formales y sustanciales a las que refieren las normas sobre la materia.

2.2.2. Gestión del Capital de Trabajo

Marco histórico

Según González, J. (2008) en su artículo “Análisis del capital de trabajo” sostiene que se originó como tal en una época en que la mayor parte de las industrias estaban estrechamente ligadas con la agricultura; los procesadores compraban las cosechas en otoño, las procesaban, vendían el producto terminado y finalizaban antes de la siguiente cosecha con inventarios relativamente bajos.

Se usaban préstamos bancarios con vencimientos máximos de un año para financiar tanto los costos de la compra de materia prima como los del procesamiento, y estos préstamos se retiraban con los fondos provenientes de la venta de los nuevos productos terminados.

La necesidad del capital de trabajo está basado en el entorno de los flujos de caja de la empresa que pueden ser predecibles, también se fundamentan en el conocimiento del vencimiento de las obligaciones con terceros y las condiciones de crédito con cada uno, pero en realidad lo que es esencial y complicado es la predicción de las entradas futuras a caja, ya que los activos como las cuentas por cobrar y los inventarios son rubros que en el corto plazo son de difícil convertibilidad en efectivo, esto pone en evidencia que entre más predecibles sean las entradas a caja futuras, menor será el capital de trabajo que necesita la empresa.

Se dice que a mayor riesgo mayor rentabilidad, esto se basa en la administración del capital de trabajo en el punto que la rentabilidad es calculada por utilidades después de gastos frente al riesgo que es determinado por la insolvencia que posiblemente tenga la empresa para pagar sus obligaciones.

Un concepto que toma fuerza en estos momentos es la forma de obtener y aumentar las utilidades, y por fundamentación teórica se sabe que para obtener

un aumento de estas hay dos formas esenciales de lograrlo, la primera es aumentar los ingresos por medio de las ventas y en segundo lugar disminuyendo los costos pagando menos por las materias primas, salarios, o servicios que se le presten, este postulado se hace indispensable para comprender como la relación entre la rentabilidad y el riesgo se unen con la de una eficaz dirección y ejecución del capital de trabajo.

Marco Conceptual

Capital de Trabajo

También conocido como fondo de maniobra, son aquellos recursos que requiere la empresa para poder operar. En este sentido, el capital de trabajo es lo que comúnmente conocemos activo corriente. (efectivo, inversiones a corto plazo, cartera e inventarios).

La empresa para poder operar, requiere de recursos para cubrir necesidades de insumos, materia prima, mano de obra, reposición de activos fijos, entre otros. Estos recursos deben estar disponibles a corto plazo para cubrir las necesidades de la empresa a tiempo.

Para determinar el capital de trabajo de una forma más objetiva, se determina mediante la siguiente resta:

$$\text{Capital de trabajo} = \text{Activo corriente} - \text{Pasivo corriente}$$

De esta forma obtenemos lo que se llama el capital de trabajo neto contable. Esto supone determinar la cantidad de recursos que cuenta la empresa para operar si se pagan todos los pasivos a corto plazo.

Administración del Capital de Trabajo

Según Geovanny E. Gómez en su artículo Administración del Capital de Trabajo, noviembre del 2003, plantea: "La Administración del Capital de Trabajo se refiere al manejo de todas las cuentas corrientes de la empresa que incluyen todos los activos y pasivos corrientes, este es un punto esencial para la dirección y el régimen financiero".

El objetivo primordial de la administración del capital de trabajo es el manejo de las cuentas circulantes, las cuales comprenden los activos circulantes y los pasivos a corto plazo.

La administración del capital de trabajo es una de las actividades que exigen una gran atención y tiempo en consecuencia, ya que se trata de manejar cada una de las cuentas circulantes de la compañía (caja, valores negociables, cuentas por pagar y pasivo acumulados), a fin de alcanzar el equilibrio entre los grados de utilidad y riesgo que maximizan el valor de la empresa.

Los pilares en que se basa la administración del capital de trabajo se sustentan en la medida en la que se pueda hacer un buen manejo sobre el nivel de liquidez, ya que mientras más amplio sea el margen entre los activos corrientes que posee la organización y sus pasivos circulantes, mayor será la capacidad de cubrir las obligaciones a corto plazo.

Necesidad e importancia del Capital de Trabajo

Según Rebolledo, R (2009) en su artículo "Administración del capital de trabajo" sostiene que el objetivo primordial de la administración del capital de trabajo es manejar cada uno de los activos y pasivos corrientes de la empresa. Las decisiones de administración del capital de trabajo y su control es una de las funciones más importantes de la administración financiera, entre ellas se encuentran: El activo circulante, fundamentalmente las cuentas por cobrar y el inventario, representan la inversión más alta de la inversión en activos dentro de

muchas empresas. El pasivo circulante constituye a menudo una fuente de financiamiento importante, ya que muchas veces es imposible conseguir préstamos.

El capital de trabajo representa la primera línea de defensa de un negocio contra la disminución de ventas. Ante una declinación de la ventas poco hay que hacer por parte del financiero sobre los compromisos de activos fijos o deudas a largo plazo; sin embargo puede hacer mucho con respecto a las políticas de crédito, control de inventario, cuentas por cobrar, renovar los inventarios con mayor rapidez, adoptar una política más agresiva de cobros a fin de tener mayor liquidez, e igualmente se pueden proteger los pagos para contar con una fuente adicional de financiamiento.

Jean Pierre y Eliseo Santandreu mencionan, que la base teórica que sustenta la utilización del capital de trabajo para medir liquidez es la convicción de que mientras más amplio sea el margen de activos circulantes sobre los pasivos circulantes, se estará en mejores condiciones para pagar las cuentas en la medida que vencen. En la correcta administración del capital de trabajo, se deben considerar aspectos que la hacen especialmente importante para la salud financiera de la empresa: las estadísticas indican que la principal porción del tiempo la mayoría de los administradores financieros se dedican a las operaciones internas diarias de la empresa, que caen bajo el terreno de la administración del capital de trabajo.

La administración del capital de trabajo es particularmente importante para las empresas pequeñas. Aunque estas empresas pueden minimizar su inversión en activos fijos, arrendando plantas y equipos, no pueden evitar la inversión en efectivo, cuentas por cobrar e inventario. Además, debido a que una empresa pequeña tiene un acceso limitado a los mercados de capital a largo plazo, debe usarse sólidamente el crédito comercial y los préstamos bancarios a corto plazo, los cuales afectan al capital del trabajo aumentando los pasivos circulantes.

Objetivo del Capital de Trabajo

El objetivo de la administración del capital de trabajo es manejar cada uno de los activos y pasivos corrientes de la empresa de tal manera que este se mantenga en un nivel aceptable. Los principales activos circulantes son: efectivo, valores negociables, cuentas por cobrar e inventarios.

Cada uno de estos activos debe administrarse en forma eficiente para mantener la liquidez de la empresa sin conservar al mismo tiempo un nivel demasiado alto de cualquiera de ellos. Los pasivos circulantes básicos de interés que deben cuidarse son las cuentas por pagar, documentos por pagar y otros pasivos acumulados.

Control del Capital de trabajo

El control es una función esencial de la dirección que supervisa las actividades y programas con el fin de comprobar y asegurar el logro de los objetivos propuestos.

Control interno de una entidad

El Control Interno de una Entidad u Organismo comprende el plan de organización y el conjunto de medidas adoptadas para salvaguardar sus recursos, verificar la exactitud y veracidad de su información financiera, técnica y administrativa, promover la eficacia en las operaciones, estimular la observancia de las políticas prescritas y lograr el cumplimiento de las metas y objetivos programados.

En cada Entidad u Organismo es obligatorio el establecimiento de métodos y procedimientos propios de control interno.

El control interno comprenderá:

- Un plan de organización que prevea una separación apropiada de funciones.
- Métodos y procedimientos de autorización y registro que hagan posible el control financiero y administrativo sobre los recursos, obligaciones, ingresos, gastos y patrimonio, así como los proyectos de obras públicas.
- Prácticas sanas para el cumplimiento de los deberes y funciones de cada unidad.
- Asignación de personal idóneo, para el cumplimiento de sus atribuciones y deberes.
- Una unidad efectiva de auditoría interna.

Técnicas de control

Entre las diferentes técnicas de control se pueden mencionar las siguientes:

- **Técnica de presupuesto.-** Es la formulación de planes en tiempo futuro en términos numéricos, es considerado el mecanismo para llevar a cabo el proceso de control.
- **Técnica de evaluación y revisión de programas.-** Es una de las muchas herramientas de la administración para tener una mejor eficiencia y eficacia a la hora de elaborar los procesos adecuados para elaborar determinadas estrategias o eventos que tiene pensado hacer en un futuro.
- **El control financiero .-** Es importante debido a que las finanzas brindan las herramientas necesarias a través del sistema contable para el estudio de las estructuras claves para un buen desarrollo del control financiero y así cerciorarse que las actividades se desarrollen según lo pautado aunado a las políticas financieras.

- **Auditoria.-** Es la inspección periódica que se hace a las empresas para verificar que cumplan con las normas contables, las normas internas establecidas y las áreas críticas susceptibles de error o fraude.

La Gestión de tesorería

La gestión de tesorería es el conjunto de actuaciones que la empresa lleva a cabo, para organizar sus cobros y pagos de tal modo, que siempre pueda hacer frente a sus obligaciones, y rentabilice al máximo sus excedentes. Para ello, la empresa intentará mantener un saldo óptimo de tesorería, que responderá a los siguientes motivos:

- **Motivo de transacción.-** Para hacer frente al pago de las operaciones que constituyan su actividad.
- **Motivo de precaución.-** La empresa debe mantener un nivel de tesorería superior al necesitado para las transacciones, con objeto de hacer frente a eventuales problemas de liquidez motivados por imprevistos.
- **Motivo de especulación.-** Para aprovechar ciertas inversiones que pueden surgir, no propias de su actividad principal, pero con elevada rentabilidad.

En cualquier caso, una buena gestión de tesorería exige un minucioso análisis de la misma, desde un punto de vista estático y dinámico.

La tesorería

La tesorería representa el conjunto de dinero del que la empresa puede disponer inmediatamente: el dinero de la caja y el depositado en el banco, que sea de libre e inmediata disposición por parte de la empresa. La tesorería de una empresa se puede estudiar desde dos perspectivas diferentes:

- **Estáticamente.-** El estudio se centra en la cantidad de tesorería en un momento concreto del tiempo. Se calcula sumando los saldos de las cuentas de tesorería (caja y bancos).
- **Dinámicamente.-** El análisis se centra en la variación de la tesorería durante un período determinado de tiempo.

Los flujos de caja

Asociado a esta visión dinámica de la tesorería, se encuentra el concepto de flujo de tesorería o flujo de caja, que se puede definir como el resultado de comparar el conjunto de cobros y de pagos que se producen en un período de tiempo determinado.

Los flujos de caja pueden proceder de:

- **Operaciones ordinarias.-** Se trata de los cobros y de los pagos realizados por la empresa en el ejercicio de su actividad principal y de ciertas actividades complementarias a la misma, y que se caracterizan por su periodicidad.
- **Operaciones de financiación.-** Se trata de los cobros y de los pagos, que se producen como consecuencia de un aumento o de una disminución de los recursos financieros de la empresa, propios o ajenos, a largo o a corto plazo, siempre que tales recursos no se encuentren vinculados con las operaciones ordinarias.
- **Operaciones de inversión.-** Se trata de las entradas y de las salidas de dinero que se producen en una empresa, como consecuencia de las operaciones que ésta realiza en relación con su activo no corriente, o en relación con otras inversiones a corto plazo.

Liquidez

Según, Rizo, E.; Rizo, E. y Solís, G. (2010) en su artículo “La teoría del capital de trabajo y sus técnicas” sostienen que es la capacidad de la empresa de hacer frente a sus obligaciones básicamente de corto plazo, se define como la capacidad que tiene una empresa para obtener dinero en efectivo. Es la proximidad de un activo a su conversión en dinero.

La liquidez es la posesión de la empresa de efectivo necesario en el momento oportuno, que le permita hacer el pago de los compromisos anteriormente contraídos.

Representa la cualidad de los activos para ser convertido en dinero efectivo de forma inmediata sin pérdida significativa de su valor. De tal manera, que cuanto más fácil es convertir un activo en dinero más líquido se dice que es.

Para medir la liquidez de una empresa se utiliza el ratio o razón de liquidez. La cual mide la capacidad de la empresa para hacer frente a sus obligaciones de corto plazo. Del análisis de estas razones se puede conocer la solvencia de efectivo de la empresa y su capacidad de permanecer solvente en caso de acontecimientos adversos.

La liquidez depende de dos factores:

- El tiempo requerido para convertir los activos en dinero.
- La incertidumbre en el tiempo y del valor de realización de los activos en dinero. (Lawrence J. Gitman: 2003, p.49).

Ratios de liquidez

Muestran el nivel de disponibilidad de efectivo de corto plazo de la empresa, en función a la capacidad que tiene para hacer frente a sus obligaciones de corto plazo que se deriva de sus actividades operativas, financiamiento o de inversión.

En otras palabras, es la capacidad de la empresa para generar recursos de efectivo que permitan financiar sus operaciones normales. Como estos ratios actúan en el corto plazo, pueden perder vigencia rápidamente.

- **Ratio de liquidez corriente**

Este ratio muestra qué proporción de deudas de corto plazo son cubiertas por elementos del activo cuya conversión en dinero corresponden aproximadamente al vencimiento de las deudas.

Sus formula es:

$$RC = \frac{\text{Activo Corriente}}{\text{Pasivo Corriente}}$$

- **Ratio de liquidez severa o Prueba ácida**

Este ratio muestra una medida de liquidez más precisa que la anterior, ya que excluye a las existencias (mercaderías o inventarios) debido a que son activos destinados a la venta y no al pago de deudas, y, por lo tanto, menos líquidos; además de ser sujetas a pérdidas en caso de quiebra.

Su fórmula es:

$$PA = \frac{\text{Activo Corriente} - \text{Inventario}}{\text{Pasivo Corriente}}$$

- **Ratio de liquidez absoluta Ratio de efectividad o Prueba súper ácida**

Es un índice más exacto de liquidez que el anterior, ya que considera solamente el efectivo o disponible, que es el efectivo utilizado para pagar las deudas y, a diferencia del ratio anterior, no toma en cuenta las cuentas por cobrar (clientes) ya que es dinero que todavía no ha ingresado a la empresa.

Su fórmula es:

$$PS = \frac{\text{Caja y Banco}}{\text{Pasivo Corriente}}$$

- **Ratio de Capital de trabajo**

Se obtiene al descontar de las obligaciones corrientes de la empresa todos sus derechos corrientes.

Su fórmula es:

$$CT = \text{Activo corriente} - \text{Pasivo corriente}$$

Ratios de rentabilidad

Muestran la rentabilidad de la empresa en relación con las ventas, el patrimonio y la inversión, indicando además la eficiencia operativa de la gestión empresarial.

- **Ratio de rentabilidad de la inversión (ROA)**

Es el ratio más representativo de la marcha global de la empresa, ya que permite apreciar su capacidad para obtener utilidades en el uso del total activo.

Su fórmula es:

$$ROA = \frac{\text{Utilidad Neta} \times 100}{\text{Activos}}$$

- **Ratio de rentabilidad del patrimonio (ROE)**

Este ratio mide la capacidad para generar utilidades netas con la inversión de los accionistas y lo que ha generado la propia empresa (capital propio).

Su fórmula es:

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

- **Ratio de rentabilidad bruta sobre ventas**

Llamado también margen bruto sobre ventas, muestra el margen o beneficio de la empresa respecto a sus ventas.

Su fórmula es:

$$= \frac{\text{Utilidad Bruta} \times 100}{\text{Ventas Netas}}$$

- **Ratio de rentabilidad neta sobre ventas**

Es un ratio más concreto ya que usa el beneficio neto luego de deducir los costos, gastos e impuestos.

Su fórmula es:

$$= \frac{\text{Utilidad Neta} \times 100}{\text{Ventas Netas}}$$

- **Ratio de rentabilidad por acción**

Llamado también utilidad por acción, permite determinar la utilidad neta que le corresponde a cada acción. Este ratio es el más importante para los inversionistas, pues le permite comparar con acciones de otras empresas.

Su fórmula es:

$$= \frac{\text{Utilidad Neta x 100}}{\text{Número de acciones}}$$

- **Ratio de dividendos por acción**

El resultado de este ratio representa el monto o importe que se pagará a cada accionista de acuerdo a la cantidad de acciones que éste tenga.

Su fórmula es:

$$= \frac{\text{Dividendos x 100}}{\text{Ventas Netas}}$$

Presupuesto de tesorería

El libro de caja y el libro de bancos, permiten efectuar un seguimiento y control periódico del saldo de tesorería de la empresa. Además, una buena gestión de tesorería debe incluir una previsión de los cobros y de los pagos que se van a producir durante un cierto período de tiempo. Se trata, en definitiva, de analizar la probable evolución de la tesorería a lo largo de dicho período de tiempo, basándose para ello, en la estimación de ventas para el período en cuestión, en el plan de inversiones de la empresa, en cierta información suministrada por la contabilidad (cuentas representativas de efectos a cobrar, de préstamos a devolver, entre otros).

Estas previsiones relativas a los flujos de caja que probablemente se irán generando, se recogen en un estado financiero, denominado presupuesto de tesorería, que suele realizarse para períodos que abarcan un ejercicio económico, y que normalmente se descompone en meses, quincenas o semanas.

Gestión de cuentas por cobrar

Son derechos exigibles originados por ventas, servicios prestados, otorgamiento de préstamos o cualquier otro concepto análogo (incluye documentos por cobrar).

El objetivo de la administración de cuentas por cobrar es principalmente la prontitud del cobro pero también coordinar los recursos para maximizar el patrimonio y reducir el riesgo de que la empresa se quede sin liquidez y/o capital de trabajo, utilizando políticas de crédito y estrategias de cobro.

Importancia de las cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar representan derechos exigibles originados por la venta o servicios prestados por el que se otorga un crédito con el objetivo de atraer nuevos clientes o para conservar los clientes actuales. Estos créditos pueden ser a corto, mediano o largo plazo, y si bien es cierto que no todas las cuentas por cobrar se hacen efectivas, la gran mayoría de ellas se vuelve efectivo al término del plazo, por lo que este tipo de cuentas se considera como activo circulante y es de suma importancia que haya una buena administración de ellas.

Gestión de cuentas por pagar

Las cuentas por pagar son deudas contraídas por la empresa al comprar mercancías a crédito, esta cuenta está amparada generalmente por una factura, la cual debe ser cancelada generalmente en un lapso de un año.

Las cuentas por pagar surgen por operaciones de compra de bienes materiales (inventarios), servicios recibidos, gastos incurridos y adquisición de activos fijos o contratación de inversiones en proceso.

Si son pagaderas a menor de doce meses se registran como cuentas por pagar a corto plazo y si su vencimiento es a más de doce meses, en cuentas por pagar a largo plazo.

Importancia de las cuentas por pagar

Las cuentas por pagar constituyen en la gran mayoría de las empresas el monto principal de las obligaciones circulantes, debido a que se incluyen los adeudos por mercancías y servicios necesarios para las operaciones de producción y venta, además de otros adeudos por gastos y servicios que no afectan la producción o inventarios sino se consideran directamente en las cuentas de gastos, como pueden ser conceptos relacionados con honorarios profesionales, anuncios de publicidad, rentas, entre otros, que son aplicados a resultados. También incluyen pasivos originados por la adquisición de maquinaria y equipo que representan una inversión en activos no circulantes.

Factoring

El factoring es una operación de cesión del crédito a cobrar por la empresa a favor de una entidad financiera normalmente. Los créditos que son parte de cesión, están instrumentados en operaciones corrientes de la empresa, normalmente del flujo de venta de sus productos o servicios a terceros. En el caso de ventas a plazo, se genera un crédito a favor de la empresa apoyado en la operación comercial que es susceptible de ser transferido a un tercero.

Ventajas del factoring

- Amplía la capacidad de financiación y proporciona liquidez inmediata financiando el importe de las ventas.
- Evita el riesgo de fallidos por insolvencia.
- Facilita un eficaz control estadístico-contable de la cartera de facturas.
- Reduce las gestiones por impagos, morosidad y fallidos.
- Aumenta la eficacia de la gestión de cobros.

- Permite recibir anticipos de los créditos cedidos.
- Permite una mejor planificación de la tesorería, evitando posibles desviaciones.

Inconvenientes del factoring

- Tiene un costo elevado porque el tipo de interés que se aplica es mayor que el descuento comercial convencional.
- El factor puede no aceptar algunos de los documentos de su cliente.
- Quedan excluidas las operaciones relativas a productos perecederos y las de a largo plazo (más de 180 días).
- El cliente queda sujeto al criterio de la sociedad factor para evaluar el riesgo de los distintos compradores.

Importancia del factoring

El contrato de Factoring ofrece una pluralidad de servicios administrativos y financieros, tales servicios comprenden principalmente, la gestión y cobro de los créditos cedidos por el cliente y aceptados en cada caso por el factor, el cual asume, en las condiciones de contrato, el riesgo de insolvencia de los deudores. Esta concepción tradicional ha evolucionado incorporando al Factoring la concesión de anticipos en efectivo a cliente sobre el importe de los créditos cedidos. Además, implica otras prestaciones como: estudio del grado de solvencia de los deudores asignándole una línea de riesgo a cada uno de ellos, gestión integral del cobro de los créditos, servicios de contabilidad, e informa periódicamente sobre el estado de la cuenta de cada uno de los deudores.

El Factoring resulta conveniente y ventajoso porque permite convertir ventas al crédito como si fueran al contado, evitando que la empresa se enfrente a desbalances por falta de liquidez inmediata, permite además planificar con certeza los flujos financieros al convenir desde el inicio de su ciclo de operaciones el descuento de las deudas futuras; de esta forma, la empresa mejora:

- Su gestión financiera y comercial.
- Puede ofrecer a sus clientes comerciales sin afectar sus flujos de caja.
- Puede mejorar la relación con los proveedores.
- Maneja apropiadamente el inventario.
- Facilita el crecimiento de la empresa.

Los agentes que actúan en el factoring

Los agentes que normalmente actúan en el proceso de factoring, por lo general son:

- **El deudor.-** Es quien documenta una deuda al cliente del factoring por haber recibido de él mercaderías, productos de venta o servicios no financieros.
- **El cliente (vendedor).-** Es quien tiene una factura para cobrar al deudor y necesita dinero inmediato.
- **La empresa de factoring (factor).-** Es quien, a cambio de quedarse con el derecho de cobro de la factura (aceptar la cesión de cuentas por cobrar), le paga al cliente el monto adeudado sujeto a un descuento (utilizando un factor de descuento, o bien una tasa de interés de descuento) para cobrarle al deudor posteriormente la factura en los plazos anteriormente establecidos.

En otras palabras, la empresa de factoring, previa realización de un contrato, se queda con la factura que se le debe al cliente. Desde entonces, la empresa de factoring se entenderá directamente con el deudor hasta que se le pague.

Planificación estratégica

La planificación estratégica es el proceso de determinar cómo una organización puede hacer el mejor uso posible de sus recursos (fuerza de trabajo, capital, clientes, entre otros.) en el futuro.

Mediante la planificación estratégica se define la estrategia o dirección, estableciendo las posibles vías mediante las cuales se puedan seguir cursos de acción particulares, a partir de la situación actual.

Los componentes de la planificación estratégica son Visión, Misión, Valores y las Estrategias.

Planificación financiera

La planificación financiera es una herramienta o técnica que aplica el administrador financiero, para la evaluación proyectada, estimada o futura de una empresa.

Weston y Brigham (1992) en su libro Fundamentos de Administración Financiera, mencionan que el proceso de planificación financiera implica la elaboración de proyecciones de ventas, ingresos y activos, tomando como base estrategias alternativas de producción y de mercadotecnia, así como la determinación de los recursos que se necesitan para lograr esas proyecciones.

Para la planificación financiera la empresa debe definir lo que espera a futuro y debe tomar en cuenta los factores que influyen en esa proyección, para establecer situación financiera proyectada en el corto o largo plazo, a fin de generar los planes financieros.

Una buena planificación financiera genera salud económica de la empresa por lo tanto debe maximizar el valor del negocio, a su vez reduce el riesgo, la ineficiencia y la pérdida de oportunidades del negocio, creando múltiples alternativas de acción.

Brealey y Myers (1992) exponen que la Planificación Financiera es un "proceso de análisis de las influencias mutuas entre las alternativas de inversión y de financiamiento; proyección de las consecuencias futuras de las decisiones

presentes, decisión de las alternativas a adoptar y por último comparación del comportamiento posterior con los objetivos establecidos en el plan financiero".

Planificación comercial

La planificación comercial en una empresa implica que la mayoría de los altos ejecutivos de la misma realicen un estudio anticipado a todos los objetivos en mente, sustentando sus actos en hechos concretos y nunca en corazonadas, aplicando algún plan de logística.

Estos planes son la guía para que la compañía posea y utilice los recursos requeridos para poder realizar una correcta planificación comercial y de esta manera poder lograr sus objetivos; en toda empresa, los empleados realizan actividades conforme a las metas planteadas en toda empresa, de modo que todos colaboran en alcanzar el objetivo principal.

Planificación funcional

La planificación funcional trata de cómo utilizar y aplicar los recursos y habilidades dentro de cada área funcional, actividad o unidad estratégica. En este caso, se generan estrategias por departamentos u otras unidades de la organización. El objetivo es apoyar las estrategias de la organización.

Esta herramienta proporciona un modelo para llevar a cabo el proceso de planificación de acción de una empresa. Conduce al usuario a través de un formato básico de planificación de acción, paso por paso, cubriendo todos los elementos básicos. Siguiendo este formato, cualquier proyecto u organización puede preparar un plan de acción en el contexto de un marco de planificación estratégica.

La planificación funcional o de acción, es el proceso que guía las actividades diarias de una organización o proyecto, asimismo determina sus necesidades:

cuándo deben realizarse, quién debe hacerlas y qué recursos o aportaciones se necesitan.

2.3. Términos Técnicos

- **Activo corriente.-** Se considera activo corriente cuando espera realizar el activo, o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operación; mantiene el activo principalmente con fines de negociación; espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes después del periodo sobre el que se informa; el activo es efectivo o equivalente al efectivo.
- **Acreedor tributario.-** Es aquél en favor del cual debe realizarse la prestación tributaria. El Gobierno Central, los Gobiernos Regionales y los Gobiernos Locales, son acreedores de la obligación tributaria, así como las entidades de derecho público con personería jurídica propia, cuando la ley les asigne esa calidad expresamente.
- **Administración tributaria.-** Es una entidad del ejecutivo nacional encargada de hacer cumplir funciones, verificar y fiscalizar el cumplimiento de las leyes tributarias, es decir es la encargada de controlar impuestos y tasas del país.
- **Beneficio económico.-** Es aquella ganancia que obtiene el actor de un proceso económico.
- **Bien futuro.-** Es un bien que todavía no existe y que por lo tanto no integra el patrimonio de una persona, pero cuya existencia futura se halla subordinada a la producción de algún evento.
- **Carencia de liquidez.-** Es cuando los pagos superan los cobros en un tiempo determinado, resultando insuficiente la financiación inyectada en la

empresa y siendo necesario acudir a nueva financiación para responder a las obligaciones de pagos pendientes.

- **Consumidor final.-** Es la persona que compra bienes o servicios para su uso personal o familiar, con el fin de satisfacer necesidades estrictamente ajenas a los negocios. La persona que participa directamente en el consumo o uso de la compra.

- **Contribución.-** Es el tributo cuya obligación tiene como hecho generador beneficios derivados de la realización de obras públicas o de actividades estatales.

- **Control financiero.-** Es la fase posterior a la implantación de los planes financieros; el control trata el proceso de retroalimentación y ajuste que se requiere, para garantizar la adherencia a los planes y la oportuna modificación de los mismos, debido a cambios imprevistos.

- **Cuenta de detracciones.-** Es la cuenta abierta en el Banco de la Nación donde se depositan las detracciones efectuadas respecto de operaciones sujetas al sistema de detracciones.

- **Cultura tributaria.-** Es el conjunto de rasgos distintivos de los valores, la actitud y el comportamiento de los integrantes de una sociedad respecto al cumplimiento de sus obligaciones y derechos ciudadanos en materia tributaria.

- **Deuda exigible.-** Es aquella que puede dar lugar a las acciones de coerción para su cobranza, tal como la establecida mediante Resolución de Determinación o de multa notificadas por la Administración y no reclamadas en el plazo de ley, la establecida por Resolución no apelada en el plazo de ley, o por Resolución del Tribunal Fiscal o la que conste en orden de pago notificada conforme a ley, entre otras.

- **Deuda tributaria.-** Es aquella compuesta por el tributo, las multas y/o los intereses. A su vez, los intereses comprenden el interés moratorio por el pago extemporáneo del tributo a que se refiere el artículo 33º, el interés moratorio aplicable a las multas a que se refiere el artículo 181º y el interés por aplazamiento y/o fraccionamiento de pago previsto en el artículo 36º del Código Tributario.
- **Deudor tributario.-** Es la persona obligada al cumplimiento de la prestación tributaria como contribuyente o responsable.
- **Estrategia.-** Es el conjunto de acciones que se implementarán en un contexto determinado con el objetivo de lograr el fin propuesto. Se refiere al conjunto de acciones planificadas anticipadamente, cuyo objetivo es alinear los recursos y potencialidades de una empresa para el logro de sus metas y objetivos de expansión y crecimiento empresarial. Esta se hace evidente a través del modelo de negocio y las herramientas que facilitan su elaboración.
- **Exceso de liquidez.-** Es cuando el nivel de liquidez es superior al mínimo necesario para atender las transacciones normales.
- **Flujo de caja.-** Son los recursos generados por la empresa (flujos de entradas y salidas de caja) en un determinado período de tiempo, pudiendo estar asociados a un proyecto de inversión concreto o a la empresa en su conjunto.
- **Gestión.-** Es la administración de recursos, sea dentro de una institución estatal o privada, para alcanzar los objetivos propuestos por la misma. Para ello uno o más individuos dirigen los proyectos laborales de otras personas para poder mejorar los resultados, que de otra manera no podrían ser obtenidos.
- **Liquidez.-** Es la disposición inmediata de fondos financieros y monetarios para hacer frente a todo tipo de compromisos. En los títulos de crédito,

valores o documentos bancarios, la liquidez significa la propiedad de ser fácilmente convertibles en efectivo.

- **Normas tributarias.-** Es el conjunto de cuerpos legales que norman o regulan las actividades de todos o de parte de los contribuyentes a través de leyes, Decretos Leyes, Decretos Supremos, entre otros de carácter tributario.
- **Obligación formal.-** Es el deber de los contribuyentes de cumplir con la presentación de las comunicaciones, declaraciones juradas, llevar libros de contabilidad y otras complementarias.
- **Obligación sustancial.-** Es el deber a cargo de un contribuyente o responsable de pagar un tributo.
- **Obligación tributaria.-** Es de derecho público, es el vínculo entre el acreedor y el deudor tributario, establecido por ley, que tiene por objeto el cumplimiento de la prestación tributaria, siendo exigible coactivamente.
- **Pasivo corriente.-** Es la obligación que una sociedad espera liquidar en el transcurso del ciclo normal de explotación; obligaciones cuyo vencimiento o extinción se espera que se produzca a corto plazo (un año como máximo a partir de la fecha de cierre del ejercicio), en particular las obligaciones para las cuales la empresa no disponga de un derecho incondicional a diferir su pago en dicho plazo; y los pasivos financieros incluidos en la cartera de negociación.
- **Periodo de crédito.-** Es el periodo que se concede para liquidar el importe de los bienes o servicios vendidos o prestados a crédito.
- **Política de cobros.-** Son los procedimientos que la empresa sigue para cobrar sus cuentas por cobrar a su vencimiento.

- **Política de créditos.-** Son todos los lineamientos que utiliza el gerente financiero de una empresa, con la finalidad de otorgar facilidades de pago a un determinado cliente.
- **Presión tributaria.-** Es la intensidad con que un determinado país grava a sus contribuyentes. Se mide como el porcentaje que representa la recaudación global respecto del Producto Bruto Interno.
- **Procedimientos administrativos.-** Es el desarrollo formal de las acciones que se requieren para concretar la intervención administrativa necesaria para la realización de un determinado objetivo.
- **Recaudación.-** Es un concepto genérico que engloba a todas las actividades que realiza el Estado para sufragar sus gastos, los tributos constituyen prestaciones exigidas obligatoriamente por él, esto en virtud de su potestad de imperio, para atender a sus necesidades y llevar a cabo sus fines, para ello se vale de la actividad financiera denominada recaudación, la cual consiste en hacer valer las normas jurídicas impositiva y exigir a la población su contribución para sufragar el gasto necesario para dar cumplimiento a las metas por las cuales fue creado el estado.
- **Reclamación.-** Es el recurso del que puede hacer uso el contribuyente o responsable directamente afectado por un acto de la Administración Tributaria.
- **Rentabilidad.-** Es la tasa de retorno o más bien los beneficios que obtiene una entidad sobre una inversión de un valor específico o propiedad. Se establece una relación entre la utilidad y la inversión necesaria para obtenerla, es entendida como una noción que se aplica a una actividad económica donde se movilizan distintos recursos para obtener resultados.

- **Riesgo financiero.-** Es la probabilidad de incurrir en una pérdida patrimonial como resultado de una transacción financiera o por mantener un desequilibrio entre determinados activos y pasivos.
- **Sistema financiero.-** Está conformado por el conjunto de Instituciones bancarias, financieras y demás empresas e instituciones de derecho público o privado, debidamente autorizadas por la Superintendencia de Banca y Seguro, que operan en la intermediación financiera.
- **Sistema tributario.-** Es el conjunto de normas e instituciones que sirven de instrumento para la transferencia de recursos de las personas al Estado, con el objeto de sufragar el gasto público.
- **Tesorería.-** Es la actividad de dirección responsable de la custodia e inversión del dinero, garantía del crédito, cobro de cuentas, suministro de fondos y seguimiento del mercado de valores en una empresa.

2.4. Formulación de hipótesis

2.4.1. Hipótesis general

El sistema de detracciones como mecanismo administrativo influye significativamente en la gestión del capital de trabajo en las empresas inmobiliarias del distrito de Santiago de Surco, año 2013.

2.4.2. Hipótesis específicas

- a. La Administración Tributaria en el ejercicio de su facultad de fiscalización del régimen de intervención del SPOT influye positivamente en el control del capital de trabajo de las empresas inmobiliarias cuando realiza operaciones afectas al sistema del distrito de Santiago de Surco, año 2013.

- b. Los procedimientos administrativos tributarios como garantía jurídica de los administrados si influyen en la gestión de la tesorería de las empresas inmobiliarias del distrito de Santiago de Surco, año 2013.

- c. Las sanciones e infracciones tributarias como producto de la facultad discrecional de determinar y sancionar de la administración tributaria influyen de manera significativa en la planificación del capital de trabajo en las empresas inmobiliarias del distrito de Santiago de Surco, año 2013.

2.5. Operacionalización de variables

2.5.1. Variable independiente

X: Sistema de Detracciones

Definición conceptual	Medina, J. (2013) define al Sistema de Detracciones como el descuento que efectúa el comprador o 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 quien presta el servicio.
------------------------------	---

	INDICADORES	ÍNDICES
Definición operacional	x₁. Facultad de fiscalización	<ul style="list-style-type: none"> - Procedimiento de fiscalización. - Recursos y medios de defensa del proceso de fiscalización o verificación. - Recaudación por gestión directa. - Monto depositado por detracciones.
	x₂. Procedimientos administrativos tributarios	<ul style="list-style-type: none"> - Procedimiento de manejo de activos corrientes. - Procedimiento de manejo de pasivos corrientes. - Destino de los montos depositados en la cuenta de detracciones. - Liberación del fondo de detracciones.
	x₃. Sanciones e infracciones tributarias	<ul style="list-style-type: none"> - Tipos de infracciones. - Régimen de gradualidad. - Derecho al crédito fiscal. - Regularización del crédito fiscal.
Escala valorativa	Nominal.	

2.5.2. Variable dependiente

Y: Gestión de Capital de Trabajo

Definición conceptual	López, M. (2011) conceptualiza como la función de la administración financiera que se dedica a la planeación, ejecución y control del manejo de los componentes del capital de trabajo y sus adecuados niveles y calidad, que permitan minimizar el riesgo y maximizar la rentabilidad empresarial.
------------------------------	--

Definición operacional	INDICADORES	ÍNDICES
	y₁. Control del capital de trabajo	<ul style="list-style-type: none"> - Administración de los activos corrientes. - Control de activos y pasivos corrientes. - Medidas de control interno. - Técnicas de control.
	y₂. Gestión de tesorería	<ul style="list-style-type: none"> - Gestión de las cuentas por cobrar. - Gestión de las cuentas por pagar. - Control de los depósitos de detracción. - Factoring.
	y₃. Planificación del capital de trabajo	<ul style="list-style-type: none"> - Planificación estratégica. - Planificación financiera. - Planificación comercial. - Planificación funcional.
Escala valorativa	Nominal.	

CAPÍTULO III METODOLOGÍA

3.1. Diseño metodológico

Es una investigación no experimental, cuyo diseño metodológico es el transaccional correlacional.

3.1.1. Tipo de investigación

De acuerdo a la naturaleza del estudio que se ha planteado, reúne las condiciones metodológicas suficientes para ser considerada una “investigación aplicada”, en razón que se utilizará doctrina, normas, prácticas y principios tributarios.

Nivel de investigación

La investigación a realizar conforme a sus propósitos se centra en el nivel “**descriptivo**”.

3.1.2. Procedimientos de contrastación de hipótesis

Para contrastar las hipótesis planteadas se usará la distribución ji cuadrada, pues los datos para el análisis deben estar en forma de frecuencias. La estadística ji cuadrada es la más adecuada porque las pruebas son las evidencias muestrales, y si las mismas aportan resultados significativamente diferentes de los planteados en las hipótesis nulas, ésta es rechazada, y en caso contrario es aceptable, teniendo en cuenta el siguiente procedimiento:

- Formulación de la hipótesis nula.
- Formulación de la hipótesis alterna.
- Clasificar los datos en una tabla de contingencia para probar la hipótesis, de independencia de criterios, mediante la ji cuadrada, considerando un nivel de significancia $\alpha=0.05$ y 1 grado de libertad cuyo valor tabular es de $\chi^2_{(0.05,1)} =$

3.8416 que luego será comparado con la ji cuadrada experimental para la aceptación o rechazo de la hipótesis nula.

3.2. Población y muestra

3.2.1. Población (N)

La población que conforma la investigación está delimitada por 500 profesionales; administradores y contadores entre hombres y mujeres de las 20 principales empresas inmobiliarias, ubicadas en el distrito de Santiago de Surco – provincia de Lima, según el plan estratégico institucional de la Municipalidad de Santiago de Surco en el año 2013, tal como se muestra en la tabla siguiente:

Tabla 01: Distribución de la Población

Nº	Inmobiliarias	Ubicación	Población
1	Inmobiliaria Rocda S.A.C.	Chacarilla de Estanque	20
2	Shamrock	El Polo	25
3	Inmobiliaria City S.A.C.	La Encalada	22
4	Inversiones Aldigama S.A.C.	Monterrico	30
5	Inversiones Lina S.A.C.	El Polo	25
6	Inmobiliaria Ludan S.A.C.	Caminos del Inca	22
7	Inversiones Thewaly S.A.C.	La Encalada	30
8	Inmobiliaria Daroc S.A.C.	Chacarilla de Estanque	20
9	Inversiones Migamadiel S.A.C.	Caminos del Inca	30
10	Inversiones Los Altos de Máncora S.A.C	El Polo	15
11	City Corp S.A.C.	Los Tulipanes	25
12	Otras Empresas	-	50
	Total		314

Fuente: Elaboración propia

3.2.2. Muestra

Para determinar el tamaño de la muestra se utilizó la fórmula del muestreo aleatorio simple para las técnicas no Paramétricas (entrevista y encuesta) la que se detalla a continuación:

$$n = \frac{Z^2 PQN}{\epsilon^2 [N-1] + Z^2 PQ}$$

Donde:

- Z : Valor asociado al nivel de confianza ubicado en la tabla normal la confianza en todo trabajo de investigación tiene el siguiente rango $90\% \leq$ confianza $\leq 99\%$, para uno de confianza del 90% , le corresponde el valor de $Z = 1.64$
- P : Proporción de profesionales hombres que trabajan en las empresas inmobiliarias en el distrito de Santiago de Surco. ($P = 0.9$).
- Q : Proporción de profesionales mujeres que trabajan en empresas inmobiliarias en el distrito de Santiago de Surco ($Q = 0.1$).
- ϵ : Es el margen de error existente en todo trabajo de investigación, principalmente en los trabajos de encuesta su rango de variación es $1\% \leq$ confianza $\leq 10\%$, para el caso del presente trabajo el rango es $\epsilon = 0.08$
- N : Población que consta de profesionales que trabajan en las empresas inmobiliarias en el distrito de Santiago de Surco.
- n : Tamaño óptimo de muestra.

Reemplazando valores tenemos:

$$n = \frac{(1.64)^2 (0.9) (0.1) (314)}{(0.07)^2 (314-1) + (1.64)^2 (0.9) (0.1)}$$

$$n = 76 / (1.5337 + 0.24)$$

$$n = 76 / 1.78$$

$$n = 42$$

Dicho valor representa el tamaño de muestra ideal, para efectuar las encuestas a los profesionales y especialistas en el tema de investigación.

Con dicho valor se calcula el factor de distribución muestral (fdm).

$$Fdm = n/N = 42/314$$

$$Fdm = 0.133$$

Tabla 02: Distribución de la muestra

Nº	Inmobiliarias	Ubicación	Población	Muestra
1	Inmobiliaria Rocda S.A.C.	Chacarilla de Estanque	20	3
2	Shamrock	El Polo	25	3
3	Inmobiliaria City S.A.C.	La Encalada	22	3
4	Inversiones Aldigama S.A.C.	Monterrico	30	4
5	Inversiones Lina S.A.C.	El Polo	25	3
6	Inmobiliaria Ludan S.A.C.	Caminos del Inca	22	3
7	Inversiones Thewaly S.A.C.	La Encalada	30	4
8	Inmobiliaria Daroc S.A.C.	Chacarilla de Estanque	20	3
9	Inversiones Migamadal S.A.C.	Caminos del Inca	30	4
10	Inversiones Los Altos de Máncora S.A.C	El Polo	15	2
11	City Corp S.A.C.	Los Tulipanes	25	3
12	Otras Empresas	-	50	7
Total			314	42

Fuente: Elaboración propia

3.3. Técnicas de recolección de datos

3.3.1. Descripción de los métodos, técnicas e instrumentos

Los métodos de investigación a emplearse en el proceso de investigación son: El método descriptivo, estadístico, de análisis – síntesis, entre otros, que conforme con el desarrollo de la investigación se den indistintamente.

Con respecto a las técnicas de investigación, se aplicará la encuesta, caracterizada por su amplia utilidad en la investigación social por excelencia, debido a su utilidad, versatilidad, sencillez y objetividad de los datos que se obtiene mediante el cuestionario como instrumento de investigación.

En relación a la entrevista, como instrumento de investigación, que se centrará en el diálogo interpersonal entre el entrevistador y el entrevistado, en una relación cara a cara, es decir, en forma directa.

3.3.2. Procedimientos de comprobación de la validez y confiabilidad de los instrumentos

El procedimiento de validez para garantizar su eficacia y efectividad de los instrumentos de investigación, fundamentalmente si estos miden con objetividad, precisión, veracidad y autenticidad aquello que se desea medir de las variables, procedió con la aplicación de una prueba piloto a diez (10) personas, de conformidad con la determinación de la muestra en forma aleatoria. Asimismo; la confiabilidad ha permitido obtener los mismos resultados en cuanto a su aplicación en un número de veces de tres (3) a las mismas personas en diferentes períodos de tiempo.

3.4. Técnicas para el procesamiento y análisis de la información

El procesamiento y análisis de la información, se efectuarán con el programa estadístico informático de mayor uso en las ciencias sociales; Statistical Package

for the Social Sciences, conocido por sus siglas SPSS, edición IBM® SPSS® Statistics 22, versión en español.

3.5. Aspectos éticos

En la elaboración del proyecto de tesis, se ha dado cumplimiento a la Ética Profesional, desde su punto de vista especulativo con los principios fundamentales de la moral individual y social; y el punto de vista práctico a través de normas y reglas de conducta para satisfacer el bien común, con juicio de valor que se atribuye a las cosas por su fin existencial y a las personas por su naturaleza racional, enmarcadas en el Código de Ética de los miembros de los Colegios de Contadores Públicos del país, dando observancia obligatoria a los siguientes principios fundamentales:

- Integridad
- Objetividad
- Competencia profesional y debido cuidado
- Confidencialidad
- Comportamiento profesional

En general, el desarrollo se ha llevado a cabo prevaleciendo los valores éticos, como proceso integral, organizado, coherente, secuencial, y racional en la búsqueda de nuevos conocimientos con el propósito de encontrar la verdad o falsedad de conjeturas y coadyuvar al desarrollo de la ciencia contable.

CAPÍTULO IV RESULTADOS

4.1. Resultados de la entrevista

a. Opinión sobre la implementación del Sistema de Deduciones del IGV

A la pregunta ¿Cuáles son los factores que han permitido la implementación del Sistema de Deduciones del Impuesto General a las Ventas por parte de la Administración Tributaria para las empresas inmobiliarias?

En relación a la pregunta, se obtuvo que los factores que han contribuido a la implementación del Sistema de Deduciones del IGV son: a) la evasión tributaria, mitigando de esta manera la omisión parcial o total del impuesto que trae como consecuencia una disminución ilegítima de los ingresos tributarios en perjuicio del Estado, cuyo efecto se refleja en provecho propio de las empresas inmobiliarias o de terceros, caracterizado por infringir las disposiciones tributarias. b) La correcta deducción del crédito fiscal, al compensar el IGV pagado en las compras frente a lo cobrado en las ventas, previo cumplimiento de los requisitos formales y sustanciales, con el registro oportuno en el registro de compras de los comprobantes de pago.

b. Opinión sobre los efectos que genera la aplicación del Sistema de Deduciones

A la pregunta ¿Cuáles son los efectos que ha generado la aplicación del Sistema de Deduciones en la gestión del capital de trabajo en las empresas inmobiliarias?

En relación a la pregunta, el sistema de deducciones ha tenido un impacto negativo en la gestión del capital de trabajo, limitando a las empresas la disponibilidad de efectivo para atender sus necesidades a corto plazo, como son; la adquisición de insumos, la contratación de mano de obra, el

mantenimiento de equipos, entre otros, y; no permitiéndole asumir compromisos futuros que contribuyan a incrementar el capital de trabajo.

c. Opinión sobre el proceso de fiscalización de la Administración Tributaria

A la pregunta ¿considera usted, que el proceso de fiscalización de la Administración Tributaria es el más adecuado para exigir el cumplimiento de la obligación tributaria de las empresas inmobiliarias?

En relación a la pregunta, se obtuvo que el proceso de fiscalización de la Administración Tributaria, en opinión de los especialistas se encuentra dividida, ya que un 50% de ellos concuerdan que es beneficioso para exigir el cumplimiento de la obligación tributaria, el otro 50% considera que el proceso de fiscalización no es el adecuado por no brindar la garantía jurídica debido a las facultades discrecionales que ostenta la Administración Tributaria, cuyo objetivo se centra en determinar una mayor base imponible para el pago de impuestos conjuntamente con la imposición de sanciones por infracciones.

d. Opinión sobre sanciones tributarias

A la pregunta ¿considera usted, que las sanciones a las infracciones tributarias sobre las detracciones del impuesto general a las ventas están en función de la realidad económica de las empresas inmobiliarias?

En relación a la pregunta, se obtuvo que las sanciones a las infracciones tributarias en que incurren las empresas inmobiliarias no están en función de su realidad económica, y tienen un costo elevado que incide en la competitividad de las mismas, que a propuesta de uno de los especialistas debería reestructurarse el régimen de gradualidad para incentivar el crecimiento económico de nuestro país.

e. **Opinión sobre procedimientos administrativos tributarios**

A la pregunta ¿Los procedimientos administrativos tributarios son una garantía jurídica en la aplicación del Sistema de Deduciones para las empresas inmobiliarias en calidad de contribuyentes?

En relación a la pregunta, la mayoría de los entrevistados concuerdan que los procedimientos administrativos tributarios si son una garantía jurídica en la aplicación del Sistema de Deduciones para las empresas inmobiliarias en calidad de contribuyentes y están garantizados por las normas que establece el Código Tributario, sin embargo un especialista manifiesta que no es una garantía jurídica basado en las facultades discrecionales de la Administración Tributaria.

f. **Opinión sobre políticas empresariales**

A la pregunta: Al verse afectada la liquidez de las empresas inmobiliarias con la aplicación del Sistema de Deduciones. ¿Cuáles son las políticas empresariales que deben reorientar la continuidad de sus operaciones?

En relación a la pregunta, se obtuvo que las políticas empresariales que deberían reorientar la continuidad de sus operaciones son: a) El financiamiento de capital de trabajo para atender las necesidades propias a corto plazo de las empresas. b) El presupuesto de caja en relación con las políticas de ventas y de compras de las empresas. c) Utilizar como táctica la devolución del efectivo inmovilizado considerando los cuatro meses consecutivos para que se materialice.

Estos aspectos señalados por los especialistas contribuirán a dotar a estas empresas de liquidez.

g. Opinión sobre herramientas financieras

A la pregunta ¿Cuáles son las herramientas financieras que contribuyan a mejorar la liquidez de las empresas inmobiliarias?

En relación a la pregunta, se obtuvo que las herramientas financieras que contribuyan a mejorar la liquidez de las empresas son: a) Utilizar instrumentos financieros para poder satisfacer las necesidades de financiación o inversión de las empresas a corto plazo. b) Realizar un planeamiento con la finalidad de optimizar los recursos de la empresa y obtener beneficios tributarios. c) Elaborar un flujo de caja para poder determinar la capacidad de la empresa para generar efectivo con el cual pueda cumplir con sus compromisos obligaciones y con sus proyectos de inversión y expansión.

Las herramientas financieras antes indicadas, todas en su conjunto buscan crear valor para las empresas del sector inmobiliario.

4.2. Resultados de la encuesta

En este capítulo se presentan los resultados, producto de las encuestas realizadas a los gerentes, empleados que trabajan en empresas inmobiliarias del distrito de Santiago de Surco correspondiente al año 2013.

SISTEMA DE DETRACCIONES

Facultad de Fiscalización

Tabla 01
Procedimiento de fiscalización

¿Cómo resultado del procedimiento de fiscalización, la Administración Tributaria puso de conocimiento de la empresa inmobiliaria?

Variables	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
La notificación de una resolución de determinación confirmatoria o de monto cero.	8	19.0	19.0	19.0
La notificación de una resolución de determinación y de multa.	23	54.8	54.8	73.8
Ninguna de las anteriores.	11	26.2	26.2	100.0
Total	42	100.0	100.0	

Interpretación

En la tabla 01, se observa que el 54.8% de las empresas inmobiliarias encuestadas manifestó que ha sido notificado de una resolución de determinación y de multa por parte de la Administración Tributaria, el 26.2% indicó no haber sido objeto de notificación alguna y finalmente el 19.0% señaló haber sido notificado de una resolución de determinación confirmatoria o de monto cero.

Se puede apreciar que la mayoría de procedimientos administrativos de fiscalización realizados por la SUNAT ocasionan resoluciones que van a determinar una multa a las empresas del sector, situación que no es muy favorable para la empresa toda vez que va ocasionar que tengan que cumplir con el pago de las multas tributarias, disminuyendo su liquidez.

En la entrevista realizada se puede observar que el 50% de los especialistas manifestaron que la Administración Tributaria es el ente más adecuado para exigir el cumplimiento de las obligaciones tributarias a las empresas.

Tabla 02

Recursos y medios de defensa del proceso de fiscalización o verificación

Si la empresa inmobiliaria se encuentra directamente afectada por una resolución emitida por la Administración Tributaria y/o actuación administrativa, como producto del proceso de fiscalización o verificación. ¿En qué etapa del proceso se encuentra?

Variables	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Reclamación ante la Administración Tributaria.	22	52.4	52.4	52.4
Apelación ante el Tribunal Fiscal.	1	2.4	2.4	54.8
Interponer queja.	5	11.9	11.9	66.7
Proceso ante el Poder Judicial.	1	2.4	2.4	69.0
Ninguna de las anteriores.	13	31.0	31.0	100.0
Total	42	100.0	100.0	

Interpretación

En la tabla 02, se observa que el 52.4% de las empresas inmobiliarias encuestadas manifestó estar directamente afectado por una resolución o actuación administrativa de la Administración Tributaria, quien ha interpuesto un recurso de reclamación, el 31.0% manifestó no haber sido afectado por una resolución o actuación administrativa, el 11.9% indicó que interpuso un recurso de queja ante el Tribunal Fiscal, el 2.4% indicó que interpuso un recurso de apelación ante el Tribunal Fiscal, y; por último el 2.4% ha formalizado un proceso ante el Poder Judicial.

Es de resaltar que el 52% de las empresas encuestadas han dirigido su reclamación ante la Administración Tributaria, cuyo sustento viola, desconoce o lesiona un derecho o interés legítimo de los recurrentes, dentro de la primera etapa del Procedimiento Contencioso Tributario, que constituye la primera instancia en la vía administrativa de dicho procedimiento y por lo general esta instancia confirma las resoluciones emitidas, ocasionando fuertes desembolsos para el administrado.

Tabla 03
Recaudación por gestión directa

¿Cuál es el factor que incide en el incremento de la recaudación por gestión directa por parte de la Administración Tributaria?

Variables	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Mecanismos de control y de fiscalización.	23	54.8	54.8	54.8
Cumplimiento inductivo.	4	9.5	9.5	64.3
Cumplimiento voluntario.	12	28.6	28.6	92.9
Ninguna de las anteriores.	3	7.1	7.1	100.0
Total	42	100.0	100.0	

Interpretación

En la tabla 03, se aprecia que el 54.8% de las empresas inmobiliarias encuestadas manifestó que el factor que incidió en el incremento de la recaudación por gestión directa fue el mecanismo de control y fiscalización, el 28.6% indicó que el cumplimiento voluntario contribuyó al incremento de la recaudación, el 9.5% señaló al cumplimiento inductivo, y; finalmente el 7.1% informó que ninguno de los factores antes señalados incrementó la recaudación por parte de la Administración Tributaria.

Si bien la SUNAT cumple con su mecanismo de control y de fiscalización como herramienta para la determinación de multas a los contribuyentes, no contempla los posibilidad de capacitar a las empresas antes de realizar la fiscalización, ocasionando que los contribuyentes tengan que realizar pagos que en muchos casos les afecta directamente a su capital de trabajo.

Tabla 04
Monto depositado por detracciones

¿Cuál es el método que aplica la empresa inmobiliaria para determinar el monto del depósito de las detracciones?

Variables	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Un porcentaje del importe de las operaciones sujetas al sistema.	34	81.0	81.0	81.0
Se determina en base a un monto fijo por cantidad de bien vendido o trasladado.	1	2.4	2.4	83.3
Se determina sobre un monto fijo determinado.	2	4.8	4.8	88.1
Un porcentaje aplicable sobre el importe de la operación o valor referencial.	4	9.5	9.5	97.6
Ninguna de las anteriores.	1	2.4	2.4	100.0
Total	42	100.0	100.0	

Interpretación

En tabla 04, se tiene que el 81.0% de las empresas inmobiliarias encuestadas manifestó que para determinar el monto del depósito de las detracciones aplicó un porcentaje del importe de las operaciones sujetas al sistema, el 9.5% indicó haber aplicado un porcentaje sobre el importe de la operación o valor referencial, el 4.8% señaló que lo determino sobre un monto fijo determinado, el 2.4% lo efectuó en función en base a un monto fijo por cantidad del bien vendido o trasladado, y; finalmente el 2.4% no aplicó ninguno de los métodos señalados.

En relación al 81.0% de las empresas encuestadas aseguraron que el adquiriente del bien inmueble sujeto al sistema detrae un porcentaje del precio de venta para depositarlo en una cuenta especial habilitada por el Banco de la Nación a nombre del proveedor del bien, siendo destinados para el pago de obligaciones tributarias, ocasionando que estas cuentas se queden inmovilizadas afectando a la liquidez de las empresas toda vez que en un primer momento, las empresas inmobiliarias no tienen recursos por la venta de inmuebles

Procedimiento administrativo

Tabla 05
Procedimiento de manejo de activos corrientes

La empresa inmobiliaria ¿Qué tipo de procedimiento aplica para el manejo de activos corrientes?

Variables	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Conocer todos los movimientos de dinero que tiene la empresa.	19	45.2	45.2	45.2
Conocer los saldos de las cuentas bancarias de la empresa.	11	26.2	26.2	71.4
Estar pendiente de los documentos por cobrar.	3	7.1	7.1	78.5
Llevar un control adecuado de los materiales que existe en el almacén.	6	14.3	14.3	92.8
Ninguna de las anteriores.	3	7.1	7.1	100.0
Total	42	100.0	100.0	

Interpretación

En la tabla 05, se tiene que el 45.2% de las empresas inmobiliarias encuestadas manifestó conocer todos los movimientos de dinero que tiene la empresa como procedimiento en el manejo de activos corrientes, el 26.2% indicó conocer los saldos de las cuentas bancarias de la empresa, el 14.3% señaló llevar un control adecuado de los materiales que existe en el almacén, el 7.1% informó estar pendiente de los documentos por cobrar, y; finalmente el 7.1% mencionó que ninguno de estos es el procedimiento que aplica la empresa.

Con respecto al 45.2% de las empresas encuestadas que expresaron tener conocimiento de todos los movimientos de dinero que tiene la empresa inmobiliaria, respecto a sus activos corrientes, se mostraron indignados al tener como limitante la falta de disponibilidad de efectivo para realizar una adecuada gestión operativa centrada en la atención de las operaciones a corto plazo.

En las entrevistas realizadas a los especialistas se puede observar que están de acuerdo que los procedimientos administrativos tributarios son una garantía jurídica en la aplicación del Sistema de Deduciones y que están garantizados por las normas que establece el Código Tributario.

Tabla 06
Procedimiento de manejo de pasivos corrientes

La empresa inmobiliaria ¿Qué tipo de procedimiento aplica para el manejo de pasivos corrientes?

Variables	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Tener una relación de las cuentas por pagar.	18	42.9	42.9	42.9
Registrar correctamente todos los documentos en el libro de compras.	4	9.5	9.5	52.4
Comprobar que los documentos registrados tengan una orden de compra.	11	26.2	26.2	78.6
Revisar que lo que se compró se haya entregado a la empresa.	6	14.3	14.3	92.9
Ninguna de las anteriores.	3	7.1	7.1	100.0
Total	42	100.0	100.0	

Interpretación

En la tabla 06, se tiene que el 42.9% de las empresas inmobiliarias encuestadas manifestó tener una relación de las cuentas por pagar como procedimiento para el manejo de pasivos corrientes, el 26.2% señaló que comprobó que los documentos registrados tengan una orden de compra, el 14.3% indicó que revisó que lo que se compró se haya entregado a la empresa, el 9.5% informó que registró correctamente todos los documentos en el libro de compras, y; finalmente el 7.1% mencionó que ninguno de estos procedimientos aplicó la empresa.

Asimismo, el 42.9% de las empresas encuestadas que señalaron tener una relación de las cuentas por pagar como procedimiento para el manejo de pasivos corrientes, manifestaron tener un control adecuado de sus obligaciones a corto

plazo con terceros, permitiendo que puedan realizar una mejor planificación para cumplir con sus obligaciones.

Tabla 07

Destino de los montos depositados en la cuenta de detracciones

¿A qué concepto destina la empresa inmobiliaria los montos depositados en la cuenta de detracciones por la aplicación del SPOT?

Variables	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Pago de impuestos.	11	26.2	26.2	26.2
Pago de multas.	3	7.1	7.1	33.3
Pago de Essalud y ONP.	2	4.8	4.8	38.1
Todas las anteriores.	26	61.9	61.9	100.0
Total	42	100.0	100.0	

Interpretación

En la tabla 07, se tiene que el 61.9% de las empresas inmobiliarias encuestadas destinó los montos depositados en la cuenta de detracciones por aplicación del SPOT al pago de impuestos, pago de multas, pago de Essalud y ONP, el 26.2% mencionó que solo destinó al pago de impuestos, el 7.1% señaló al pago de multas, y; finalmente un 4.8% informó al pago de Essalud y ONP.

A las empresas no les queda otra solución que utilizar el dinero de la cuenta de detracciones en pagar sus obligaciones tributarias, pero el problema surge cuando las empresas no tienen obligaciones porque las edificaciones están en proceso de construcción realizando únicamente adquisiciones de bienes.

Tabla 08
Liberación del fondo de detracciones

¿Cuál es el objetivo de la empresa inmobiliaria para solicitar la liberación del fondo de depósitos de la cuenta de detracciones?

Variables	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Para el pago de planillas.	7	16.7	16.7	16.7
Para comprar materiales para la obra.	13	31.0	31.0	47.6
Para el pago a los proveedores.	14	33.3	33.3	81.0
Ninguna de las anteriores.	8	19.0	19.0	100.0
Total	42	100.0	100.0	

Interpretación

En la tabla 08, se tiene que el 33.3% de las empresas inmobiliarias encuestadas manifestó que la liberación del fondo de la cuenta de detracciones fue empleada para realizar el pago a proveedores, el 31.0% indicó que fue usado para comprar materiales para la obra, el 19.0% señaló que los fondos tienen destinos diferentes a los indicados, y; finalmente un 16.7% lo designó al pago de planillas.

De esta encuesta se puede deducir que las empresas tienen obligaciones con los proveedores que tienen que ser atendidas con otros recursos, toda vez que no pueden tener una disposición inmediata del dinero depositado en las cuentas de detracciones. Sin embargo es preciso resaltar que la liberación del fondo de la cuenta de detracciones comprende el saldo acumulado hasta el último día del mes precedente al anterior a aquél en el cual se presente la respectiva solicitud, pudiendo solicitarse como máximo tres (3) veces al año durante los primeros cinco (5) días hábiles de los meses de enero, mayo y setiembre, en relación a los objetivos de la empresa antes expuesto.

Sin embargo no realizan este procedimiento porque la administración tributaria exige mucha documentación y puede ocasionar una fiscalización que afecte a las empresas.

En la entrevista realizada a los especialistas consideran que es de suma importancia la liberación de los fondos de la cuenta de detracciones porque proporciona mayor liquidez a la empresa.

Sanciones e infracciones tributarias

Tabla 09
Tipos de infracciones

¿Cuál es la infracción en que incurre la empresa inmobiliaria, que le hace acreedor a una sanción por parte de la Administración Tributaria?

Variables	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Incumplir con efectuar el íntegro del depósito.	27	64.3	64.3	64.3
Permitir el traslado del bien sin haberse efectuado el depósito.	8	19.0	19.0	83.3
El titular de la cuenta otorga diferente destino a los montos depositados.	2	4.8	4.8	88.1
Ninguna de las anteriores.	5	11.9	11.9	100.0
Total	42	100.0	100.0	

Interpretación

En la tabla 09, se tiene que el 64.3% de las empresas inmobiliarias encuestadas manifestó que la infracción en que ha incurrido fue por incumplir con efectuar el íntegro del depósito de la detracción, el 19.0% indicó que fue por permitir el traslado del bien sin haberse efectuado el depósito correspondiente, el 11.9% señaló que no incurrió en ninguna de las infracciones antes mencionadas, y; finalmente el 4.8% respondió que el titular de la cuenta otorga diferente destino a los montos depositados.

Como las empresas tienen que afrontar deudas por el suministro de bienes de sus proveedores, y al no tener capital, recurren a realizar las detracciones pero no realizan la totalidad de los depósitos para después utilizar ese dinero en el pago de otras obligaciones o en la compra de materiales para la construcción.

En la entrevista realizada a los especialistas se puede apreciar que no están de acuerdo en las sanciones impuestas a las empresas inmobiliarias porque creen que no están en función de su realidad económica, lo recomendable sería hacer una regularización aplicando una mayor gradualidad para incentivar el pago voluntario de las obligaciones fiscales.

Tabla 10
Régimen de gradualidad

¿Cuál es el beneficio de mayor uso por parte de la empresa inmobiliaria, que utiliza el régimen de gradualidad para reducir las sanciones impuestas por la Administración Tributaria?

Variables	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Si se cumple con la subsanación, hasta el 5to día hábil – rebaja 100%.	17	40.5	40.5	40.5
Si se cumple con la subsanación, desde el 6to y hasta el 15vo día hábil – rebaja 70%.	13	31.0	31.0	71.4
Si se realiza la subsanación después del 15vo día hábil – rebaja 50 %.	4	9.5	9.5	81.0
Ninguna de las anteriores.	8	19.0	19.0	100.0
Total	42	100.0	100.0	

Interpretación

En la tabla 10, se tiene que el 40.5% de las empresas inmobiliarias encuestadas manifestó que al ser objeto de una sanción se acogió al régimen de gradualidad para ser beneficiada con un 100% de rebaja de la multa, si se cumple con la subsanación hasta el 5to día hábil; el 31.0% indicó que fue beneficiado con el 70% de rebaja si es subsanado a partir del 6to hasta el 15vo día hábil; el 19.0% señaló que no hizo uso del régimen de gradualidad, y; por último el 9.5% respondió que se favoreció del 50% de rebaja al subsanar después del 15vo día hábil.

La información obtenida es preponderante, al mostrar que más del 40% de las empresas inmobiliarias hicieron uso de los beneficios tributarios al aplicar el régimen de gradualidad, extinguiendo como resultado la multa en un 100% por haber incurrido en una infracción tributaria en relación al SPOT, esto lo realizan toda vez que si lo hacen en mayor tiempo la subsanación de la deuda es menor ocasionando la realización de mayores pago afectando su liquidez.

Tabla 11
Derecho al crédito fiscal

¿Qué requisito formal da cumplimiento la empresa inmobiliaria para ejercer el derecho al crédito fiscal del IGV?

Variables	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
El depósito del pago parcial de la detracción.	11	26.2	26.2	26.2
El depósito del pago total de la detracción.	20	47.6	47.6	73.8
El depósito de la detracción dentro del 5to día hábil del mes siguiente del registro del comprobante.	8	19.0	19.0	92.9
El depósito se hace en el mes de la anotación, pero la detracción se realiza el 5to día hábil del mes siguiente.	2	4.8	4.8	97.6
Ninguna de las anteriores.	1	2.4	2.4	100.0
Total	42	100.0	100.0	

Interpretación

En la tabla 11, se observa que el 47.6% de las empresas inmobiliarias encuestadas manifestó que el único requisito formal que da derecho a ejercer el crédito fiscal del IGV fue hacer el depósito del pago total de la detracción, él 26.2% manifestó que hizo el depósito del pago parcial de la detracción, el 19.0% realizó el depósito de la detracción dentro del 5to día hábil del mes siguiente del registro del comprobante, el 4.8% indicó que el depósito se hizo en el mes de la anotación, pero la detracción se realiza el 5to día hábil del mes siguiente, y; por

último el 2.4% expresó que ninguno de estos requisitos antes señalados dio cumplimiento a ejercer el derecho al crédito fiscal del IGV de la empresa .

A manera de ilustración, cabe acotar que el 47.6% de las empresas inmobiliarias encuestadas ejercieron su derecho al crédito fiscal, pero para ello tuvieron que registrar correctamente sus comprobantes de pago y haber pagado el total de la detracción de las facturas registradas del mes que se declara.

Tabla 12
Regularización del crédito fiscal

¿Qué requisito incumple la empresa inmobiliaria para hacer el uso de la regularización del crédito fiscal?

Variables	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
No haber legalizado el registro de compras.	1	2.4	2.4	2.4
No haber llenado correctamente el registro de compras.	10	23.8	23.8	26.2
Registrar documentos cuya fecha de emisión sea anterior a la legalización del registro de compras.	7	16.7	16.7	42.9
No haber realizado la detracción correspondiente de acuerdo a ley.	21	50.0	50.0	92.9
Ninguna de las anteriores.	3	7.1	7.1	100.0
Total	42	100.0	100.0	

Interpretación

En la tabla 12, se observa que el 50.0% de las empresas inmobiliarias encuestadas enunció que incumplió en no realizar la detracción correspondiente de acuerdo a ley para hacer uso del crédito fiscal vía regularización, el 23.8% manifestó que no llenó correctamente el registro de compras, el 16.7% indicó que no registró documentos cuya fecha de emisión sea anterior a la legalización del registro de compras, el 7.1% expresó que no incumplió requisito alguno para hacer uso de la regularización del crédito fiscal, y; por último el 2.4% respondió que incumplió al no legalizar el registro de compras.

La mayoría de empresas inmobiliarias encuestadas indicaron que no realizaron la detracción correspondiente de acuerdo a ley, estas se ven afectadas por este hecho al no poder hacer uso del crédito fiscal, pero a la misma vez los contribuyentes pueden hacer la regularización de esos documentos en el mismo mes en que se registra la factura para poder utilizar ese crédito fiscal.

GESTIÓN DE CAPITAL DE TRABAJO

Control del capital de trabajo

Tabla 13

Administración de los activos corrientes

¿Qué objetivo tiene realizar una adecuada administración de los activos corrientes de la empresa inmobiliaria?

Variables	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Maximizar la ganancia neta.	14	33.3	33.3	33.3
Minimizar los costos.	5	11.9	11.9	45.2
Reducir los financiamientos con terceros.	3	7.1	7.1	52.4
Lograr un equilibrio entre la rentabilidad y el riesgo.	20	47.6	47.6	100.0
Total	42	100.0	100.0	

Interpretación

En la tabla 13, se tiene que el 47.6% de las empresas inmobiliarias encuestadas manifestó que el objetivo para realizar una adecuada administración de los activos corrientes fue lograr un equilibrio entre la rentabilidad y el riesgo, el 33.3% señaló que el objetivo fue maximizar la ganancia neta, el 11.9% indicó que el objetivo fue minimizar los costos, y; finalmente el 7.1% expresó que el objetivo fue reducir los financiamientos con terceros.

Se puede observar que las empresas inmobiliarias realizan una adecuada administración de los activos corrientes para lograr un equilibrio entre la rentabilidad y el riesgo, que se sustenta en mantener el nivel de operaciones para

cubrir todos los costos de operación, porque si la empresa no asume riesgos no tiene mucha posibilidad de crecer y mejorar.

Tabla 14
Control de activos y pasivos corrientes

¿Qué método utiliza la empresa inmobiliaria con más frecuencia para el control de activos y pasivos corrientes?

Variables	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Ratios de liquidez.	22	52.4	52.4	52.4
Ratios de rentabilidad.	15	35.7	35.7	88.1
Ratios compuestos.	3	7.1	7.1	95.2
Ninguna de las anteriores.	2	4.8	4.8	100.0
Total	42	100.0	100.0	

Interpretación

En la tabla 14, se tiene que el 52.4% de las empresas inmobiliarias encuestadas manifestó que el método que utilizó con más frecuencia para el control de activos y pasivos corrientes fueron los ratios de liquidez, el 35.7% indicó los ratios de rentabilidad, el 7.1% señaló los ratios compuestos, y; por último el 4.8% respondió que no utilizo ninguno de los métodos antes descritos en las empresas.

Las empresas inmobiliarias mayormente utilizan los ratios de liquidez para el control de sus activos y pasivos corrientes, integrado por un conjunto de indicadores y medidas cuya finalidad es diagnosticar si una empresa es capaz de generar tesorería, o convertir sus activos en liquidez a través de su ciclo de explotación.

Tabla 15
Medidas de control interno

¿Con qué finalidad la empresa inmobiliaria implementa el control interno?

Variables	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Para proteger sus activos.	10	23.8	23.8	23.8
Para verificar la exactitud y confiabilidad de sus datos.	23	54.8	54.8	78.6
Para promover la eficiencia en las operaciones.	5	11.9	11.9	90.5
Para estimular la adhesión a las prácticas ordenadas por la gerencia.	2	4.8	4.8	95.2
Ninguna de las anteriores.	2	4.8	4.8	100.0
Total	42	100.0	100.0	

Interpretación

En la tabla 15, se tiene que el 54.8% de las empresas inmobiliarias encuestadas manifestó que implementó el control interno para verificar la exactitud y confiabilidad de sus datos, el 23.8% indicó para proteger sus activos, el 11.9% señaló para promover la eficiencia en las operaciones, el 4.8% expresó que fue para estimular la adhesión a las practicas ordenadas por la gerencia, y; finalmente el 4.8% respondió que la implementación del control interno no obedece a ninguna finalidad.

Se puede apreciar que la implementación del control interno tiene como propósito de verificar la exactitud y confiabilidad de sus datos para más del 50% de las empresas inmobiliarias encuestadas, considerándolo un instrumento para poder crecer y permanecer en el mercado. Además es muy importante y útil para las empresas ya que gracias al control interno hay seguridad de que los datos proporcionados sean reales.

Tabla 16
Técnicas de control

¿Qué técnica de control de capital circulante aplica la empresa inmobiliaria?

Variables	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Técnica de presupuesto.	4	9.5	9.5	9.5
Técnica de evaluación y revisión de programas.	3	7.1	7.1	16.7
Control financiero.	22	52.4	52.4	69.0
Auditoría.	9	21.4	21.4	90.5
Ninguna de las anteriores.	4	9.5	9.5	100.0
Total	42	100.0	100.0	

Interpretación

En la tabla 16, se observa que el 52.4% de las empresas inmobiliarias encuestadas manifestó que aplicó la técnica de control financiero para el control de capital circulante, el 21.4% indicó que aplicó la técnica de auditoría, el 9.5% expresó que aplicó la técnica de presupuesto, el 9.5% respondió que no aplicó ninguna técnica para el control de capital circulante en la empresa, y; por último el 7.1% señaló que aplicó la técnica de evaluación y revisión de programas.

Cabe resaltar, que el control financiero como técnica empleada para el control de capital circulante les ha permitido a los directivos de las empresas inmobiliarias evaluar en forma permanente, objetiva y sistemáticamente las tendencias que se vayan generando, las desviaciones que se presentan con relación a las metas preestablecidas y los rendimientos que se vayan produciendo que garanticen mantener el rumbo hacia el cumplimiento de objetivos empresariales.

Gestión de tesorería

Tabla 17
Gestión de las cuentas por cobrar

¿Cuál es el factor fundamental que contribuye en el establecimiento de una buena gestión de cuentas por cobrar en la empresa inmobiliaria?

VARIABLES	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Política de créditos.	21	50.0	50.0	50.0
Condiciones de créditos.	4	9.5	9.5	59.5
Política de cobros.	11	26.2	26.2	85.7
Ninguna de las anteriores.	6	14.3	14.3	100.0
Total	42	100.0	100.0	

Interpretación

En la tabla 17, se tiene que el 50.0% de las empresas inmobiliarias encuestadas manifestó que el factor que ha contribuido en una buena gestión de cuentas por cobrar fue las política de créditos, el 26.2% indicó a la política de cobros, el 14.3% señaló que ninguno de los factores coadyuvaron a una buena gestión de cuentas por cobrar, y; finalmente el 9.5% respondió que se enfoca en las condiciones de créditos.

Se puede apreciar que las empresas inmobiliarias se han beneficiado de las políticas de créditos, bajo un entorno de competencia en el mercado, los márgenes de beneficios, volumen de ventas y demanda de los clientes que han contribuido en la gestión de cuentas por cobrar, reduciendo el plazo del ciclo de cobranza.

Tabla 18
Gestión de las cuentas por pagar

En la gestión de cuentas por pagar ¿Qué aspecto considera la empresa inmobiliaria para asumir financiamiento externo a corto plazo?

Variables	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Período de crédito.	21	50.0	50.0	50.0
Descuento por pronto pago.	11	26.2	26.2	76.2
Período de descuento por pronto pago.	3	7.1	7.1	83.3
Ninguna de las anteriores.	7	16.7	16.7	100.0
Total	42	100.0	100.0	

Interpretación

En la tabla 18, se tiene que el 50.0% de las empresas inmobiliarias encuestadas manifestó que consideró el periodo de crédito para asumir un financiamiento externo a corto plazo, el 26.2% indicó al descuento por pronto pago, el 16.7% señaló que no ha requerido financiamiento alguno, y; finalmente el 7.1% respondió al periodo de descuento por pronto pago.

Las empresas inmobiliarias consideran que la mejor manera de asumir financiamiento externo a corto plazo es por medio del periodo de crédito ya que es la manera más sencilla de tener dinero a corto plazo, además ayuda a tener un mayor control de los clientes porque necesariamente se hace un cronograma de cobros y de esa manera pueden identificar a los clientes morosos.

Tabla 19
Control de los depósitos de detracción

¿Cuál es el error en que incurre la empresa inmobiliaria cuando no hay un adecuado control de los depósitos de detracciones?

Variables	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Deposito duplicado.	11	26.2	26.2	26.2
Deposito por una operación no sujeta a detracción.	4	9.5	9.5	35.7
Deposito por el total de la operación.	2	4.8	4.8	40.5
Depósito en exceso por error de cálculo.	25	59.5	59.5	100.0
Total	42	100.0	100.0	

Interpretación

En la tabla 19, se tiene que el 59.5% de las empresas inmobiliarias encuestadas manifestó que el error en que incurrió por no tener un adecuado control de los depósitos de detracciones fue el depósito en exceso por error de cálculo, el 26.2% indicó al depósito duplicado, el 9.5% señaló al depósito por una operación no sujeta a detracción, y; finalmente el 4.8% respondió al depósito por el total de la operación.

Se puede precisar que de no corregir o recuperar el exceso de depósito por error de cálculo, la Administración Tributaria podría tomar dicha diferencia como una venta adicional no declarada, razón por la que eventualmente, bajo la causal de declaraciones no consistentes con las operaciones por las cuales se hubiera efectuado el depósito, trasladando los montos sobrantes en la cuenta corriente de detracciones en calidad de recaudación a las cuentas de la SUNAT, situación que si bien no determina la pérdida del derecho del contribuyente a aplicar dichos montos contra la determinación de las obligaciones tributarias, si anula la posibilidad de solicitar la liberación de los fondos. El depositante podrá solicitar a la SUNAT que se autorice la restitución del importe indebido o en exceso.

Tabla 20
Factoring

¿Qué aspecto considera como una ventaja del factoring para la empresa inmobiliaria?

Variables	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Aumenta la eficacia de la gestión de cobros.	12	28.6	28.6	28.6
Reduce las gestiones por impagos, morosidad y fallidos.	16	38.1	38.1	66.7
Amplía la capacidad de financiación y proporciona liquidez inmediata financiando el importe de las ventas.	2	4.8	4.8	71.4
Permite una mejor planificación de la tesorería, evitando posibles desviaciones.	8	19.0	19.0	90.5
Ninguna de las anteriores.	4	9.5	9.5	100.0
Total	42	100.0	100.0	

Interpretación

En la tabla 20, se tiene que el 38.1% de las empresas inmobiliarias encuestadas manifestó que una ventaja del factoring fue reducir la gestión por impagos, morosidad y fallidos, el 28.6% indicó al aumento de la eficacia de la gestión de cobros, el 19.0% señaló que la ventaja fue permitir una mejor planificación de tesorería, evitando posibles desviaciones, el 9.5% respondió que no consideró ninguna ventaja de factoring, y; finalmente el 4.8% expresó que la ventaja fue ampliar la capacidad de financiación y proporcionó liquidez inmediata financiando el importe de las ventas.

El factoring como instrumento financiero ha contribuido a una mejor planificación de la tesorería, evitando posibles desviaciones, reduciendo la gestión por impagos, morosidad y fallidos, a la vez que aumenta su eficacia de la gestión de los cobros.

Planificación del capital de trabajo

Tabla 21
Planificación estratégica

¿En qué caso elabora la empresa inmobiliaria una planificación estratégica de capital circulante?

Variabes	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Cuando haya escasos recursos humanos.	3	7.1	7.1	7.1
Cuando haya escasos recursos financieros.	18	42.9	42.9	50.0
Cuando haya escasos recursos materiales.	5	11.9	11.9	61.9
Todas las anteriores.	14	33.3	33.3	95.2
Ninguna de las anteriores.	2	4.8	4.8	100.0
Total	42	100.0	100.0	

Interpretación

En la tabla 21, se tiene que el 42.9% de las empresas inmobiliarias encuestadas manifestó que se elaboró una planificación estratégica cuando hubo escasos recursos financieros, el 33.3% indicó a la ausencia de recursos humanos, financieros y materiales, el 11.9% señaló a la escasez de recursos materiales, el 7.1% respondió cuando hubo escasez de recursos humanos, y; finalmente el 4.8% expresó que no se elaboró ninguna planificación estratégica de capital circulante.

Cabe indicar que las empresas inmobiliarias encuestadas elaboran una planificación estratégica mayormente cuando hay escasos recursos financieros, es decir; ausencia de efectivo, ausencia de política crediticia e identificar fuentes de financiamiento adecuadas que beneficien al normal desarrollo de las operaciones de la empresa.

En la entrevista realizada a los especialistas señalaron que la planificación estratégica ayuda a optimizar los recursos de la empresa y obtener mayores beneficios.

Tabla 22
Planificación financiera

¿Qué proceso de planificación financiera satisface las necesidades operativas de crecimiento y expansión en la empresa inmobiliaria?

Variables	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Planificación del efectivo.	23	54.8	54.8	54.8
Planificación de utilidades.	3	7.1	7.1	61.9
Los presupuestos de caja.	13	31.0	31.0	92.9
Los estados proforma.	1	2.4	2.4	95.2
Ninguna de las anteriores.	2	4.8	4.8	100.0
Total	42	100.0	100.0	

Interpretación

En la tabla 22, muestra que el 54.8% de las empresas inmobiliarias encuestadas manifestó que el proceso de planificación del efectivo ha satisfecho las necesidades operativas de crecimiento y expansión, el 31.0% señaló a los presupuestos de caja, el 7.1% indicó al proceso de la planificación de utilidades, el 4.8% respondió que no tuvo la necesidad de realizar ningún proceso de planificación financiera, y; por último el 2.8% informó que para el crecimiento y expansión realizó los estados proforma.

Es de resaltar de manera mayoritaria la existencia de la congruencia entre las empresas inmobiliarias que realizaron una planificación de efectivo, cuya finalidad está orientada a calcular su requerimiento de efectivo particularmente en los excedentes y faltantes para planear inversiones y financiamiento a corto plazo.

En la entrevista realizada a los especialistas manifestaron que se debe realizar planificación de efectivo en la empresa para que puedan cumplir con sus compromisos, obligaciones y con sus proyectos de inversión y expansión.

Tabla 23
Planificación comercial

¿Cuál es el enfoque de la planificación comercial que aplicado la empresa inmobiliaria en el desarrollo de sus operaciones?

Variables	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Análisis de mercado.	23	54.8	54.8	54.8
Análisis de la competencia.	6	14.3	14.3	69.0
Análisis del marketing.	11	26.2	26.2	95.2
Análisis de la producción.	2	4.8	4.8	100.0
Total	42	100.0	100.0	

Interpretación

En la tabla 23, se observa que el 54.8% de las empresas inmobiliarias encuestadas manifestó que el enfoque de la planificación comercial que aplicó fue el análisis de mercado, el 26.2% señaló al análisis de marketing, el 14.3% indicó al análisis de la competencia, y; por último el 2.8% consignó al análisis de producción.

Para las empresas inmobiliarias es muy importante el análisis de mercado, lo que se quiere es identificar las tendencias más relevantes para tener una mayor comprensión de los factores que están impulsando cada tendencia a través de todos los canales, para de esa manera poder identificar los futuros clientes y también para comparar el actual desempeño de la empresa frente al de sus competidores.

Tabla 24
Planificación funcional

¿Cuál es el objetivo más importante que la planificación funcional concreta en la empresa inmobiliaria?

Variables	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Guiar sus actividades diarias.	4	9.5	9.5	9.5
Determinar sus necesidades.	7	16.7	16.7	26.2
Apoyar sus estrategias.	10	23.8	23.8	50.0
Definir el trabajo de cada área.	18	42.9	42.9	92.9
Ninguna de las anteriores.	3	7.1	7.1	100.0
Total	42	100.0	100.0	

Interpretación

En la tabla 24, se tiene que el 42.9% de las empresas inmobiliarias encuestadas manifestó que el objetivo más importante de la planificación funcional fue definir el trabajo de cada área, el 23.8% señaló que el objetivo fue apoyar sus estrategias, el 16.7% indicó que el objetivo fue determinar sus necesidades, el 9.5% informó que el objetivo fue guiar sus actividades diarias, y; finalmente el 7.1% mencionó que no efectuó una planificación funcional por no considerarlo importante.

Definir el trabajo de cada área de la empresa contribuye al logro de los objetivos propuestos dentro del planeamiento funcional, generando un clima organizacional favorable, facilitando la interacción entre las funciones y responsabilidades dentro de una estructura orgánica, estableciendo los medios materiales y humanos que requiera cada área, fijando el papel que desarrolla cada uno de ellos e implantando un sistema de comunicación para la toma de decisiones de su competencia y el control para introducir los ajustes necesarios para su mejora.

4.3. Contrastación de Hipótesis

Para contrastar las hipótesis planteadas en el presente trabajo de investigación se usó la prueba Chi-Cuadrado, teniendo en cuenta los pasos o procedimientos siguientes:

4.3.1. Primera Hipótesis

La Administración Tributaria en el ejercicio de su facultad de fiscalización influye positivamente en el control del capital de trabajo de las empresas inmobiliarias cuando realiza operaciones afectas al sistema del distrito de Santiago de Surco, año 2013.

a. Hipótesis nula (H_0)

La Administración Tributaria en el ejercicio de su facultad de fiscalización **NO** influye positivamente en el control del capital de trabajo en las empresas inmobiliarias cuando realiza operaciones afectas al sistema del distrito de Santiago de Surco, año 2013.

b. Hipótesis alternante (H_1)

La Administración Tributaria en el ejercicio de su facultad de fiscalización **SI** influye positivamente en el control del capital de trabajo en las empresas inmobiliarias cuando realiza operaciones afectas al sistema del distrito de Santiago de Surco, año 2013.

c. Nivel de significación (α)

Para el caso del problema se ha considerado un nivel de significación de: $\alpha = 5\%$, cuyo valor tabular es $X^2_{t(k-1), (r-1) gl.} = X^2_{12gl} = 21,026$

d. Se calculó la prueba estadística con la fórmula siguiente:

$$X^2_c = \sum (o_i - e_i)^2 / e_i = 21,082$$

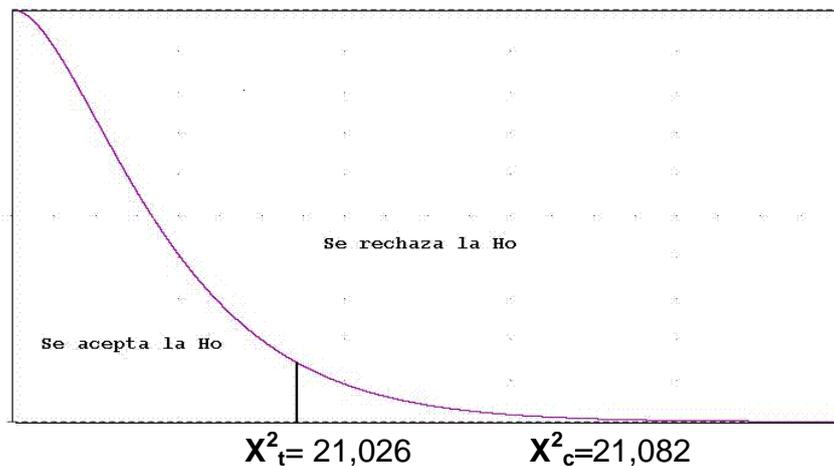
Donde:

oi = Valor observado, producto de las encuestas.

ei = Valor esperado o valor teórico que se obtiene en base a los valores observados.

X^2_c = Valor del estadístico calculado con datos provenientes de las encuestas, han sido procesados mediante el Software Estadístico SPSS, y se debe comparar con los valores asociados al nivel de significación que se indica en la Tabla de Contingencia N° 01.

e. Toma de decisiones



Interpretación y análisis:

Con un nivel de significación del 5% se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis alternativa, concluyendo que “La Administración Tributaria en el ejercicio de su facultad de fiscalización influye positivamente en el control del capital de trabajo en las empresas inmobiliarias cuando realiza operaciones afectas al sistema del distrito de Santiago de Surco, año 2013”, lo cual ha sido probado mediante la Prueba No Paramétrica usando el software SPSS versión 22, adjuntando para tal efecto las evidencias, consistente en la tabla de contingencia N° 1 y el resultado de la prueba estadística Chi cuadrado.

Tabla de contingencia N°1

04. ¿Cuál es el método que aplica la empresa inmobiliaria para determinar el monto del depósito de las detracciones? *Versus*13. ¿Qué objetivo tiene realizar una adecuada administración de los activos corrientes de la empresa inmobiliaria?

Variables		13. ¿Qué objetivo tiene realizar una adecuada administración de los activos corrientes de la empresa inmobiliaria?				Total
		Maximizar la ganancia neta	Minimizar los costos	Reducir los financiamientos con terceros	Lograr un equilibrio entre la rentabilidad y el riesgo	
4. ¿Cuál es el método que aplica la empresa inmobiliaria para determinar el monto del depósito de las detracciones?	Un porcentaje del importe de las operaciones sujetas al sistema	9	5	2	18	34
	Se determina en base a un monto fijo por cantidad de bien vendido o trasladado	1	0	0	0	1
	Se determina sobre un monto fijo determinado	2	0	0	0	2
	Un porcentaje aplicable sobre el importe de la operación o valor referencial	2	0	0	2	4
	Ninguna de las anteriores	0	0	1	0	1
Total		14	5	3	20	42

Pruebas de Chi-cuadrado

Pruebas de chi-cuadrado	Valor de la prueba	Gl	Sig. asintótica (bilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	21,082	12	.049
Razón de verosimilitudes	14.688	12	.259
Asociación lineal por lineal	.952	1	.329
N de casos válidos	42		

4.3.2. Segunda Hipótesis

Los procedimientos administrativos tributarios como garantía jurídica de los administrados si influyen en la gestión de la tesorería de las empresas inmobiliarias del distrito de Santiago de Surco, año 2013.

a. Hipótesis nula (H_0)

Los procedimientos administrativos tributarios como garantía jurídica de los administrados **NO** influyen en la gestión de la tesorería de las empresas inmobiliarias del distrito de Santiago de Surco, año 2013.

b. Hipótesis alternante (H_1)

Los procedimientos administrativos tributarios como garantía jurídica de los administrados **SI** influyen en la gestión de la tesorería de las empresas inmobiliarias del distrito de Santiago de Surco, año 2013.

c. Nivel de significación (α)

Para el caso del problema se ha considerado un nivel de significación de: $\alpha = 5\%$, cuyo valor tabular es $X^2_{t(k-1), (r-1) gl.} = X^2_{9gl} = 16,919$

d. Se calculó la prueba estadística con la fórmula siguiente:

$$X^2_c = \sum (o_i - e_i)^2 / e_i = 29,451$$

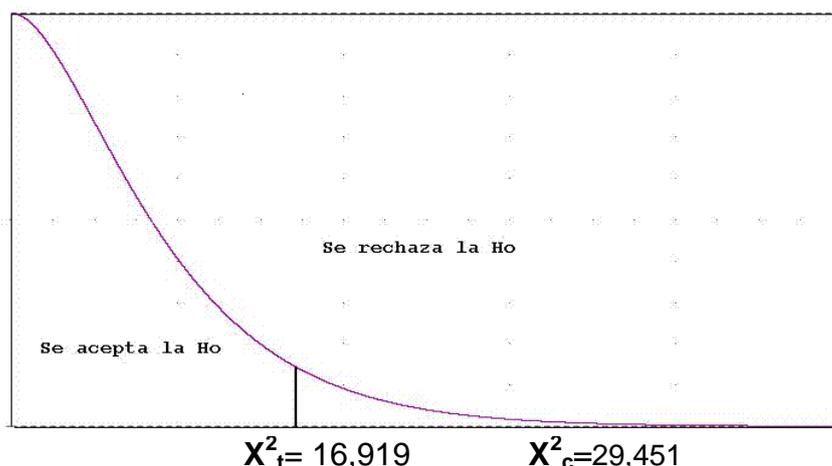
Donde:

o_i = Valor observado, producto de las encuestas.

e_i = Valor esperado o valor teórico que se obtiene en base a los valores observados.

X^2_c = Valor del estadístico calculado con datos provenientes de las encuestas, han sido procesados mediante el Software Estadístico SPSS, y se debe comparar con los valores asociados al nivel de significación que se indica en la Tabla de Contingencia N° 02.

e. Toma de decisiones



Interpretación y análisis:

Con un nivel de significación del 5% se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis alternativa, concluyendo que “Los procedimientos administrativos tributarios como garantía jurídica de los administrados si influyen en la gestión de la tesorería de las empresas inmobiliarias del distrito de Santiago de Surco, año 2013”, lo cual ha sido probado mediante la Prueba No Paramétrica usando el software SPSS versión 22, adjuntando para tal efecto las evidencias, consistente en la tabla de contingencia N° 2 y el resultado de la prueba estadística Chi cuadrado.

Tabla de contingencia N°2

07. ¿A qué concepto destina la empresa inmobiliaria los montos depositados en la cuenta de detracciones por la aplicación del SPOT?* Versus* 18. En la gestión de cuentas por pagar ¿Qué aspecto ha considerado la empresa inmobiliaria para asumir financiamiento externo a corto plazo?

Variables		18. En la gestión de cuentas por pagar ¿Qué aspecto ha considerado la empresa inmobiliaria para asumir financiamiento externo a corto plazo?				Total
		Período de crédito.	Descuento por pronto pago.	Período de descuento por pronto pago.	Ninguna de las anteriores.	
7. ¿A qué concepto destina la empresa inmobiliaria los montos depositados en la cuenta de detracciones por la aplicación del SPOT?	Pago de impuestos	5	4	0	2	11
	Pago de multas	2	0	0	1	3
	Pago de ESSALUD y ONP	0	0	2	0	2
	Todas las anteriores	14	7	1	4	26
Total		21	11	3	7	42

Pruebas de Chi-cuadrado

Pruebas de chi-cuadrado	Valor de la prueba	Gl	Sig. asintótica (bilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	29,451	9	.001
Razón de verosimilitud	15.696	9	.073
Asociación lineal por lineal	.092	1	.762
N de casos válidos	42		

4.3.3. Tercera Hipótesis

Las sanciones e infracciones tributarias como producto de la facultad discrecional de determinar y sancionar de la administración tributaria influyen de manera significativa en la planificación del capital de trabajo de las empresas inmobiliarias del distrito de Santiago de Surco, año 2013.

a. Hipótesis nula (H₀)

Las sanciones e infracciones tributarias como producto de la facultad discrecional de determinar y sancionar de la administración tributaria **NO** influyen de manera significativa en la planificación del capital de trabajo de las empresas inmobiliarias del distrito de Santiago de Surco, año 2013.

b. Hipótesis alternante (H₁)

Las sanciones e infracciones tributarias como producto de la facultad discrecional de determinar y sancionar de la administración tributaria **SI** influyen de manera significativa en la planificación del capital de trabajo de las empresas inmobiliarias del distrito de Santiago de Surco, año 2013.

c. Nivel de significación (α)

Para el caso del problema se ha considerado un nivel de significación de: α= 5%, cuyo valor tabular es $X^2_{t(k-1), (r-1) gl.} = X^2_{9gl} = 16,919$

d. Se calculó la prueba estadística con la fórmula siguiente:

$$X^2_c = \sum (o_i - e_i)^2 / e_i = 44,084$$

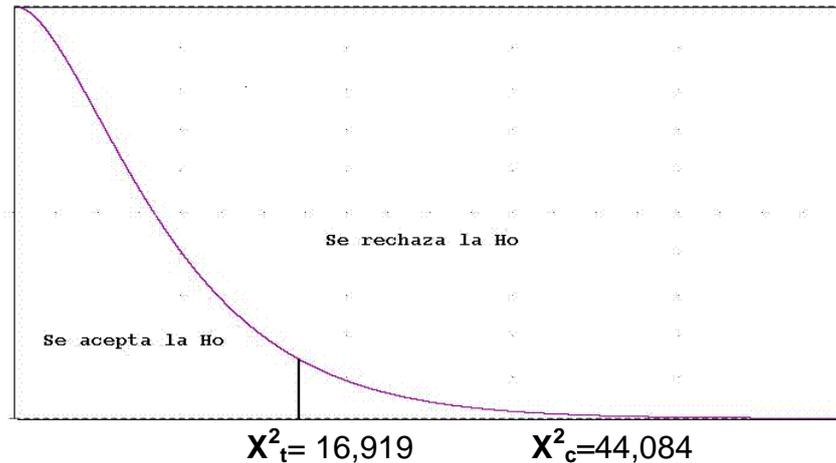
Donde:

o_i = Valor observado, producto de las encuestas.

e_i = Valor esperado o valor teórico que se obtiene en base a los valores observados.

χ^2_c = Valor del estadístico calculado con datos provenientes de las encuestas, han sido procesados mediante el Software Estadístico SPSS, y se debe comparar con los valores asociados al nivel de significación que se indica en la Tabla de Contingencia N° 03.

e. Toma de decisiones



Interpretación y análisis:

Con un nivel de significación del 5% se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis alternativa, concluyendo que "Las sanciones e infracciones tributarias como producto de la facultad discrecional de determinar y sancionar de la administración tributaria influyen de manera significativa en la planificación del capital de trabajo de las empresas inmobiliarias del distrito de Santiago de Surco, año 2013", lo cual ha sido probado mediante la Prueba No Paramétrica usando el software SPSS versión 22, adjuntando para tal efecto las evidencias, consistente en la tabla de contingencia N° 3 y el resultado de la prueba estadística Chi cuadrado.

Tabla de contingencia N°3

09. ¿Cuál es la infracción en que incurrió la empresa inmobiliaria, que le hizo acreedor a una sanción por parte de la Administración Tributaria?* Versus* 23. ¿Cuál es el enfoque de la planificación comercial que ha aplicado la empresa inmobiliaria en el desarrollo de sus operaciones?

Variables		23. ¿Cuál es el enfoque de la planificación comercial que ha aplicado la empresa inmobiliaria en el desarrollo de sus operaciones?				Total
		Análisis de mercado	Análisis de la competencia	Análisis del marketing	Análisis de la producción	
9. ¿Cuál es la infracción en que incurrió la empresa inmobiliaria, que le hizo acreedor a una sanción por parte de la Administración Tributaria?	Incumplir con efectuar el íntegro del depósito	15	4	8	0	27
	Permitir el traslado del bien sin haberse efectuado el depósito	4	2	2	0	8
	El titular de la cuenta otorga diferente destino a los montos depositados	0	0	0	2	2
	Ninguna de las anteriores	4	0	1	0	5
Total		23	6	11	2	42

Pruebas de Chi-cuadrado

Pruebas de chi-cuadrado	Valor de la prueba	Gl	Sig. asintótica (bilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	44,084	9	.000
Razón de verosimilitud	18.692	9	.028
Asociación lineal por lineal	.107	1	.744
N de casos válidos	42		

4.4. Caso Práctico

La empresa Inversiones Los Altos de Máncora S.A.C. con RUC N° 20544632537, está ubicado en la Calle El Cortijo N° 595 Santiago de Surco, durante el año 2013 ha construido un condominio conformado por 4 edificios de 13 y 14 pisos; teniendo un total de 210 departamentos, sin embargo constantemente presentaba problemas de liquidez, un factor importante fueron las detracciones en las que se veía involucrada. Motivo por el cual en muchos casos ha tenido que recurrir a financiamiento.

Las características de los departamentos son:

- Departamentos de 3 dormitorios.
- Flats desde 151 m² hasta 188 m².
- Dúplex de 195 m².
- Dos ascensores por cada piso.
- Estructura antisísmica.
- 360 estacionamientos privados en sótanos.
- Sistema de seguridad.

Las áreas comunes son:

- Piscina y jacuzzi.
- Piscina para niños y terraza con deck.
- Gimnasio equipado.
- Vestidores y minimarket.
- 2 zonas lounge.
- 7 zonas de parrilla.
- Sala de cine.
- Sala de juegos para niños.
- Áreas verdes con zonas de descanso.



Edificio Los Altos de Máncora Departamento de 3 dormitorios

Áreas comunes:



Piscina y Jacuzzi - Piscina para niños y Terrazas con Deck.



Moderno Sala de Cine equipada.



Sala de Juegos para Niños

A continuación se presenta los estados financieros:

INVERSIONES LOS ALTOS DE MANCORA S.A.C.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
 En Moneda Nacional

Al 31 de diciembre

	2013	2012	%
ACTIVO			
Activo Corriente			
Efectivo y equivalente de efectivo	540,000	1,147,972	-52.96
Cuentas por cobrar com. - terceros	0	1062	-100.00
Cuentas por cob per, acc, soc, dir y ger	7,643	700	991.86
Cuentas por cobrar div. - terceros	226,968	10,139	2,138.56
Total Activo Corriente	774,611	1,159,873	-33.22
Activo No Corriente			
Productos en proceso	16,938,209	16,347,277	3.61
Inmuebles, maquinaria y equipo (neto)	3,817	0	
Otros activos no corrientes	0	29,378	-100.00
Total Activo No Corriente	16,942,026	16,376,655	3.45
TOTAL ACTIVO NETO	17,716,637	17,536,528	1.03
PASIVO			
Pasivo Corriente			
Tributos y aportaciones por pagar	4,518	639	607.45
Remuneraciones y participaciones por pagar	0	160	-100.00
Cuentas por pagar comercial - terceros	5,143	117,345	-95.62
Cuentas por pagar diversas - terceros	21,453,070	18,796,057	14.14
Pasivo diferido	60,000	0	
Total Pasivo Corriente	21,522,731	18,914,201	13.79
TOTAL PASIVO	21,522,731	18,914,201	13.79
PATRIMONIO			
Capital	6,000	1,000	500.00
Resultados acumulados	-3,812,094	-1,378,673	76.50
TOTAL PATRIMONIO	-3,806,094	-1,377,673	176.27
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	17,716,637	17,536,528	1.03

ESTADO DE RESULTADOS
INVERSIONES LOS ALTOS DE MANCORA S.A.C.
 En Moneda Nacional

Al 31 de diciembre

	2013	2012	%
Ventas Netas o ingresos por servicios	8,750	0	
Ventas Netas	8,750	0	
Resultado Bruto	8,750	0	
(-) Gastos de venta	-427,174	-3,722	11,377.00
(-) Gastos de administración	-359,027	-32,009	1,021.64
Resultado de operación	-777,451	-35,731	2,075.84
(-) Gastos financieros	-1,860,038	-1,357,943	36.97
(+) Ingresos financieros gravados	121	1	12,000.00
(+) Otros ingresos gravados	0	15,000	-100.00
REI			
Resultado antes de participaciones	-2,637,368	-1,378,673	91.30
(-) Distribución legal de la renta			
Resultado antes del impuesto	-2,637,368	-1,378,673	91.30
(-) Impuesto a la Renta			
Resultado del ejercicio	-2,637,368	-1,378,673	91.30

RATIOS DE LIQUIDEZ

Ratio de liquidez corriente

$RC = \frac{\text{Activo Corriente}}{\text{Pasivo Corriente}}$	$RC = \frac{774,611}{21,522,731} = 0.036$
--	---

Ratio de liquidez severa o Prueba ácida

$PA = \frac{\text{Activo Corriente} - \text{Inventario}}{\text{Pasivo Corriente}}$	$PA = \frac{774,611 - 0}{21,522,731} = 0.036$
--	---

Ratio de liquidez absoluta Ratio de efectividad o Prueba súper ácida

$PS = \frac{\text{Caja y Banco}}{\text{Pasivo Corriente}}$	$PS = \frac{540,000}{21,522,731} = 0.025$
--	---

Ratio de Capital de trabajo

$CT = \text{Activo corriente} - \text{Pasivo corriente}$	$CT = 774,611 - 21,522,731 = -20,748,120$
--	---

La empresa tiene dinero inmovilizado en su cuenta de detracciones por un valor de S/.411, 418 toda vez que los departamentos se ponen en venta desde que está en plano, pero no siempre se vende el inmueble con rapidez.

Estos S/. 411,418 reducen el monto de liquidez a S/. 128,582 lo que ocasiona que la empresa no tenga dinero para afrontar sus gastos corrientes y la empresa tiene que recurrir préstamos a terceros de forma constante para cubrir el déficit originado cargas financieras.

Si los S/. 411,418 no pudieran ser dispuesto por la empresa INVERSIONES LOS ALTOS DE MANCORA S.A.C. entonces sus ratios de liquidez disminuirían y serían los siguientes.

	Considerando cuenta de detracción	Sin considerar cuenta de detracción
ACTIVO		
Activo Corriente		
Efectivo y equivalente de efectivo	540,000	128,582
Cuentas por cobrar com. - terceros	0	1062
Cuentas por cob per, acc, soc, dir y ger	7,643	700
Cuentas por cobrar div. - terceros	226,968	10,139
Total Activo Corriente	774,611	363,193
Activo No Corriente		
Productos en proceso	16,938,209	16,347,277
Inmuebles, maquinaria y equipo (neto)	3,817	0
Otros activos no corrientes	0	29,378
Total Activo No Corriente	16,942,026	16,376,655
TOTAL ACTIVO NETO	17,716,637	17,305,219

- **Ratio de liquidez corriente - Año 2013**

Ratio considerando cuenta de detracciones	Ratio sin cuenta de detracción
0.036	0.017

- **Ratio de liquidez severa o Prueba ácida – Año 2013**

Ratio considerando cuenta de detracciones	Ratio sin cuenta de detracción
0.036	0.017

- **Ratio de liquidez absoluta Ratio de efectividad o Prueba súper ácida – Año 2013**

Ratio considerando cuenta de detracciones	Ratio sin cuenta de detracción
0.025	0.006

- **Ratio de Capital de trabajo – Año 2013**

Ratio considerando cuenta de detracciones	Ratio sin cuenta de detracción
-20,748,120	-21,159,538

CAPÍTULO V DISCUSION, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1. Discusión

En la realización del trabajo de investigación se realizaron entrevistas a especialistas y se hizo un análisis de las variables “Sistema de Detracciones” y “Gestión del capital de trabajo”, lo que hace que los datos que se muestran sean confiables.

Las pequeñas limitaciones existentes han ocasionado que se utilice más tiempo de lo esperado, sobre todo al momento de realizar las encuestas y entrevistas, toda vez que las personas no se encontraban a disposición.

El resultado de la investigación ha sido realizado con la finalidad de presentar la problemática existente en las empresas del sector inmobiliario del distrito de Santiago de Surco, el cual podría ser aplicado a todas las empresas del sector inmobiliario que se ven imposibilitadas de poder utilizar los fondos que se encuentran depositados en las cuentas de detracciones.

Las hipótesis han sido contrastadas, siendo aceptados todos los supuestos, lo que ha permitido darle mayor validez a los resultados, y a la vez ha permitido establecer adecuadamente las conclusiones y recomendaciones.

En la investigación se ha encontrado que las empresas del sector inmobiliario se encuentran con serios problemas de liquidez, toda vez que no pueden usar su dinero hasta el momento de la venta, lo que hace que se acreciente con la fiscalización que realiza la SUNAT.

La SUNAT cumple su papel de fiscalizador sin embargo no considera un factor importante para el desarrollo del sector, el cual es tener constantemente capacitados a cada uno de las empresa del sector.

5.2. Conclusiones

La Administración Tributaria en el ejercicio de su facultad de fiscalización influye considerablemente en el control del capital de trabajo cuando realiza operaciones afectas al sistema porque le limita los fondos para cumplir con sus obligaciones y para cumplir con el cronograma de construcción del inmueble.

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.

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.

Las sanciones e infracciones tributarias como producto de la facultad discrecional de determinar y sancionar de la administración tributaria influyen significativamente en la planificación del capital de trabajo debido a que son muy fuertes y afectan directamente en las operaciones.

5.3. Recomendaciones

El sistema de detracciones debe ser más flexible, liberando los fondos cada dos meses permitiendo que los contribuyentes del sector inmobiliario puedan utilizar el efectivo acumulado en el cumplimiento de sus obligaciones mejorando la gestión del capital de trabajo.

La Administración Tributaria debería desarrollar mayor difusión del sistema de deducciones detallando los bienes y servicios afectos a este sistema, de tal manera que los contribuyentes no cometan errores al momento de realizar las deducciones, de esta manera se evitarían las sanciones, que al final afectan directamente al capital de trabajo.

Los procedimientos administrativos tributarios son demasiado burocráticos y engorrosos, por lo tanto deben simplificarse para ser atendidos de manera oportuna y evitar de esta manera que los recursos financieros queden inmovilizados afectando directamente la liquidez de las empresas.

Con la finalidad de realizar una adecuada planificación de capital de trabajo, debe difundirse en las empresas inmobiliarias el riesgo que ocasiona no cumplir con las obligaciones tributarias, toda vez que las sanciones por las infracciones cometidas son muy onerosas.

FUENTES DE INFORMACIÓN

Fuentes bibliográficas

1. Alva, M. (2013) **Manual práctico del impuesto general a las ventas** (1° edición). Lima: Instituto Pacífico S.A.C.
2. Alva, M.; García, J.; Gutiérrez, L; Peña, J; Bernal, J.; Morill, M; Calle, J; Ríos, M. y Flores, J. (2013) **Manual de Deduciones, Retenciones y Percepciones Aplicación Práctica, Jurisprudencia y Consultas de la SUNAT** (1° Edición).Lima: Instituto Pacífico S.A.C.
3. Aparicio, A.; Rodríguez, B.; Gallego, J. y Álvarez, S. (2006). **Reglamento General de Recaudación** (1° edición). Madrid: Industria Gráfica MAE, S.L.
4. Effio, F. (2013). **Sistema de Deduciones: análisis y aplicación práctica** (1° edición). Lima: Entrelíneas S.R.L.
5. Fernández, E. (2003). **Manual de tesorería y recaudación** (1° edición). Madrid: Instituto Nacional de Administración Pública.
6. Ortega, F. (2010). **Gestión de la Liquidez y de la Tesorería** (1° edición). Madrid. Esic editorial.
7. Ortega, R. y Morales, J. (2012) **Reforma Tributaria: Código Tributario, Impuesto a la Renta e IGV** (1° edición). Lima: ECB Ediciones S.A.C.
8. Ortega, R. y Morales, J. (2013) **Reforma Tributaria: Casos Prácticos y Aplicación Contable** (1° edición). Lima: ECB Ediciones S.A.C.
9. Ramírez, R. (2013). **Contabilidad de Empresas Constructoras e Inmobiliarias. Régimen Contable, Laboral y Tributario** (1° edición): Editorial Instituto Pacífico.
10. Saavedra, E. (2012) **Fiscalización Tributaria del IGV – ISC e Impuesto a la Renta – SUNAT 2012 – 2016**(1° edición). Lima: Dirección de Actividades Profesionales del Colegio de Contadores Públicos de Lima.
11. Smith, K. (2009) **Guía del Capital Circulante** (1° edición). Madrid: Ediciones Deusto.
12. Weston, F. (1995) **Fundamentos de administración financiera** (10° edición). México: McGraw Hill.

Fuentes hemerográficas

1. Huamani, R. (2013). **Código Tributario**. Lima. Jurista Editores.
2. Durand, L. (2006). **El deber de contribuir en la jurisprudencia del Tribunal Constitucional Peruano**. Artículo publicado en la Revista Gaceta del Tribunal Constitucional N° 3
3. Pérez, J. (2009). **Gestión del capital circulante y rentabilidad en pymes**. Artículo publicado en la Revista Contabilidad y dirección, Volumen 9, 140 páginas.
4. Fernández, A. (2013). **La detracción sobre la venta de inmuebles gravada con el IGV se realiza sobre el importe total de la operación, aun cuando el 50% se encuentre inafecto**. Artículo publicado en la Revista Contadores y Empresas, Volumen 200, 60 páginas.

Fuentes electrónicas

1. Página institucional: SUNAT – Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria. (2014). Recuperado el 24 de marzo de 2014, de la dirección electrónica: <http://www.sunat.gob.pe/>
2. Planificación financiera de la empresa y la Gestión del circulante. (2009). Recuperado el 28 de marzo de 2014, de la dirección electrónica: <http://www.uv.es/~gaspar/df2/T0%206.pdf>
3. Página del plan estratégico institucional de la Municipalidad de Santiago de Surco. (2013). Recuperado el 02 de abril de 2014, de la dirección electrónica: http://www.munisurco.gob.pe/surco_portal/archivos/Plan%20Estrategico%20MSS%202013-2016_7.pdf
4. Página del BBVA. (2008) Recuperado el 10 de abril de 2014, de la dirección electrónica: http://serviciodeestudios.bbva.com/KETD/fbin/mult/revista_BBVA_situacion_inmobiliaria_tcm346-189944.pdf
5. Página del Colegio de Contadores Públicos de Piura. (2013). Recuperado el 10 de abril de 2014, de la dirección electrónica: <http://www.ccpp.org.pe/attachments/article/386/LIBERACION%20DETRACCIONES%20NUEVO%20SPOT%202013.pdf>
6. Universidad ESAN. (2013). Recuperado el 14 de mayo de 2014, de la

dirección electrónica:

<http://www.esan.edu.pe/conexión/actualidad/2013/05/27/recaudacion-informalidad-sunat/http/>

7. Página de blog empresarial: Asesoría Empresarial. (2014). Recuperado el 22 de mayo de 2014, de la dirección electrónica: http://www.asesorempresarial.com/web/blog_i.php?id=237
8. Alva, M. (2014). Comentarios al reglamento del Procedimiento de Fiscalización de la SUNAT: en aquellos aspectos relacionados con las cartas y los requerimientos. Recuperado el 24 de mayo de 2014, de la dirección electrónica: <http://blog.pucp.edu.pe/item/181843/comentarios-al-reglamento-del-procedimiento-de-fiscalizacion-de-la-sunat-en-aquellos-aspectos-relacionados-con-las-cartas-y-los-requerimientos>

ANEXOS

ANEXO N°01
MATRIZ DE CONSISTENCIA

TÍTULO: EL SISTEMA DE DETRACCIONES DEL IMPUESTO GENERAL A LAS VENTAS Y LA GESTIÓN DEL CAPITAL DE TRABAJO EN LAS EMPRESAS INMOBILIARIAS DEL DISTRITO DE SANTIAGO DE SURCO, AÑO 2013.

PROBLEMAS	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	VARIABLES E INDICADORES	METODOLOGÍA
<p>1. Problema General ¿De qué manera influye el sistema de detracciones en la gestión del capital de trabajo en las empresas inmobiliarias del distrito de Santiago de Surco, año 2013?</p> <p>2. Problemas Específicos</p> <p>a. ¿Cómo la facultad de fiscalización de la Administración Tributaria influye en el control del capital de trabajo en las empresas inmobiliarias del distrito de Santiago de Surco, año 2013?</p> <p>b. ¿En qué medida los procedimientos administrativos tributarios influyen en la gestión de Tesorería de las empresas inmobiliarias del distrito de Santiago de Surco, año 2013?</p> <p>c. En qué medida las sanciones e infracciones tributarias influyen en la planificación del capital de trabajo en las empresas inmobiliarias del distrito de Santiago de Surco, año 2013.</p>	<p>1. Objetivo General Determinar la influencia del sistema de detracciones en la gestión del capital de trabajo de las empresas inmobiliarias del distrito de Santiago de Surco, año 2013.</p> <p>2. Objetivos Específicos</p> <p>a. Establecer la influencia de la facultad de fiscalización de la Administración Tributaria en el control del capital de trabajo en las empresas inmobiliarias del distrito de Santiago de Surco, Año 2013.</p> <p>b. Determinar la influencia de los procedimientos administrativos tributarios en la gestión de Tesorería de las empresas inmobiliarias del distrito de Santiago de Surco, año 2013.</p> <p>c. Precisar la influencia de las sanciones e infracciones tributarias en la planificación del capital de trabajo en las empresas inmobiliarias del distrito de Santiago de Surco, año 2013.</p>	<p>1. Hipótesis General El sistema de detracciones como mecanismo administrativo influye significativamente en la gestión del capital de trabajo en las empresas inmobiliarias del distrito de Santiago de Surco, año 2013.</p> <p>2. Hipótesis Específicas</p> <p>a. La Administración Tributaria en el ejercicio de su facultad de fiscalización influye positivamente en el control del capital de trabajo en las empresas inmobiliarias cuando realiza operaciones afectas al sistema del distrito de Santiago de Surco, año 2013.</p> <p>b. Los procedimientos administrativos tributarios como garantía jurídica de los administrados si influyen en la gestión de la tesorería de las empresas inmobiliarias del distrito de Santiago de Surco, año 2013.</p> <p>c. Las sanciones e infracciones tributarias como producto de la facultad discrecional de determinar y sancionar de la administración tributaria influyen de manera significativa en la planificación del capital de trabajo de las empresas inmobiliarias del distrito de Santiago de Surco, año 2013.</p>	<p>1. Variable Independiente</p> <p>X. Sistema de detracciones</p> <p>Indicadores:</p> <p>x₁ Facultad de Fiscalización.</p> <p>x₂ Procedimientos administrativos tributarios</p> <p>x₃ Sanciones e infracciones tributarias.</p> <p>2. Variable Dependiente</p> <p>Y. Gestión de capital de trabajo</p> <p>Indicadores:</p> <p>y₁ Control del capital de trabajo.</p> <p>y₂ Gestión de tesorería.</p> <p>y₃ Planificación del capital de trabajo.</p>	<p>1. Diseño Metodológico No experimental: Transaccional Correlacional.</p> <p>2. Tipo: Investigación Aplicada.</p> <p>3. Nivel: Descriptivo.</p> <p>4. Procedimiento de contrastación de hipótesis: Distribución ji cuadrada.</p> <p>5. Población La población estará conformada por 314 profesionales y especialistas de las empresas inmobiliarias del distrito de Surco correspondiente al año 2013.</p> <p>6. Muestra Estará conformada por 42 profesionales y especialistas y se utilizó la fórmula del muestreo aleatorio usado para encuestas.</p> $n = \frac{Z^2 PQN}{\epsilon^2 [N-1] + Z^2 PQ}$ <p>7. Técnicas de recolección de datos Métodos: Descriptivo, estadístico, análisis - síntesis, entre otros. Técnica: La encuesta y la entrevista.</p> <p>8. Técnicas para el procesamiento y análisis de la Información: SPSS versión 22.</p>

ANEXO Nº 2

ENTREVISTA

La presente técnica tiene por finalidad recabar información importante para el estudio de **“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, año 2013”**.

Al respecto, se le solicita, que con relación a las preguntas que a continuación se presentan, se sirva darnos su opinión autorizada, en vista que será de mucha importancia para la investigación que se viene realizando.

ENTREVISTADO: _____

1. En su opinión. ¿Cuáles son los factores que han permitido la implementación del Sistema de Deduciones del Impuesto General a las Ventas por parte de la Administración Tributaria para las empresas inmobiliarias?

.....
.....
.....
.....

2. ¿Cuáles son los efectos que ha generado la aplicación del Sistema de Deduciones en la gestión del capital de trabajo en las empresas inmobiliarias?

.....
.....
.....
.....

3. ¿Considera usted; que el proceso de fiscalización de la Administración Tributaria es el más adecuado para exigir el cumplimiento de la obligación tributaria de las empresas inmobiliarias?

.....
.....
.....
.....

4. ¿Considera usted; que las sanciones a las infracciones tributarias sobre las deducciones del impuesto general a las ventas está en función de la realidad económica de las empresas inmobiliarias?

.....
.....
.....
.....

5. En su opinión ¿Los procedimientos administrativos tributarios son una garantía jurídica en la aplicación del Sistema de Deducciones para las empresas inmobiliarias en calidad de contribuyentes?

.....
.....
.....
.....

6. Al verse afectada la liquidez de las empresas inmobiliarias con la aplicación del Sistema de Deducciones. ¿Cuáles son las políticas empresariales que deben reorientar la continuidad de sus operaciones?

.....
.....
.....
.....

7. En su opinión, en este contexto de crecimiento económico. ¿Cuáles son las herramientas financieras que contribuyan a mejorar la liquidez de las empresas inmobiliarias?

.....

.....

.....

.....

ANEXO N° 3

ENCUESTA

La presente técnica de encuesta, busca recoger información relacionada con el trabajo de investigación titulado “**El sistema de detracciones del Impuesto General a las Ventas y la gestión del capital de trabajo en las empresas inmobiliarias del distrito de Santiago de Surco, año 2013**”, sobre este particular; se le solicita que en las preguntas que a continuación se presenta, elija la alternativa que considere correcta, marcando para tal fin con un aspa (X), esta técnica es anónima, se le agradece su colaboración.

VARIABLE: SISTEMA DE DETRACCIONES
Indicador: Facultad de fiscalización
<p>1. ¿Cómo resultado del procedimiento de fiscalización, la Administración Tributaria puso de conocimiento de la empresa inmobiliaria?</p> <ul style="list-style-type: none">a. La notificación de una resolución de determinación confirmatoria o de monto cero.b. La notificación de una resolución de determinación y de multa.c. Ninguna de las anteriores.
<p>2. Si la empresa inmobiliaria se encuentra directamente afectada por una resolución emitida por la Administración Tributaria y/o actuación administrativa, como producto del proceso de fiscalización o verificación. ¿En qué etapa del proceso se encuentra?</p> <ul style="list-style-type: none">a. Reclamación ante la Administración Tributaria.b. Apelación ante el Tribunal Fiscal.c. Interponer queja.d. Proceso ante el Poder Judicial.e. Ninguna de las anteriores.

3. ¿Cuál es el factor que incide en el incremento de la recaudación por gestión directa por parte de la Administración Tributaria?

- a. Mecanismos de control y fiscalización.
- b. Cumplimiento inductivo.
- c. Cumplimiento voluntario.
- d. Ninguna de las anteriores.

4. ¿Cuál es el método que aplica la empresa inmobiliaria para determinar el monto del depósito de las detracciones?

- a. Un porcentaje del importe de las operaciones sujetas al sistema.
- b. Se determina en base a un monto fijo por cantidad de bien vendido o trasladado.
- c. Se determina sobre un monto fijo determinado.
- d. Un porcentaje aplicable sobre el importe de la operación o valor referencial.
- e. Ninguna de las anteriores.

Indicador: Procedimiento administrativo

5. La empresa inmobiliaria ¿Qué tipo de procedimiento aplica para el manejo de activos corrientes?

- a. Conocer todos los movimientos de dinero que tiene la empresa.
- b. Conocer los saldos de las cuentas bancarias de la empresa.
- c. Estar pendiente de los documentos por cobrar.
- d. Llevar un control adecuado de los materiales que existe en el almacén.
- e. Ninguna de las anteriores.

6. La empresa inmobiliaria ¿Qué tipo de procedimiento aplica para el manejo de pasivos corrientes?

- a. Tener una relación de las cuentas por pagar.
- b. Registrar correctamente todos los documentos en el libro de compras.
- c. Comprobar que los documentos registrados tengan una orden de compra.
- d. Revisar que lo que se compró se haya entregado a la empresa.
- e. Ninguna de las anteriores.

7. ¿A qué concepto destina la empresa inmobiliaria los montos depositados en la cuenta de detracciones por la aplicación del SPOT?

- a. Pago de impuestos.
- b. Pago de multas.
- c. Pago de Essalud y ONP.
- d. Todas las anteriores.

8. ¿Cuál es el objetivo de la empresa inmobiliaria para solicitar la liberación del fondo de depósitos de la cuenta de detracciones?

- a. Para el pago de planillas.
- b. Para comprar materiales para la obra.
- c. Para el pago a los proveedores.
- d. Ninguna de las anteriores.

Indicador: Sanciones e infracciones tributarias

9. ¿Cuál es la infracción en que incurre la empresa inmobiliaria, que le hace acreedor a una sanción por parte de la Administración Tributaria?

- a. Incumplir con efectuar el íntegro del depósito.
- b. Permitir el traslado del bien sin haberse efectuado el depósito.
- c. El titular de la cuenta otorga diferente destino a los montos

depositados.

d. Ninguna de las anteriores.

10. ¿Cuál es el beneficio de mayor uso por parte de la empresa inmobiliaria, que utiliza el régimen de gradualidad para reducir las sanciones impuestas por la Administración Tributaria?

a. Si se cumple con la subsanación, hasta el 5to día hábil – rebaja 100%.

b. Si se cumple con la subsanación, desde el 6to y hasta el 15vo día hábil – rebaja 70%.

c. si se realiza la subsanación después del 15vo día hábil – rebaja 50%.

d. Ninguna de las anteriores.

11. ¿Qué requisito formal da cumplimiento la empresa inmobiliaria para ejercer el derecho al crédito fiscal del IGV?

a. El depósito del pago parcial de la detracción.

b. El depósito del pago total de la detracción.

c. El depósito de la detracción dentro del 5to día hábil del mes siguiente del registro del comprobante.

d. El depósito se hace en el mes de la anotación, pero la detracción se realiza el 5to día hábil del mes siguiente.

e. Ninguna de las anteriores.

12. ¿Qué requisito incumple la empresa inmobiliaria para hacer el uso de la regularización del crédito fiscal?

a. No haber legalizado el registro de compras.

b. No haber llenado correctamente el registro de compras.

c. Registrar documentos cuya fecha de emisión sea anterior a la legalización del registro de compras.

d. No haber realizado la detracción correspondiente de acuerdo a ley.

e. Ninguna de las anteriores.

VARIABLE: GESTION DE CAPITAL DE TRABAJO

Indicador: Control de capital de trabajo

13. ¿Qué objetivo tiene realizar una adecuada administración de los activos corrientes de la empresa inmobiliaria?

- a. Maximizar la ganancia neta.
- b. Minimizar los costos.
- c. Reducir los financiamientos con terceros.
- d. Lograr un equilibrio entre la rentabilidad y el riesgo.
- e. Ninguna de las anteriores.

14. ¿Qué método utiliza la empresa inmobiliaria con más frecuencia para el control de activos y pasivos corrientes?

- a. Ratios de liquidez.
- b. Ratios de rentabilidad.
- c. Ratios compuestos.
- d. Ninguna de las anteriores.

15. ¿Con qué finalidad la empresa inmobiliaria implementa el control interno?

- a. Para proteger sus activos.
- b. Para verificar la exactitud y confiabilidad de sus datos.
- c. Para promover la eficiencia en las operaciones.
- d. Para estimular la adhesión a las prácticas ordenadas por la gerencia.
- e. Ninguna de las anteriores.

16. ¿Qué técnica de control de capital circulante aplica la empresa inmobiliaria?

- a. Técnica de presupuesto.
- b. Técnica de evaluación y revisión de programas.
- c. Control financiero.

- d. Auditoria.
- e. Ninguna de las anteriores.

Indicador: Gestión de tesorería

17. ¿Cuál es el factor fundamental que contribuye en el establecimiento de una buena gestión de cuentas por cobrar en la empresa inmobiliaria?

- a. Política de créditos.
- b. Condiciones de créditos.
- c. Política de cobros.
- d. Ninguna de las anteriores.

18. En la gestión de cuentas por pagar ¿Qué aspecto considera la empresa inmobiliaria para asumir financiamiento externo a corto plazo?

- a. Período de crédito.
- b. Descuento por pronto pago.
- c. Período de descuento por pronto pago.
- d. Ninguna de las anteriores.

19. ¿Cuál es el error en que incurre la empresa inmobiliaria cuando no hay un adecuado control de los depósitos de detracciones?

- a. Deposito duplicado.
- b. Deposito por una operación no sujeta a detracción.
- c. Deposito por el total de la operación.
- d. Depósito en exceso por error de cálculo.
- e. Ninguna de las anteriores.

20. ¿Qué aspecto considera como una ventaja del factoring para la empresa inmobiliaria?

- a. Aumenta la eficacia de la gestión de cobros.
- b. Reduce las gestiones por impagos, morosidad y fallidos.
- c. Amplía la capacidad de financiación y proporciona liquidez inmediata financiando el importe de las ventas.
- d. Permite una mejor planificación de la tesorería, evitando posibles desviaciones.
- e. Ninguna de las anteriores.

Indicador: Planificación de capital de trabajo

21. ¿En qué caso elabora la empresa inmobiliaria una planificación estratégica de capital circulante?

- a. Cuando haya escasos recursos humanos.
- b. Cuando haya escasos recursos financieros.
- c. Cuando haya escasos recursos materiales.
- d. Todas las anteriores.
- e. Ninguna de las anteriores.

22. ¿Qué proceso de planificación financiera satisface las necesidades operativas de crecimiento y expansión en la empresa inmobiliaria?

- a. Planificación del efectivo.
- b. Planificación de utilidades
- c. Los presupuestos de caja
- d. Los estados proforma
- e. Ninguna de las anteriores.

23.- ¿Cuál es el enfoque de la planificación comercial que aplica la empresa inmobiliaria en el desarrollo de sus operaciones?

- a. Análisis de mercado.
- b. Análisis de la competencia.
- c. Análisis del marketing.
- d. Análisis de la producción.
- e. Ninguna de las anteriores.

24.- ¿Cuál es el objetivo más importante que la planificación funcional concreta en la empresa inmobiliaria?

- a. Guiar sus actividades diarias.
- b. Determinar sus necesidades.
- c. Apoyar sus estrategias.
- d. Definir el trabajo de cada área.
- e. Ninguna de las anteriores.