

UNIVERSIDAD NACIONAL DE EDUCACIÓN

Enrique Guzmán y Valle

Alma Máter del Magisterio Nacional

FACULTAD DE CIENCIAS EMPRESARIALES

Escuela Profesional de Administración y Negocios Internacionales



Contabilidad, nuevas formas de generar valor en los negocios.

Caso práctico: Activos no tradicionales

Examen de Suficiencia Profesional Res. N° 621-2022-D-FACE

Presentada por:

Quispe Quispe, Catherine

Para optar al Título de Licenciado en Administración de Empresas

Programa de estudios: Administración de Empresas

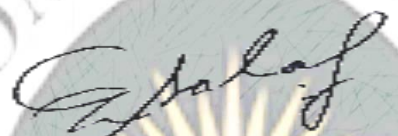
Lima, Perú

2022

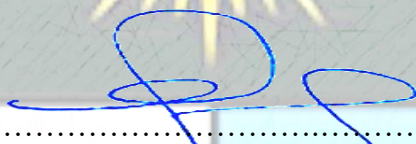
Contabilidad, nuevas formas de generar valor en los negocios.

Caso práctico: Activos no tradicionales

Designación de jurado. Resolución. N°621-2022-D-FACE



Dr. Quintter Larry Salas Pittman
Presidente



Mg. Gualberto Guillermo Hurtado Ramos
Secretario



Mtro. Marco Antonio Toledo Rodríguez
Vocal

Línea de investigación: Innovación en gestión, administración pública y privada

UNIVERSIDAD NACIONAL DE EDUCACIÓN
Enrique Guzmán y Valle
Alma Máter del Magisterio Nacional



FACULTAD DE CIENCIAS EMPRESARIALES
Dirección de la Unidad de Investigación

“Año de fortalecimiento de la Soberanía Nacional”

CONSTANCIA DE ORIGINALIDAD

N°126-2022-DUI-FACE-UNE

El director de la Unidad de investigación de la Facultad de Ciencias Empresariales

Hace constar que:

La Monografía titulada Contabilidad, nuevas formas de generar valor en los negocios.

Caso práctico: Activos no tradicionales., de CATHERINE QUISPE QUISPE ha sido sometida, en su versión final, al software Turnitin y obtuvo un porcentaje del 6% de similitud con otras fuentes verificables, lo cual garantiza su originalidad e integridad académica. Asimismo, se comprobó la aplicación de las normas APA de acuerdo con las disposiciones vigentes.

Se expide la siguiente constancia para los fines pertinentes

Lima 20 de diciembre del 2022

Marco Augusto Huamaní Escobar.
Miembro de la Comisión Turnitin
DNI N° 09590189

Alberto Felix Aguilar Ibarra
Director de la Unidad de Investigación
DNI N° 08456541

Catherine Quispe Quispe
Autora
DNI N° 47124980

6%

UNIVERSITY OF CALIFORNIA, BERKELEY

Enrique Cárdenas, Vado

How Many Did They Really Kill?

PAGE 117

Escuela Profesional de Ingeniería Civil y Minas



Centro de Investigación Psicológica y Clínica Magna

0147-1724/00/0000-0000\$10.00/0

1

Contribución a la formación de recursos humanos en las empresas

C'è un problema: Andiamo in tre milioni da

Appendix 1

Dispute Outcome Categories

Perioperative Trends in Antibiotic Use in the Perioperative Period

Programa de Estudios de Ingeniería de Alimentos

Lina Fan

10

Maestro Marco Augusto Huamani Escoba
Docente
DNI N° 095901189

Alberto Félix Aguilar Ibarra
Director de la Unidad de Investigación
DNI N°08466541

Dedicatoria.

A Dios por guiar e iluminar mis pasos. A mi madre Andrea por brindarme su apoyo incondicional cada día para poder culminar mi formación profesional, a mi hijo que es el impulso para lograr mis objetivos y a mi hermana(o) Dina y Javier por acompañarme siempre en todo el proceso.

Índice de contenidos

Portada.....	i
Hoja de firmas de jurados.....	ii
Dedicatoria.....	iii
Lista de tablas	vii
Lista de figuras	viii
Introducción.....	ix
Capítulo I .Contabilidad	11
1.1 Conceptos básicos	11
1.2 Objetivos básicos de la contabilidad	13
1.2.1 Objetivo general.	13
1.2.2 Objetivo específico.....	14
1.3 Principios de la contabilidad	14
1.4 Importancia de la contabilidad	15
1.5 El sistema contable	16
1.5.1 Normas de información financiera	17
1.6 Los estados financieros.....	18
1.6.1. Balance general.....	20
1.6.2. Estado de resultados.	21
1.6.3. Estado de flujo de efectivo.	21
1.6.4. Estado de cambio en el patrimonio.....	21
1.7 Uso de las TIC en la contabilidad.....	22
1.7.1 Software contable.	23
Capitulo II. Nuevas formas de generar valor en los negocios	24

2.1. Conceptos básicos	24
2.2 La cadena de valor	25
2.3 Ventaja competitiva.....	27
2.3.1. Evaluación de la competitividad.	28
2.3.2 Factores externos.	29
2.3.3 Factores internos.....	30
2.3.4 Ventaja competitiva mediante una estrategia de costes.....	31
2.3.5 Ventaja competitiva mediante una estrategia de diferenciación.	32
Capítulo III. Activos no tradicionales.....	34
3.1 Características comunes de los activos no tradicionales.	34
3.1.1 Correlación.	35
3.1.2 Menor conocimiento.....	35
3.1.3 Liquidez.	36
3.2 Gestión de carteras de activos no tradicionales.	36
3.2.1. Rentabilidad.....	36
3.2.2 Riesgo.	37
3.3 Tipos de activos no tradicionales	37
3.3.1. Bienes inmuebles.....	37
3.3.2 Materias primas.	37
3.3.3 Hedge funds.....	38
3.3.4 Capital riesgo.....	38
3.4. Activos no tradicionales: Infraestructuras	38
3.4.1 Realidad peruana del sector inmobiliario.	39
Aplicación práctica	42
Sistemas	59

Apreciación crítica y Sugerencias	61
Referencias	62
Apéndice(s)	66

Lista de tablas

Tabla1.	Ganancia Bruta Inmobiliaria SIC S.A año 2021.....	49
Tabla 2.	Comparación de los Gastos Administrativos Inmobiliaria SIC S.A.....	49
Tabla 3.	Activos totales.....	50
Tabla 4.	Propiedades de inversión.....	50
Tabla 5.	Pasivos Totales.....	51
Tabla 6.	Patrimonio neto.....	51
Tabla 7.	Liquidez.....	52
Tabla 8.	Nivel de apalancamiento	53
Tabla 9.	Gastos Financieros.....	56
Tabla 10.	Ganancia neta	56

Lista de figuras

Figura 1.Fases de la contabilidad.	13
Figura 2.Principios de la contabilidad.	15
Figura 3.El sistema contable.	17
Figura 4.Conceptos de la Información Financiera.	18
Figura 5.Estados Financieros básicos.	19
Figura 6.Balance General.	20
Figura 7.Cadena de Valor	26
Figura 8.Dinámica de creación de valor.	28
Figura 9.Factores externos para lograr ventaja competitiva.	30
Figura 10.Factores internos para lograr ventaja competitiva..	31
Figura 11.Características principales de activos no tradicionales.	35
Figura 12.PBI sector construcción.	40
Figura 13.Precio de departamentos según distrito.	40
Figura 14.Evolución Anual Créditos Mivivienda.....	41
Figura 15.Logo de la empresa Inmobiliaria SIC S.A.	43
Figura 16.Plana gerencial y directoria.	45
Figura 17.Composición de la demanda inmobiliaria a julio del 2021.....	46
Figura 18.Variación de precios en venta de inmuebles.	47
Figura 19.Accionistas Inmobiliaria.	48
Figura 20.Estado de resultados.....	48
Figura 21.Estado de situación financiera.....	54
Figura 22.Estado de resultados integrales.	55
Figura 23.Cotización Bolsa de valores de Lima inmobiliaria SIC. S.A.	57
Figura 24.Evolución de la cuenta de resultados Inmobiliaria SIC S.A.	58

Introducción

La contabilidad es una actividad fundamental para las organizaciones, a pesar de que con el paso de tiempo ha tenido varios cambios, especialmente por los avances de las tecnologías de información, su utilidad es vital para la gestión y toma de decisiones empresariales. En ese contexto, su aporte principal se centra en brindar información financiera mediante procesos contables, de utilidad a usuarios internos y externos de utilidad para decisiones gerenciales.

Por otro lado, las tecnologías de información han permitido adquirir sistemas contables o también denominados “softwares contables” que han facilitado la automatización de actividades y simplificación de procesos contables, que posibilitan el registro y almacenamiento de las distintas transacciones que se generan a diario en la organización. En tal sentido, la contabilidad también contribuye a generar valor en las organizaciones, por tal motivo, es un elemento estratégico que y de gran utilidad para lograr una gestión eficiente y productividad empresarial.

En la actualidad, la competitividad global de los negocios obliga a tener nuevas formas de crear valor en los negocios como objetivo primordial las estrategias empresariales. En ese sentido, la creación de valor supone un propósito notable en diversas disciplinas académicas, principalmente en la gestión estratégica, el marketing, etc. Sin embargo, los estudios realizados surgen de premisas diferentes; así, encontramos estudios centrados en la administración de las características internas de la empresa; y, sin embargo, también hay diversos estudios centrados en las actividades externas empresariales. Pero la mayoría de estudios coinciden en su importancia y relevancia para lograr empresas exitosas en un mercado global cambiante.

Las nuevas formas de crear valor en las empresas la actualidad está enfocada a lograr la adecuada toma de decisiones empresariales. La globalización determina que las

empresas se enfrenten a un conjunto de desafíos, que hace que las empresas no solo se centren en sus recursos propios y capacidades internas, además, están frente a las opiniones de sus clientes y las ofertas de valor que ofrece, en comparación con las empresas de la competencia.

Por otro lado, en el mundo empresarial han surgido nuevas formas de crear valor en los negocios, dentro de los cuales están las empresas que invierten en activos no tradicionales. Por ello, las inversiones en mercados de activos no tradicionales, han logrado avances significativos en el mercado, las estadísticas analizadas muestran inversiones en este mercado, los cuales destacan principalmente las inversiones en bienes raíces, fondos de cobertura, entre otros.

En el presente estudio se pretende describir en un primer momento la importancia de la contabilidad en las organizaciones, a través del cual se analiza aquellos aspectos contables fundamentales en las organizaciones de utilidad para la toma de decisiones. Seguidamente se analiza la creación de valor en las organizaciones, teniendo en consideración las capacidades organizativas que contribuyen a crear valor, aunando a la percepción que tienen los clientes hacia la empresa. posteriormente, se presenta un caso práctico que permite entender el tema en un contexto real.

Capítulo I

Contabilidad

1.1 Conceptos básicos

CINIF (2012) define a la contabilidad cómo un sistema utilizado para efectuar el registro de las actividades que generan impacto económico a una organización y que genera de forma invariable y estructurada información financiera. Afirma además que la contabilidad toma en consideración a todas las operaciones que tienen incidencia en la economía de la empresa, incluyendo las transacciones, transformaciones empresariales externas y otros acontecimientos.

En otro momento, la contabilidad también se puede definir cómo un sistema organizado de información que posibilita el registro y clasificación de los diferentes acontecimientos administrativos, que forman parte de las actividades económicas de una empresa. Por este motivo afirma además que la contabilidad es una técnica de carácter universal que ha ido evolucionando en el transcurso de los años en concordancia con el desarrollo económico y que sigue en un proceso de evolución constante adaptándose a las tendencias globales de gestión (Rousse 1992).

Por otro lado, para Moreno (2014) la contabilidad es una ciencia, debido a que su objetivo es presentar de manera sistemática y estructurada el registro de actividades de una organización empresarial, estos procesos contables se llevan a cabo por intermedio de

operaciones registradas de manera cronológica que sirven para medir, clasificar y registrar, los diferentes hechos con valor económico que se pueden cuantificar.

Siguiendo las afirmaciones de Rousse (1992) la contabilidad supone los siguientes aspectos:

- El empleo de una nomenclatura con un lenguaje preciso que permite el registro y clasificación de las diferentes actividades y transacciones financieras en cuentas clasificadas,
- Estructuración de cuentas, en función de las necesidades y exigencias de la gestión interna de las organizaciones para lograr el control adecuado y oportuno de información,
- La tasación de cuentas a través de la utilización de unidades monetarias comparables.
- La agrupación de cuentas, las mismas que son publicadas de manera periódica y agrupadas en cuadros reconocidos de facilidad comprensión y reconocidos manera universal.
- El cumplimiento de los principios definidos, garantiza la veracidad de la información.

Siguiendo esta línea de ideas, en palabras de Filgueira (2017) define a la contabilidad cómo “la técnica auxiliar de la organización de empresas que nos entrega el máximo de información acerca del movimiento financiero y económico de una empresa a un mínimo costo” (p. 5).

Por otro lado, la contabilidad se encarga de transmitir información de carácter económico relevante, que sirve de base fundamental para efectuar la toma de decisiones gerenciales en las organizaciones. En ese sentido, según Pereira et al. (2011) en la

contabilidad se pueden encontrar las siguientes fases, según se muestran en la siguiente figura.

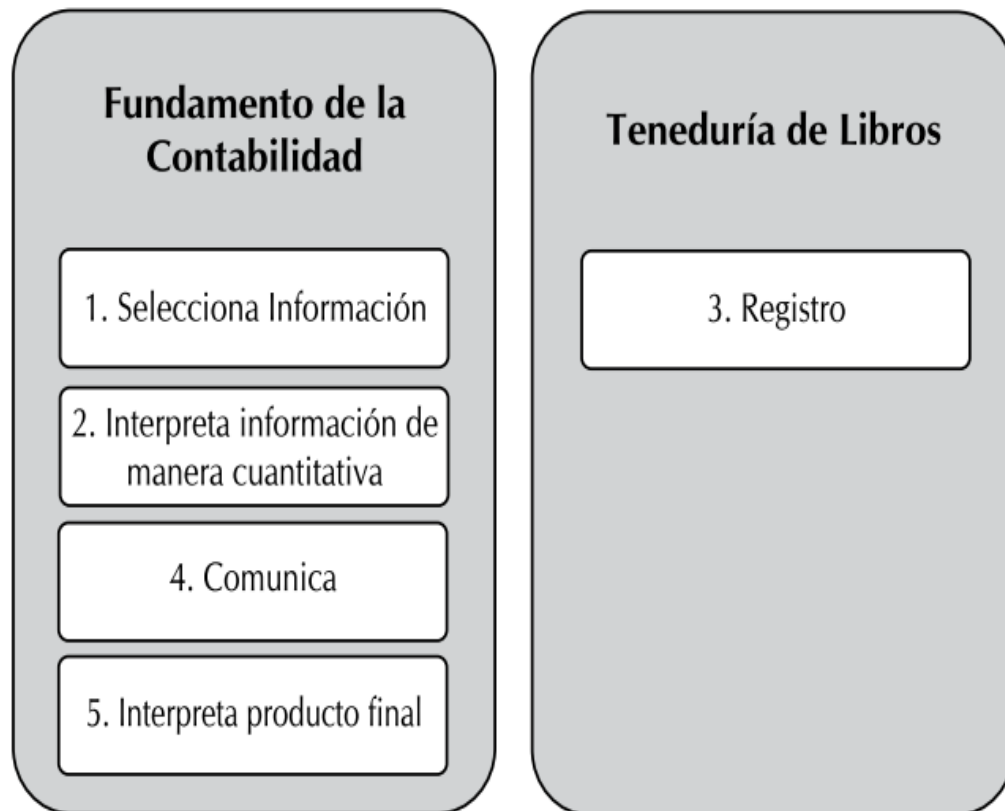


Figura 1. Fases de la contabilidad. Fuente: Pereira et al. 2011.

1.2 Objetivos básicos de la contabilidad

Según diversos autores coinciden que la contabilidad se fundamenta en objetivos fundamentales o generales y específicos:

1.2.1 Objetivo general.

Según Pereira et al. (2011) la contabilidad tiene como su objetivo general suministrar información relevante o útil a través del cual se fundamenta la toma de decisiones empresariales. Es decir, la contabilidad permite y facilita a las organizaciones el

control de diferentes aspectos cómo: patrimonial, bienes de terceros, contingencial, y demás procesos de las organizaciones.

1.2.2 Objetivo Específico.

De los objetivos generales contables podemos describir los objetivos específicos, que consisten especialmente en la elaboración de información financiera de utilidad a la organización para la toma de decisiones, así mismo, estas decisiones según el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (2018) implican, además: Determinación de los procesos de compra y venta de productos o servicios que ofrece una empresa, la administración de servicios financieros de préstamos y demás formas de crédito y en otras formas de gestión que tengan influencia en los recursos económicos de la entidad.

De los planteamientos anteriores se puede identificar que la información contable se consolida en lo que se conoce cómo estados financieros, en ese sentido según Vera, Espinoza López (2016) por esas premisas la contabilidad se centra en instrumentos establecidos de real importancia, que son los siguientes: Comprobantes de las operaciones diarias en lo que se denomina como *registro diario* , registros auxiliares diarios que surgen de las necesidades diarias de la gestión empresarial, registros de mayor y sus auxiliares mayores, documentación, balances, etc.

1.3 Principios de la Contabilidad

Según Salazar y Ponce (2019), los principios básicos que norman los procesos de contabilidad se establecen a través del marco conceptual, articulados en conceptos y normas internacionales, que establecen la manera de cómo se prepara y presenta los estados financieros, esto permite un trabajo articulado y homogéneo en su utilización profesional

A estos elementos lo agregamos lo planteado por Ibarra, Granado y Amador (2004) quienes mencionan que los principios de la contabilidad son los conceptos básicos que sirven de lineamientos para la identificación y delimitación a las entidades de las actividades económicas, estiman sus operaciones, establecen su información de carácter financiera y establecen un conjunto de requisitos elementales que son de aplicación a la contabilidad.

Para los mismos autores, los principios básicos de la contabilidad se pueden resumir de la siguiente manera:

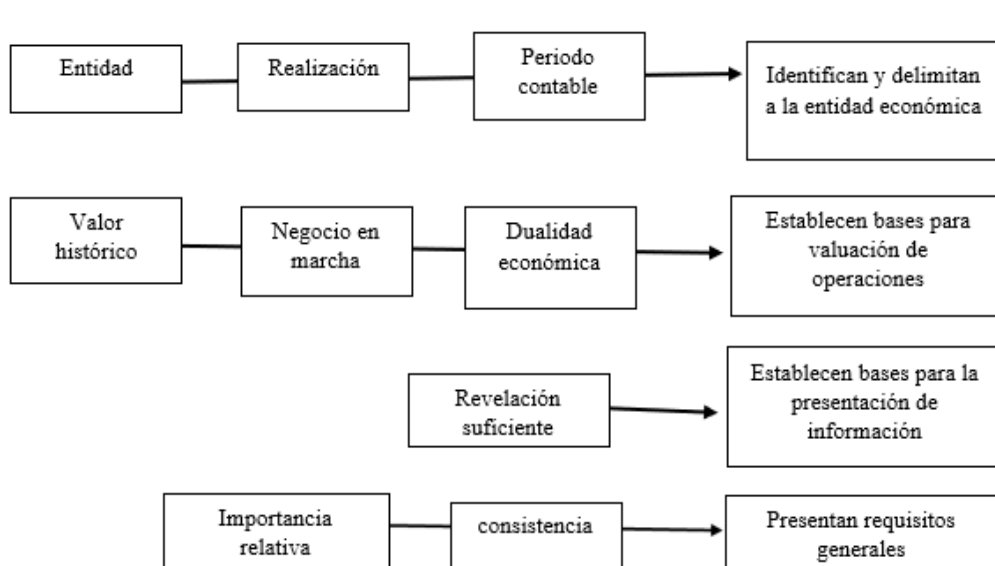


Figura 2. Principios de la Contabilidad. Fuente: Ibarra, Granado y Amador (2004).

1.4 Importancia de la contabilidad

A pesar de los cambios estructurales que ha generado el crecimiento acelerado de las tecnologías de información y los cambios en los tipos de organizaciones en los procesos administrativos y en la gestión empresarial, la contabilidad es de gran importancia para el control y manejo de las organizaciones especialmente en lo referente a sus negociaciones mercantiles y financieras. De esta manera las empresas efectuarán el aprovechamiento de sus activos para lograr mayor productividad y competitividad.

Asimismo, la contabilidad nos permite llevar de manera estructura el manejo de información, la misma, que nos facilita el cumplimiento de la normatividad vigente exigidas por el estado.

En ese sentido, desde el punto de vista de Vera, Espinoza y López (2016) la contabilidad en la actualidad sigue ostentando gran importancia para las organizaciones, debido a que se tiene la obligación y necesidad de realizar el control financiero y mercantil de los productos o servicios ofrecidos por la empresa, así como también de las diferentes operaciones propias de cada organización, para lograr mayor eficiencia de las labores desempeñadas.

En esa línea de ideas Gerencie (2022) concuerda en la importancia de la contabilidad y la sitúa dentro de los aspectos trascendentales de la empresa debido a que ayuda a llevar los reportes de carácter financiero, nos da la posibilidad de tener una visión amplia de la realidad de la organización, evaluando su evolución en el tiempo para determinar si vamos en la dirección correcta hacia la obtención de la misión, visión y demás instrumentos de gestión de la empresa.

1.5 El sistema contable

La compañía Deusto Formación (2022) menciona que el sistema contable abarca toda la información de la organización, es decir, abarca tanto los datos exclusivamente contables como los financieros. Por ese motivo, permite interpretar de forma eficiente la situación económica de una entidad. Asimismo, consta de normas o modelos que permite el control operacional de una empresa, adicionalmente permite ordenar las operaciones contables y financieras del quehacer cotidiano de la empresa, es decir, mediante el sistema contable es factible llevar de manera ordenada y estructurada el control de cuentas de la organización.

En ese sentido, siguiendo el orden de ideas planteadas en el párrafo anterior para Farias (2014) el sistema contable se efectúa siguiendo un orden estructurado que se puede resumir en el siguiente esquema.

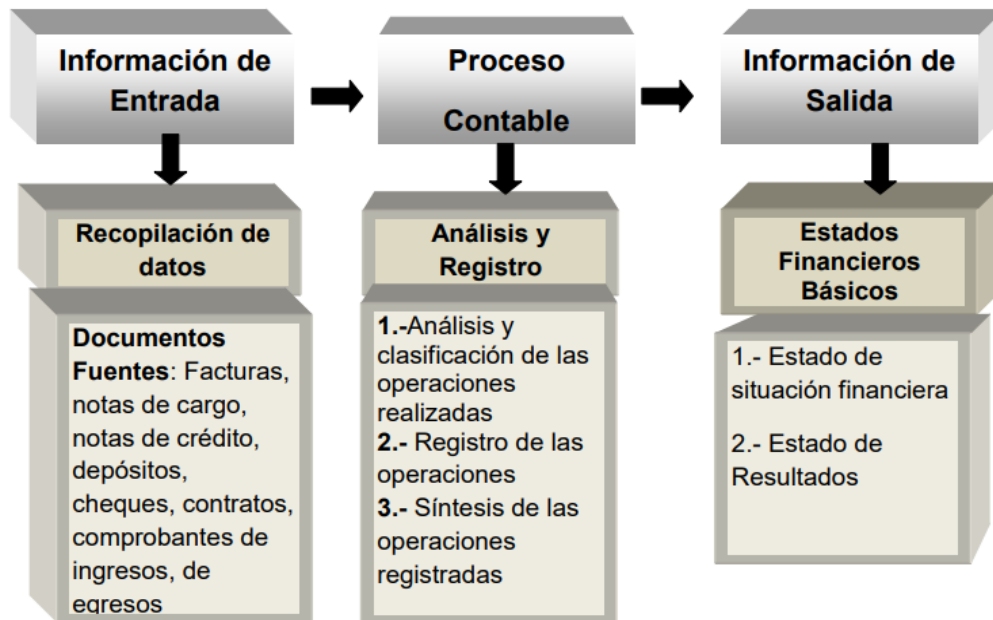


Figura 3. El sistema contable. Fuente: Farias 2014.

1.5.1 Normas de información financiera.

Desde el punto de vista de Rojas (2022) las NIF este compuesto por una serie de conceptos generales y normas particulares que tiene por objetivo la regulación de la elaboración y presentación de los estados financieros y que son de uso generalizado para todas las organizaciones de un estado en particular.

En ese sentido, según las CINIF (2012) las normas de información financiera contienen la información que se resume en esquema siguiente:



Figura 4. Conceptos de la Información Financiera. Fuente: CINIF 2012.

1.6 Los estados financieros

Según Pereira et al. (2011) los estados financieros representan la expresión trascendental de la información financiera; consiste en la presentación de manera estructurada de la realidad y desarrollo financiero de una empresa en un periodo y fecha determinada. Los estados financieros de igual manera representan los resultados del manejo de recursos de una entidad, en ese sentido, para lograr los objetivos esperados es necesario el uso eficiente de recursos.

Según los mismos autores, sostienen que en los estados financieros actúan los siguientes elementos fundamentales:

- Activos,
- Pasivos,
- Capital o patrimonio contable,
- Ingresos y costos
- Cambios en el patrimonio contable,

- Flujos de efectivo y cambios en la situación financiera.

Por otro lado, para Farias (2014) los estados financieros son informes elaborados de forma periódica y en fechas establecidas por la entidad, en el cual se consigna el proceso de desarrollo de la gestión de una empresa en su estado actual y evolutivo. Este proceso cumple un rol fundamental en las organizaciones, debido a que si se efectúa de manera eficiente se podrá realizar la toma de decisiones empresariales y por ende mejorar la productividad.

En ese orden de ideas, en la siguiente figura se muestran los Estados Financieros elementales:



Figura 5. Estados Financieros básicos. Fuente: <http://leon1703.blogspot.com/>.

1.6.1 Balance general.

Desde el punto de vista de Cubas (2018) el Balance General de las organizaciones está conformada por las cuentas de activos, pasivos y patrimonio neto. Por otro lado, el balance de cuentas del activo se efectúa de manera decreciente de liquidez, en cambio las cuentas del pasivo según las obligaciones de pago, de tal manera, que se pueda expresar de manera clara la situación financiera de la organización en una fecha y periodo determinado.

En concordancia con lo expresado en el párrafo precedente, el balance general es también denominado estado de situación financiera, a través del cual se articula la información detallada sobre los recursos disponibles que posee una organización, al cual se le denomina activos, además, las obligaciones que tiene que cumplir, a las cuáles se les denomina pasivos, también los aportes que generan los accionistas y el capital contable. Todo esta información se estructura de acuerdo a las necesidades de la empresa y se presenta de manera periódica. (Rodríguez, 2012).

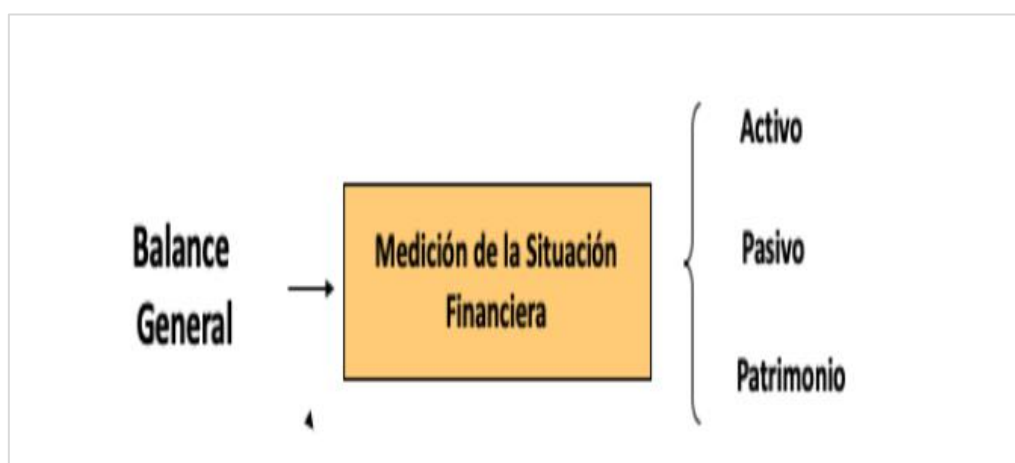


Figura 6. Balance General. Fuente: Salazar y Ponce (2019),

1.6.2 Estado de resultados.

“Es el Estado Financiero que muestra el origen de la utilidad o pérdida de un periodo mediante el detalle de los elementos que lo integran”. (Farias 2014 p.15). Es decir, expresa el estado de ingresos, costos y gastos de la organización dentro de un periodo determinado, esta información permite determinar la utilidad o pérdida de las operaciones de una empresa. Ayuda a la toma de decisiones, debido a que muestra información convincente de la realidad de la empresa y ayuda a establecer correcciones en caso de incurrir en pérdidas.

1.6.3 Estado de flujo de efectivo.

También denominado flujo de fondos, estado contable cuya función es la información de movimientos de efectivo en un periodo determinado, es decir, el estado de flujo representa el ingreso y salida de efectivo, y es de gran utilidad para la toma de decisiones empresariales y por ende mejorar la competitividad. Su utilidad es importante debido a que suministra a los encargados de la toma de decisiones información pertinente de la situación de la empresa con la generación de efectivo, sus equivalentes y las necesidades de liquidez (Salazar y Ponce 2019).

1.6.4 Estado de cambio en el patrimonio.

Desde el punto de vista de Salazar y Ponce (2019) el estado de cambio de patrimonio es el encargado del registro de variaciones de patrimonio de una organización durante un ciclo o periodo operativo, es decir, efectúa la evaluación el aumento o disminución de los activos netos.

1.7 Uso de las TIC en la contabilidad

Las tecnologías de información son de gran importancia en la actualidad debido que proporciona una serie de ventajas, dentro de las cuáles está el cambio en la gestión empresarial agilizando los procesos, manejando información en formatos distintos y mejorando la accesibilidad a la información.

Por otro lado, según Pereira et al. (2011), en la contabilidad las TIC han permitido específicamente el registro electrónico, debido a que podemos lograr el desarrollo de los siguientes aspectos:

- Rapidez, el uso de la tecnología de información permite automatizar los procesos empresariales, esto permite el ahorro de tiempo y mejora la eficiencia empresarial.
- Suficiencia de almacenamiento, lo que facilita el almacenamiento de grandes cantidades de contenidos manteniendo la originalidad y exactitud de información.
- Precisión y exactitud, los sistemas contables computarizados tienen la facilidad de detectar errores que humanamente se pueden cometer, mejorando así la precisión y exactitud en los procesos contables.
- Saldo actualizados, los sistemas de cómputo al registrar las operaciones contables tienen la capacidad de actualizarse de manera instantánea eso facilita mantener los saldos contables actualizados.
- Producción de información adicional, con los sistemas de información contable tenemos la posibilidad de generar información adicional según las necesidades de la organización en tiempo corto.
- Interacción con los sistemas, los sistemas informáticos contables pueden estar interconectados con los sistemas de otras áreas de la empresa, de tal manera que

se logra integridad con la información de la empresa, teniendo en como ventaja además el uso del internet.

- Exigencias legales, en la actualidad con el gobierno electrónico es de uso obligatorio el uso de registros electrónicos de las operaciones contables de las empresas.

1.7.1 Software contable.

El uso de los softwares contables en la gestión de las organizaciones constituye herramientas fundamentales para el desarrollo de las distintas operaciones organizacionales, proporcionando información oportuna, logrando de esta manera el uso eficiente de los recursos financieros de la empresa, que ayuda a la toma de decisiones gerenciales. (Salazar y Rodríguez 2020).

Por otro lado, desde el punto de vista de Pereira et al. (2011), el software contable facilita múltiples funciones y características organizacionales que nos facilitar los siguientes aspectos:

- Información contable flexible
- Reporte y estados financieros automatizados
- Mejor control de los recursos financieros de la empresa
- Control de documentos contables para operaciones empresariales rápidas para toma de decisiones y exigencias legales.

Capítulo II

Nuevas formas de generar valor en los negocios

2.1. Conceptos básicos

La creación de valor de una empresa, se define cómo la propiedad que tienen las organizaciones para la creación de riqueza y lograr eficiente utilidad. Este objetivo es alcanzable en las organizaciones mediante la administración eficiente de su actividad económica. Asimismo, desde una perspectiva de la gestión estratégica, la creación de valor constituye el principal objetivo de las organizaciones, convirtiéndose en muchos casos en la razón de si organizacional (Sánchez, 2016).

En ese orden de ideas, para Bonmatí (2011) la creación de valor debe ser el objetivo de toda buena gerencia. En definitiva, el valor en las organizaciones es cuantificable no solamente en función de los objetivos alcanzados, si no también considerando el costo empleado para lograr ese objetivo, es decir, si los beneficios logrados son mayores que los recursos empleados para su ejecución. Estamos frente a una creación de valor. Asimismo, si los resultados obtenidos son alentadores, se pueden tomar decisiones gerenciales teniendo en consideración activos que permitirán la creación de valor en las organizaciones.

El mismo autor citado en el párrafo precedente, sostiene que la creación de valor en las organizaciones, tienen como bases fundamentales los siguientes aspectos:

- Capital empleado,
- Coste de capital y
- Utilidad neta de operación después de impuestos.

Desde el punto de vista de García (2012), la generación de valor es un tema de uso constante en las organizaciones, por su valor estratégico y gran utilidad para los encargados de la toma de decisiones empresariales, más allá del tipo o tamaño de empresa y operaciones que realiza. Todas las organizaciones, deben tener dentro de sus políticas, la creación de valor, de esta manera, podrán obtener mejores resultados empresariales y productividad.

2.2 La cadena de valor

Desde el punto de vista de Fernández, Avella y Fernández (2006) la cadena de valor puede definirse cómo el conjunto de operaciones o actividades implementadas por una organización con la finalidad de efectuar la transformación de materias primas en productos terminados, los mismos que posteriormente podrán comercializarse en el mercado a los clientes o consumidores finales. Es decir, cadena de valor es la transformación de materia prima, en ese proceso se emplearán un conjunto de operaciones encaminadas y coordinadas con el objetivo de lograr un producto final, agregando valor a cada operación o proceso para lograr la eficacia y eficiencia empresarial.

Por otro lado, para Bonmatí (2011) la cadena de valor presenta diversas actividades complementarias y relacionadas. A las diversas actividades implantadas por la organización se le conoce además como estrategia competitiva o estrategia de negocio, es decir, es una estrategia que abarca la organización en su integridad o plenitud, difiere de las estrategias establecidas de manera particular para un área o unidad orgánica de una empresa. Además, decisiones que involucran a factores externos tales como acciones de

outsourcing o tercerización forman parte también de la cadena de valor de una organización.

En ese orden de ideas, desde la concepción de Porter (1985) la cadena de valor de una empresa, está compuesta por un conjunto de actividades coordinadas con el objetivo de generar valor empresarial. Es decir, el valor que ofrece una organización está en función de la cantidad que los clientes o compradores están dispuestos a pagar por un producto en específico que la empresa ofrece en el mercado. Para Porter la cadena de valor se puede representar mediante el siguiente esquema.

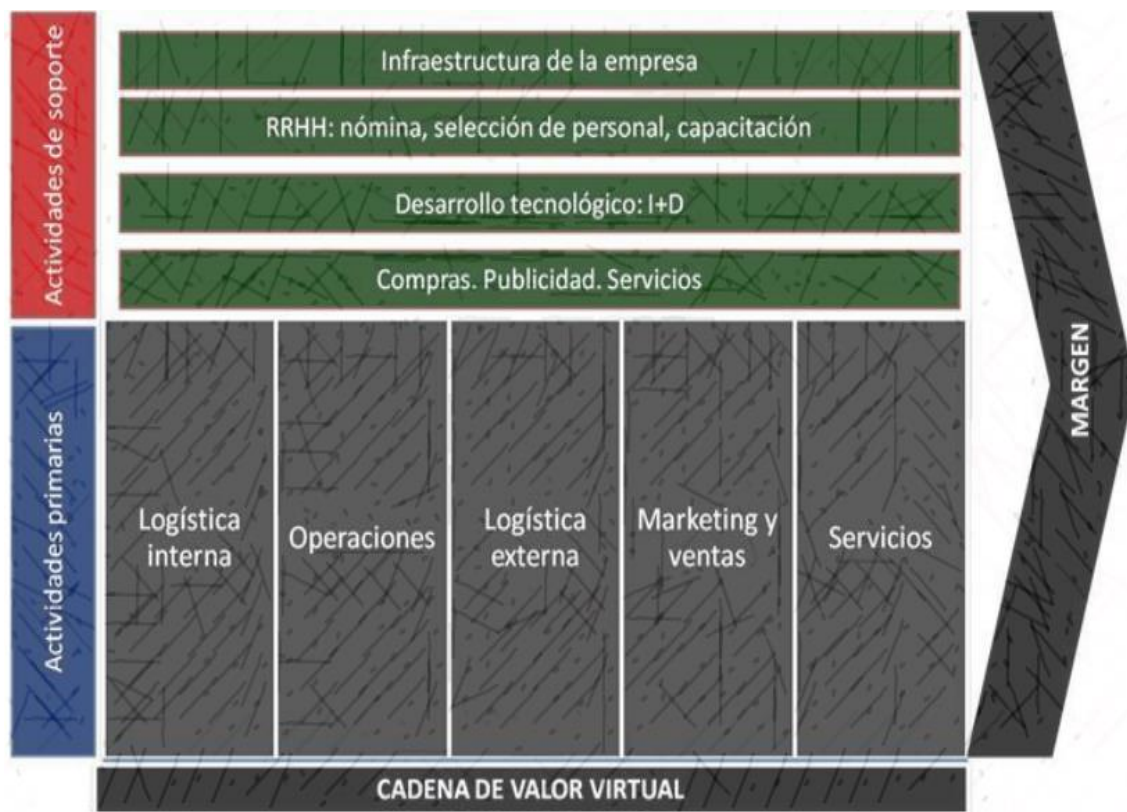


Figura 7. Cadena de Valor Fuente: Adaptación de Porter (1985).

De la figura anterior se puede observar que la creación de valor involucra varios aspectos, tanto en las actividades primarias de la organización, así como también de las actividades de soporte. Asimismo, se puede agregar que, en la actualidad, tienen un rol

fundamental en la cadena de valor, el uso de las tecnologías de información en las empresas, en tal sentido, es fundamental el aprovechamiento adecuado de las TIC en la gestión empresarial.

Por otro lado, desde el punto de vista de Hill y Jones (2011), las organizaciones al implementar la cadena de valor en sus actividades empresariales, pueden obtener los siguientes beneficios:

- Manejar un esquema predeterminado que le permite identificar cuáles son las operaciones o áreas de incidencia para la creación de valor.
- El establecimiento de herramientas de gestión que permite implementar actividades con ventajas competitivas las mismas que pueden ser sostenibles en el tiempo, estas acciones permitirán la elaboración de Planificación Estratégica que conlleva a creación de valor.

2.3 Ventaja competitiva

Mediante la ventaja competitiva se tiene la posibilidad de determinar la realidad o situación de una empresa con relación a sus competidores en el mercado. En ese orden de ideas, desde el punto de vista de Guerras y Navas (2007), son características propias que tiene una empresa, esto le permite tener diferencias con otras organizaciones, estas diferencias son relativamente superiores que le permite competir en el mercado y lo ubica como una organización líder en su sector.

Por otro lado, de acuerdo a los planteamientos de Porter citado por Gran (2006), las ventajas competitivas se pueden lograr mediante el liderazgo de costes y diferencias de producto (calidad). En estos dos aspectos, es fundamental la incidencia de estrategias tendiendo en consideración tanto a factores de carácter interno, así como también a factores de carácter externo. Asimismo, la ventaja competitiva permite veneficios tales

como mejorar la cuota de mercado, mejorar los sistemas de información, imagen de marca, etc.

2.3.1 Evaluación de la competitividad.

Evaluar la competitividad en las empresas dará la facilidad para el logro de ventajas competitivas, esto es posible a partir de la localización y análisis de los recursos, habilidades y competencias que permiten crear valor y que, además, la competencia no pueda copiar fácilmente. El uso eficiente de recursos facilitará la obtención de distintas competencias esenciales para la empresa, que permitirá un logro superior con la combinación de atributos distintos en sus productos o servicios que ofrece, logrando la fidelización de sus clientes (Chiavenato y Sapiro 2011).

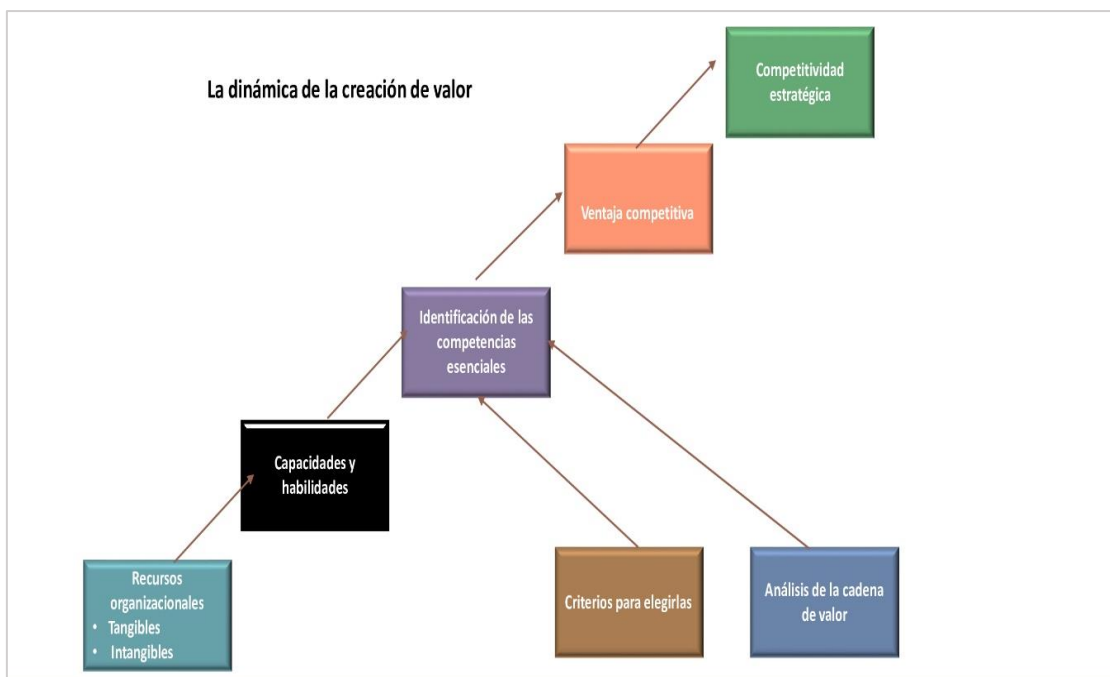


Figura 8. Dinámica de creación de valor. Fuente: Creación propia en base a Chiavenato y Sapiro (2011).

De la figura mostrada, podemos concluir que para el logro de competitividad es fundamental la consideración de los recursos, capacidades y habilidades, que son la base para la obtención de distintas competencias en la organización, que facilita la toma de decisiones en base a información confiable evitando las incertidumbres. Es decir, como sugiere Chiavenato y Sapiro (2011), es necesario la creación de una cultura estratégica, la misma que parte de la alta dirección de la empresa, que será la base de decisiones empresariales eficientes.

2.3.2 Factores externos.

Desde el punto de vista de Guerras y Navas (2007), el logro de ventajas competitivas es un factor inaccesible en mercados eficientes, es decir en un mercado eficiente es poco probable la obtención de rentas a mediano y largo plazo distintas a la renta media del sector, por ese motivo, alcanzar ventajas competitivas es mucho más factible en mercados de corte imperfecto, en este último, los factores que permitirán alcanzar los resultados deseados son los siguientes:

- Destreza para identificar cambios, para ello, es fundamental la disponibilidad de información, esto permitirá la identificación de cambios en el mercado.
- Flexibilidad y habilidad para adaptarse de manera eficiente a los cambios que se presenten en el mercado.

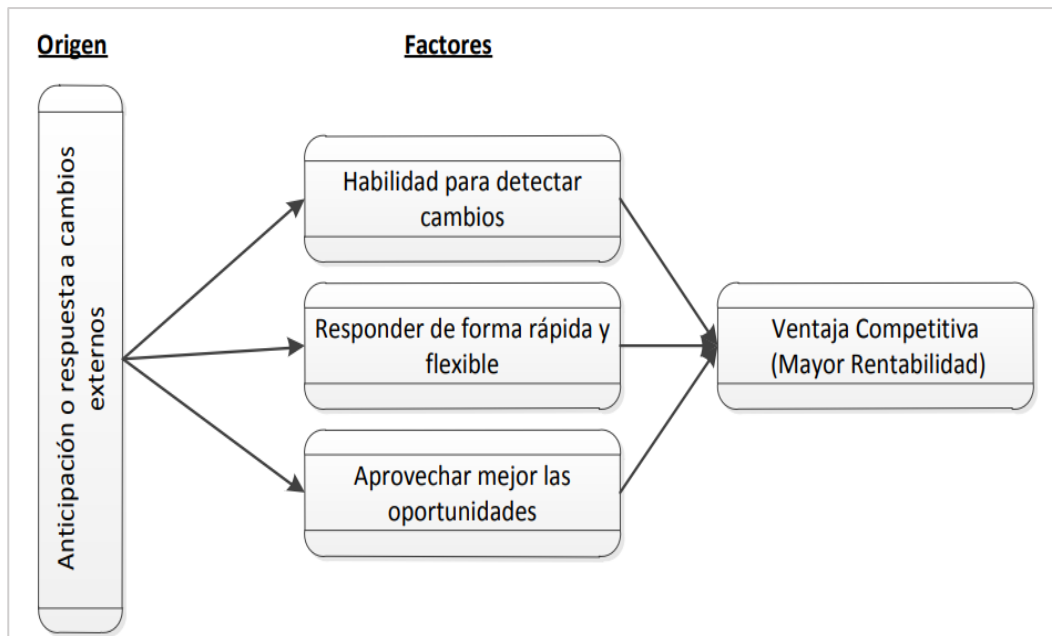


Figura 9. Factores externos para lograr ventaja competitiva. Fuente: Guerras y Navas (2007).

2.3.3 Factores internos.

La principal ventaja competitiva en este aspecto consiste en la obtención oportuna de recursos, así como también en la capacidad de efectuar la gestión adecuada de los mismos. En ese contexto, desde el punto de vista de Guerras y Navas (2007), los factores internos más importantes son los siguientes:

- **Eficiencia:** gestión adecuada para lograr la obtención de productividad, con la utilización adecuada de productos utilizados y productos y servicios ofrecidos.
- **Calidad:** consiste en la capacidad que tiene la empresa en satisfacer mejor que la competencia a las necesidades de sus clientes. Es decir, la calidad genera ventaja en costes, logrando productividad y diferenciación.

- **Innovación** : servicios o productos innovadores , así como también , innovar en procesos administrativos , permite a las empresas lograr ventajas en costes y en diferenciación .
- **Satisfacer al cliente**: tiene similitudes con la calidad, cuando las organizaciones tengan la capacidad de satisfacer mejor a sus clientes.

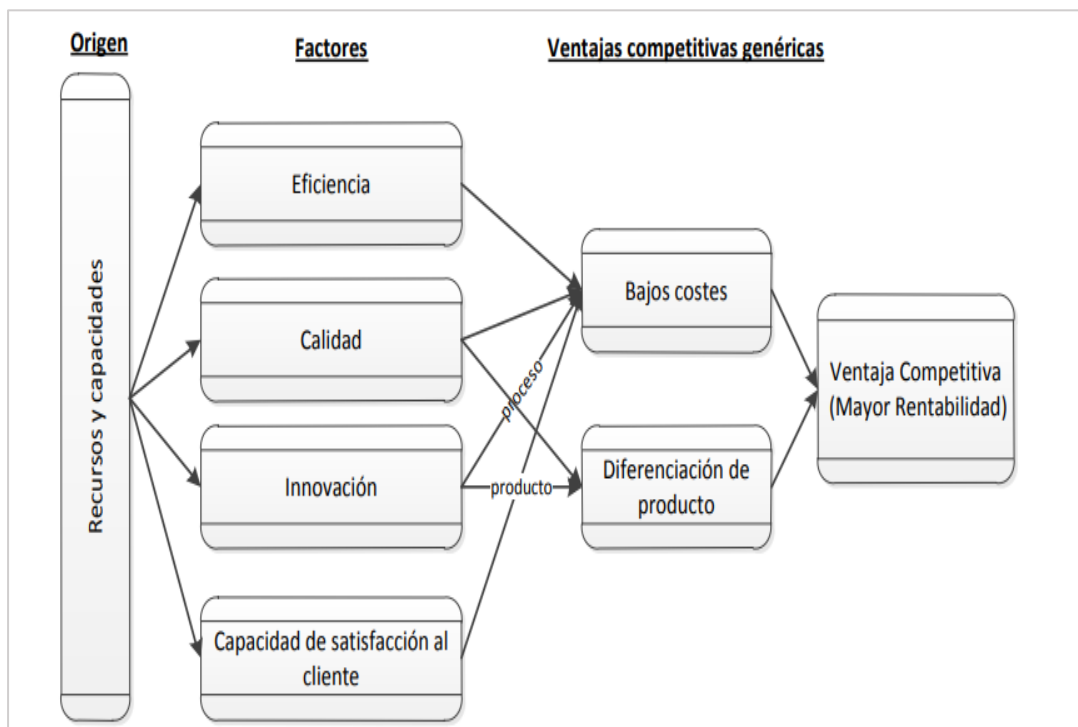


Figura 10. Factores internos para lograr ventaja competitiva. Fuente: Guerras y Navas (2007).

2.3.4 Ventaja competitiva mediante una estrategia de costes.

En la opinión de Guerras y Navas (2007), una organización puede alcanzar ventaja competitiva en costes, cuando un producto o servicio que ofrece en el mercado tiene un coste inferior al que ofrece sus competidores que ofertan productos o servicios similares en precio y calidad.

Para lograr ventaja competitiva mediante la estrategia de costes, los principales factores que inciden son los siguientes:

- **Experiencia:** la experiencia generada por la producción de un producto o servicio ofrecido por una empresa, permitirá la disminución del tiempo de producción y además disminuye el coste de producción.
- **Economía de escala:** que nos proporciona volúmenes altos de demanda, por consiguiente, la demanda alta ocasiona el aumento de producción, lo que genera la disminución en los costes unitarios.
- **Uso de tecnologías:** la utilización de las tecnologías mejora los procesos de producción y el producto, mediante la incorporación de nuevos procesos, o productos mediante el uso de las tecnologías de información e internet, facilita la eficiencia de las actividades administrativas de las organizaciones, permitiendo la disminución de costes y ayuda a la productividad.
- **Accesibilidad a materias primas y localización:** la adquisición de materias primas de manera óptima y localización de la empresa, son fundamentales son las organizaciones que ayuda a lograr procesos eficientes y duraderos.
- **Integración con proveedores y clientes:** ayuda a entablar relaciones positivas con las personas o empresas que nos proveen materia prima, y permite la fidelización con los clientes.
- **Control de costes de ingresos en efectivo.**
- **Estrategias para el control de producción** que se ajuste a la demanda, esto ayuda a evitar la sobreproducción.

2.3.5 Ventaja competitiva mediante una estrategia de diferenciación.

Desde el punto de vista de Guerras y Navas (2007) sostienen que para lograr ventajas de diferenciación las organizaciones ofertan productos o servicios que pueden diferenciarse con aquellos ofrecidos por su competencia, esto hace que los clientes

perciben que los productos son de calidad y únicos. Logrando de esta manera obtener mayores ventajas competitivas en el mercado, así mismo, las empresas logran el liderazgo en el mercado, que se verá reflejado en los ingresos financieros, competitividad y productividad.

Desde esa perspectiva, si dos organizaciones tienen en el mercado productos similares, al tener una percepción de mayor calidad por los clientes, permite asignarle un precio superior al producto ofrecido por el competidor, esto involucra incluso en precios unitarios. Es decir, un producto o servicio al presentar mayores atributos y ser percibido de mayor calidad en el mercado, brinda la posibilidad de asignarle un precio superior, por ende, se logra la ventaja competitiva.

Para complementar lo expresado en el párrafo precedentes, recurriendo nuevamente a Guerras y Navas (2007), para el logro de la ventaja de diferenciación se tiene que tener en consideración los siguientes factores:

- Propiedades del producto o servicio: son las características propias del producto o servicio las que le asignan la posibilidad de diferenciarse con los demás productos ofrecidos por la competencia.
- Particularidades del mercado: mediante el análisis del mercado y sus características y necesidades, el producto o servicio ofrecido puede ajustarse generando una ventaja competitiva, considerando además las percepciones y necesidades expresadas por los clientes.
- Particularidades de la organización: el valor de carácter intangible que ha logrado la organización, en función a marca, reputación.
- Responsabilidad social: la forma como se comporta la organización en la sociedad es fundamental.

Capítulo III

Activos no tradicionales

3.1 Características comunes de los activos no tradicionales

Los activos no tradicionales o también llamados activos alternativos son una serie de activos financieros y activos reales diferentes a los activos tradicionales de inversión, es decir, son aquellas inversiones empresariales, donde destacan primordialmente las inversiones en fondos de inversión, capital riesgo, bienes inmuebles, e inversión en acciones de empresas no cotizadas. Asimismo, incluye inversión en antigüedades, monedas, entre otras. Además, son llamados no tradicionales o alternativos porque es son un tipo de inversión de uso poco frecuente en el mercado, debido a esto, se diferencian de las demás inversiones del mercado tradicional, (Sevilla 2015).

Así mismo, tomando en consideración a lo planteado por la corporación Aberdeen Standard (2019) la inversión en este tipo de mercado es muy variada dentro de los cuales podemos encontrar las siguientes características principales más comunes dentro de las cuales se pueden distinguir las siguientes:

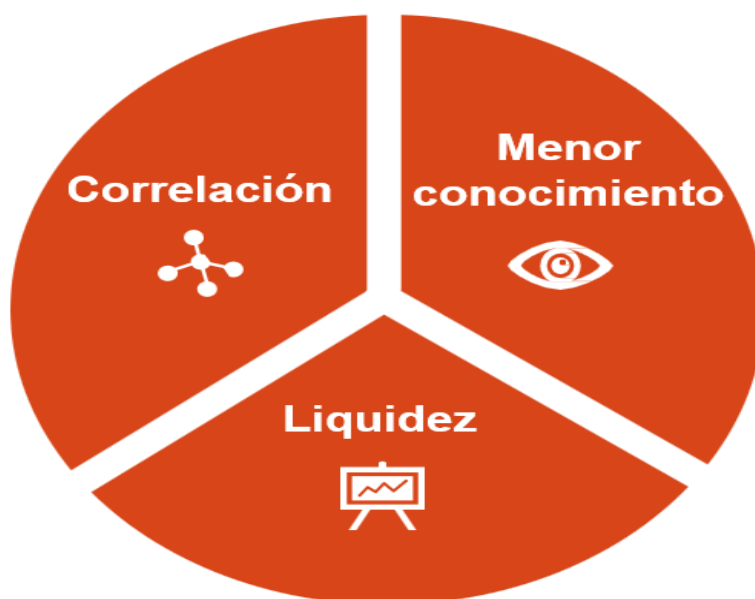


Figura II. Características principales de activos no tradicionales. Fuente: Aberdeen Standard 2019.

3.1.1 Correlación.

Los activos no tradicionales presentan un nivel bajo de correlación a diferencia de los activos tradicionales, esto permite efectuar una diversificación en las inversiones empresariales de este tipo.

3.1.2 Menor conocimiento.

Debido al poco conocimiento de este tipo de inversiones, se necesita realizar estudios a profundidad de sus características y requerimientos necesarios para su correcto funcionamiento, agregando la necesidad de efectuar análisis especializado. Asimismo, presenta un grado mayor en la dispersión de resultados en gestores en comparación de los activos tradicionales, que obliga a efectuar una selección optima de los fondos de inversión (Aberdeen Standard, 2019).

3.1.3 Liquidez.

A partir del planteamiento de Aberdeen Standard (2019), se puede resumir que en los activos no tradicionales se presenta comúnmente negociaciones mediante transacciones de carácter privadas, sin la presencia de mercados organizados, ocasionando con ello, que las organizaciones presenten menor liquidez en sus actividades efectuadas.

3.2 Gestión de carteras de activos no tradicionales

Según Aberdeen Standard (2019), efectuando un análisis de la gestión de carteras de activos no tradicionales, se toma en consideración desde dos puntos de vista fundamentales en la gestión empresarial, el nivel de rentabilidad que implica la inversión en estos activos, y desde el punto de vista del nivel de riesgo que implica estas inversiones.

3.2.1 Rentabilidad.

La rentabilidad en las inversiones de activos no tradicionales, están determinados principalmente por la característica descrita previamente, que es la menor liquidez de los activos no tradicionales, que genera diversas ineficiencias en el mercado, ocasionando de esta manera, oportunidades que pueden ser aprovechadas y que permiten generar rentabilidad empresarial, (Aberdeen Standard, 2019).

Por otro lado, este tipo de inversiones permite la adquisición de nuevas fuentes de rentabilidad inaccesibles mediante inversiones que tradicionalmente compiten en el mercado. Es decir, al ser un tipo de inversión poco conocida permite tener mercados atractivos, los mismos que serán rentables, permitiendo así mismo, asumir nuevos retos y desafíos en la actividad empresarial.

3.2.2 Riesgo.

El poco conocimiento de este tipo de inversiones a diferencia de activos tradicionales, determinan que las inversiones alternativas constituyan inversiones de mucha atracción, que, además, permitirá el incremento y diversificación de las inversiones en el país, (Aberdeen Standard, 2019).

3.3 Tipos de activos no tradicionales

Los activos no tradicionales o alternativos, más allá de las características comunes estudiadas y descritas previamente presentan diferencias entre ellos. En ese sentido, dentro de los activos no tradicionales más comunes en el mercado, encontramos los siguientes:

3.3.1 Bienes inmuebles.

Teniendo en consideración las ideas expuestas por Sevilla (2015) los bienes inmuebles o también denominados bienes raíces, se consideran dentro de los activos no tradicionales, en este tipo de inversiones están incluidas las propiedades residenciales y comerciales. Además, se toma en consideración dentro de este activo, inversiones en organizaciones colectivas de bienes inmuebles, o las inversiones en deudas hipotecarias.

3.3.2 Materias primas.

Según Sevilla (2015), son aquellos bienes que pasan por una transformación para poder ser consumidos, un ejemplo de estos activos no tradicionales, son el cacao, café, trigo, caña de azúcar, etc. La materia prima es indispensable para la fabricación de otros productos, en ese sentido, son muy requeridos en el mercado.

3.3.3 Hedge funds.

Son fondos de inversión a treves del cual los encargados de su gestión operan con discreción, y no presentan limitaciones. Para ello, diseñan estrategias variadas y adaptadas al contexto y la realidad del mercado.

3.3.4 Capital riesgo.

Este de activos no tradicionales, consiste en invertir en acciones de empresas que no presentan cotización en el mercado, es decir, su inversión conlleva a tener un riesgo alto.

Como hemos podido apreciar, se ha efectuado un análisis de manera general de las diferentes inversiones en activos no tradicionales, sin embargo, en la presente investigación se pretende hacer hincapié en las inversiones de bienes inmuebles, tal como se muestra en el caso práctico de los apartados subsiguientes. En ese sentido, se analiza las inversiones en bienes inmuebles en Perú.

3.4 Activos no tradicionales: Infraestructuras

Tomando en consideración a Aberdeen Standard (2019) las inversiones en activos no tradicionales han tenido un aumento significativo principalmente en inversiones inmobiliarias, dentro de las cuales su auge obedece principalmente a sus principales características que son las siguientes:

- Elevada previsibilidad de flujos: ingresos que pueden provenir de servicios estatales, garantizan la continuación de flujos,
- Volatilidad reducida: mercados poco volátiles, por la continuación de flujos,
- Duración prolongada: proyectos cuyo funcionamiento y desarrollo consta de un periodo prologando de tiempo.

- Sectores poco conocidos: son inversiones poco conocidas en el mercado, comúnmente esto conlleva a sectores monopolizados.
- Versatilidad ante la inflación: los precios del servicio ofertado suelen estar en función de los cambios del mercado bursátil del país.
- Buena demanda: son mercados muy demandados, por ende, ofrecen una buena rentabilidad.

Por otro lado, la rentabilidad objetivo de estas inversiones de activos no tradicionales suelen estar en función de:

- Equity: 10-15%
- Deuda: 3-6%

Asimismo, estas inversiones están asociadas a una durabilidad prolongada, es decir, nos presentan un horizonte temporal en sus inversiones de infraestructura de entre 10 y 30 años. Además, nos permite efectuar la distribución eficiente de flujos de caja, esto facilita la gestión adecuada de este tipo de inversión.

3.4.1 Realidad peruana del sector inmobiliario.

En concordancia con lo expresado anteriormente, según las estadísticas encontradas en el mercado peruano, debido a los efectos causados por la pandemia del COVID-19 generaron impactos negativos, especialmente en el sector de construcción, sin embargo, a pesar de ello, podemos constatar el gran aumento de las inversiones inmobiliarias en los últimos años.

En ese sentido, según los informes recabados por parte del BCRP en el 2022 se espera un crecimiento de 0.5% en referencia a lo proyectado en el último semestre del 2021. Sin embargo, se estima un crecimiento superior para el año 2023, en ese sentido se

presenta el siguiente esquema del PBI del sector construcción de acuerdo a su variación anual.

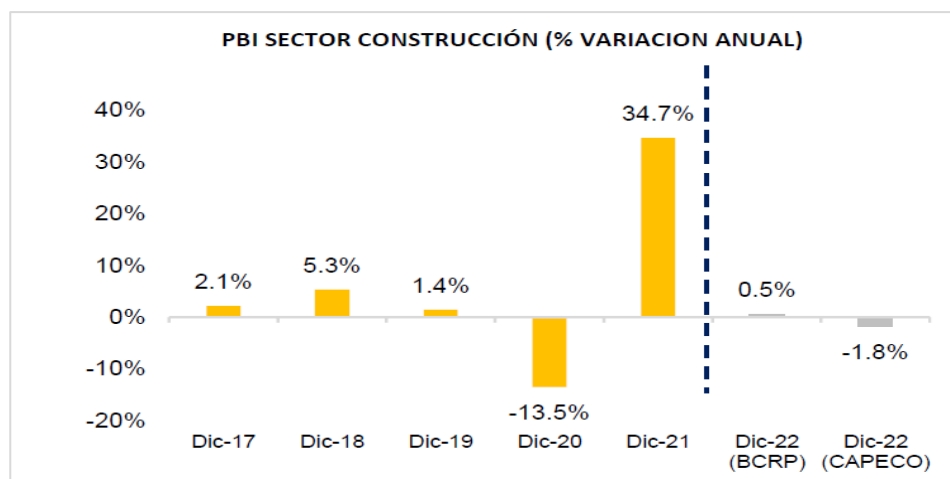


Figura 12. PBI sector construcción. Fuente: Pacific Credit Rating, 2022.

Por otro lado, siguiendo los informes del BCRP, se puede observar un alza de los precios del alquiler de vivienda y del tiempo de duración de los mismos, tomado en consideración los distritos de Lima, y haciendo un análisis comparativo de los años 2020 y 2021, tal cómo se puede apreciar en la siguiente figura:

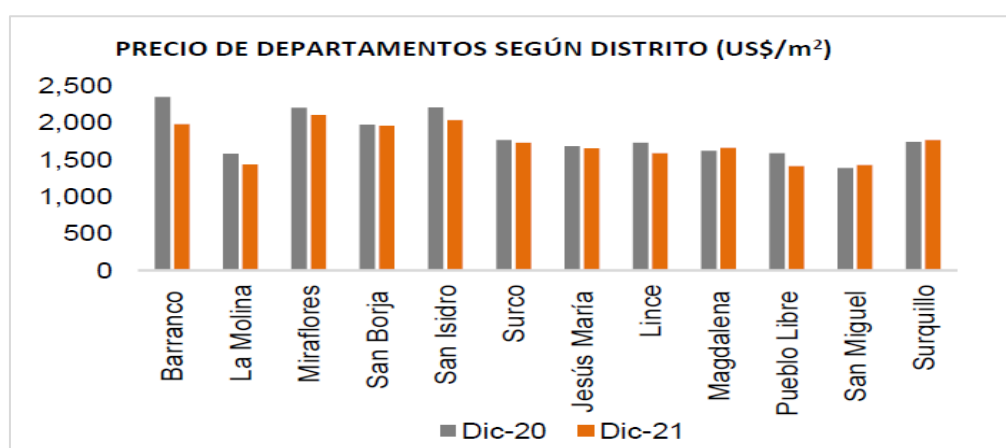


Figura 13. Precio de departamentos según distrito. Fuente: Pacific Credit Rating, 2022.

Asimismo, otro sector que ha sufrido un fuerte crecimiento en los últimos años son las asignaciones de crédito inmobiliario, esto hace que este sector tenga cada vez mas acogida, debido a las facilidades de pago que se les brinda. En ese sentido, en la siguiente figura se muestra la evolución anual de créditos vivienda en las últimas décadas en Perú.

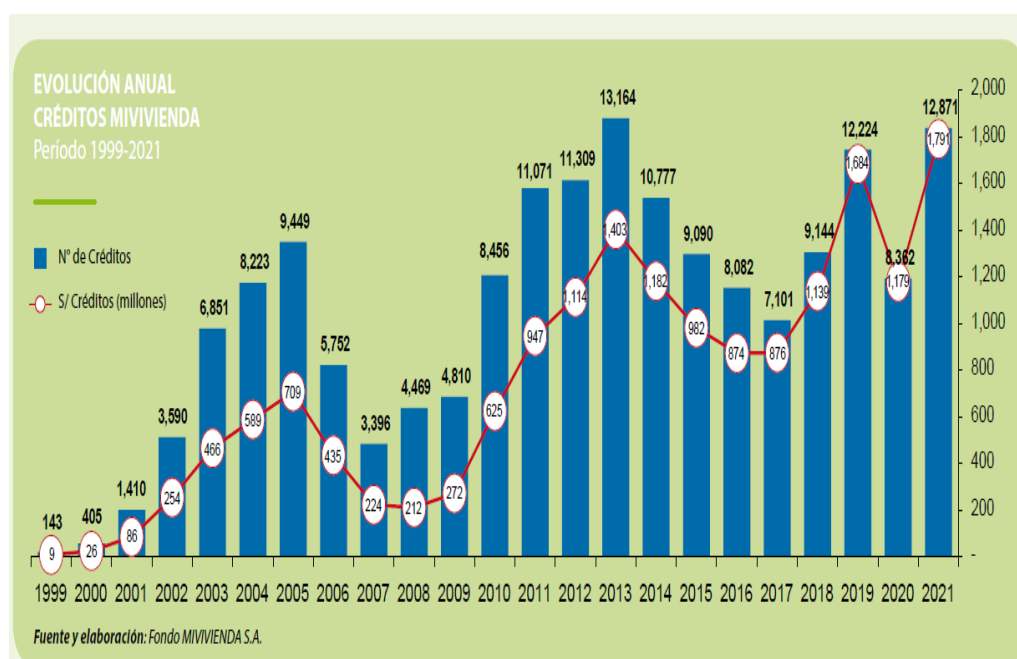


Figura 14. Evolución Anual Créditos Mi vivienda. Fuente: Fondo MIVIVIENDA S.A. 2022.

Finalmente, cómo podemos observar, el sector inmobiliario es uno de los activos que ha tenido gran crecimiento en el país. En ese sentido, el sector inmobiliario está considerado cómo activos no tradicionales, este crecimiento y maximización demuestra que es un sector atractivo para la inversión, prueba de ello, son los resultados obtenidos que demuestran que son inversiones que permiten generar rentabilidad en las organizaciones. Por consiguiente, este tipo de activos se han convertido en nuevos desafíos para la gestión empresarial.

Aplicación práctica

1.1 Introducción

En la actualidad la inversión en activos no tradicionales se ha convertido en un atractivo valioso de inversión en el país, dentro de estos activos, el mercado inmobiliario ha logrado un crecimiento oportuno durante los últimos años, convirtiendo en los activos no tradicionales de más inversión, debido a ello, muchas empresas se han dedicado a este rubro percibiendo grandes ingresos. En ese sentido, en nuestro trabajo de investigación daremos a conocer de manera descriptiva cómo una empresa puede aprovechar la adquisición de un inmueble para generar grandes ingresos por un periodo determinado a largo o mediano plazo.

Por ende, la adquisición de un inmueble es altamente significativa y conlleva a satisfacer las necesidades y comodidad del propietario, uno de los factores principales es que el inmueble este ubicado estratégicamente y con fácil acceso para mejorar la calidad de vida.

En nuestro caso veremos cómo la inmobiliaria SIC S.A logra tener una ganancia significativa con el alquiler de sus dos propiedades las cuáles arrienda al grupo Falabella y muestra de ello veremos sus estados financieros del periodo 2021 en comparación al año anterior e interpretaremos su situación financiera y su estado resultado integrales.

1.2 Marco referencial de la organización

1.2.1 Identidad corporativa.

- **RUC:** 20605495339
- **Razón social:** Inmobiliaria SIC S.A
- **Dirección:** Av. Paseo de la República No. 3220, San Isidro. Lima – Perú

- **Teléfono:** (01) 616-1000 FAX: (01) 616 1001
- **Correo Electrónico:** oficina@sicinmobiliarios.com
- **Fundación:** 25/10/2019
- **Logo de la Empresa:**



Figura 15. Logo de la empresa Inmobiliaria SIC S.A. Fuente: Superintendencia de Mercado de Valores, 2020.

1.2.2 Objeto social.

La Sociedad tiene como objeto principal dedicarse a la actividad inmobiliaria, pudiendo comprar, vender, enajenar bajo cualquier título, arrendar, subarrendar, construir y/o edificar y, en general, realizar cualquier acto u operación de inversión y explotación de bienes inmuebles.

1.2.3 Objetivo.

Nuestro objetivo es ser la empresa más admirada por el crecimiento del valor en la participación en el mercado y por otorgar el más alto retorno de inversión a los accionistas.

1.2.4 Visión.

Ser la empresa de mayor credibilidad, prestigio y posicionamiento en el mercado inmobiliaria y gestiones de proyectos.

1.2.5 Misión.

Desarrollar proyectos innovadores, con altos estándares de calidad, viviendo una cultura de valores humanos diferenciados.

1.2.6 Valores.

Nuestros valores nos identifican ante nuestro cliente potencial como es la honestidad, seguridad, responsabilidad y calidad de servicio.

1.2.7 Directores y plana gerencial.

Para la elaboración y presentación de los estados financieros razonables la gerencia es responsable, en conformidad con normas internacionales de información financiera emitidas por el consejo de normas internacionales de contabilidad, a la fecha con respecto a su plana administrativa al 31 diciembre de 2021 la composición del directorio era la siguiente:

Nombre		Cargo
Juan Fernando Correa Malachowski		Presidente Del Directorio
Ricardo Hepp de los Ríos		Director
Juan Pablo Montero Schepeler		Director

■ **Gerente General**

Nombre		Cargo
Juan Fernando Correa Malachowski		Gerente General

Figura 16. Plana gerencial y directorio. Fuente: Mercado de valores de Lima, 2021.

1.3 Demanda en los últimos años en ventas y alquileres

Los ingresos que tiene la inmobiliaria SIC S.A son generadas por ventas y alquiler de terrenos y edificios de su propiedad, entre el inicio del año 2020 y julio del 2021 se reporta que las búsquedas en lima para alquiler de departamentos o viviendas fue de un n 54 % ante un 45% en la compra de viviendas, el rubro inmobiliario se mantuvo considerablemente esto se refleja en:

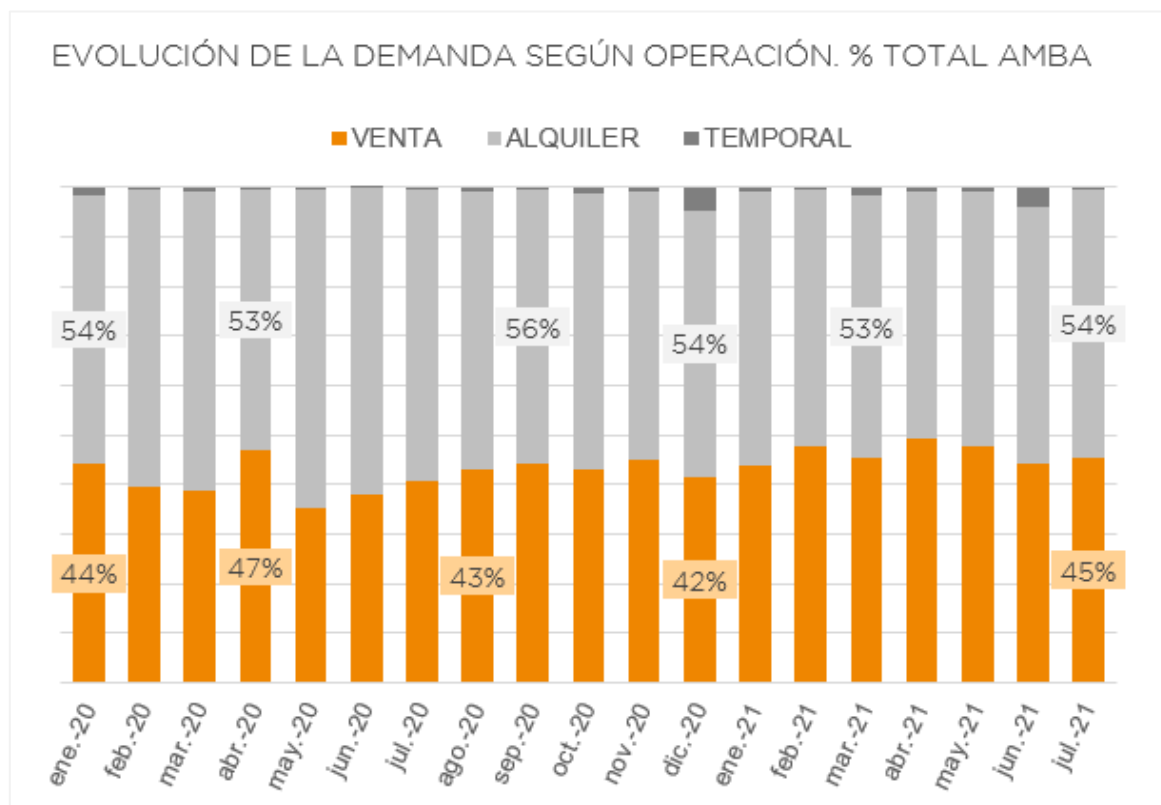


Figura 17. Composición de la demanda inmobiliaria a julio del 2021. Fuente: Urbania, 2021.

1.4 La variación en los precios en ventas de inmuebles

En la actualidad el negocio de la inmobiliaria ha crecido en el mercado y se ha previsto que a mediados del semestre marzo - agosto del 2022 se proyecta que los precios de las viviendas se incrementen en un 3.4% en promedio, como resultado se puede estimar que el alza de precios de las viviendas en el periodo anual setiembre 2021-agosto 2022 sería de un 7.2%.



Figura 18. variación de precios en venta de inmuebles. Fuente: Cámara Peruana de la Construcción (2020).

1.5 Estados financieros del año 2021

La compañía actualmente posee dos inmuebles ubicados en las ciudades de Lima y en Arequipa, los cuales son arrendados principalmente a las empresas retail del Grupo Falabella; asimismo, la inmobiliaria administra algunos espacios para el servicio y distribución para la venta de comida rápida estableciéndolo en uno de sus locales.

La Inmobiliaria SIC S.A es una sociedad anónima, que al 31 de diciembre del 2021 cuenta con 301 accionistas, entre los cuales son titulares de más del 5% del capital suscrito, por consiguiente, Falabella Perú S.A. es titular de 92,128,711 acciones que representan el 98.75% es decir:

La distribución de acciones es la siguiente:

Tenencia	Número de Accionistas	Porcentaje de Participación
Menor al 1%	300	1.25%
Entre 1% y 5%	-	-
Entre 5% y 10%	-	-
Mayor al 10%	1	98.75%
Total	301	100.00%

Figura 19. Accionistas Inmobiliaria. Fuente: Inmobiliaria SIC S.A, (2022).

1.5.1 Inversión.

La inversión que realizó la inmobiliaria SIC S.A durante el año 2021 fue de un total de S/ 4.7 millones en remodelaciones en todos sus bienes inmuebles para luego percibir un mayor ingreso por su alquiler.

1.5.2 Estado de resultados.

Para el 31 de diciembre de 2021, los ingresos por alquileres ascendieron a S/ 18.0 millones, lo que significó un incremento de 7.1% comparándolo contra diciembre 2020.

	2021	2020	Variación (%)
Total Ingresos	18.0	16,8	7.1%

Figura 20. Estado de resultados. Fuente: Inmobiliaria SIC S.A 2022.

La ganancia bruta al 31 de diciembre de 2021 ascendió a S/ 6.1 millones, mientras que el margen bruto fue de 34.0%.

Tabla 1.

Ganancia Bruta Inmobiliaria SIC S.A año 2021

Ganancia periodo 2021 comparado al 2020		
	2021	2020
Ganancia bruta	6.10	6.04

Nota: Se consigian la ganancia bruta de la inmobiliaria SIC S.A durante el año 2021.

Fuente: Autoría Propia en Base a Inmobiliaria SIC S.A, (2022)

Por su parte en lo que respecta a sus gastos administrativos ascendieron a S/ 0.89 miles Este gasto representó el 5.0% de los ingresos por alquileres de sus propiedades inmuebles.

Tabla 2.

Comparación de los Gastos Administrativos Inmobiliaria SIC S.A

Gastos administrativos periodo 2021 comparado al 2020		
	2021	2020
Gastos administrativos	890	384

Nota: se presenta la comparación de los gastos administrativos 2020-2021.

Fuente: Autoría propia en base a inmobiliaria SIC S.A, 2022.

1.5.3 Balance general.

Con respecto a los activos totales disminuyeron en S/ 6.0 millones en comparación con el cierre del 2020. Esta disminución fue principalmente impulsada por una disminución de S/ 4.4 millones en las propiedades de inversión netas, pasando de S/ 248.6 millones en diciembre 2020 a S/ 244.2 millones en diciembre 2021.

*Tabla 3.
Activos totales*

Activos totales periodo 2021 comparado al 2020		
	2021	2020
Activos totales	253,0	259,0

Nota: se presenta el Balance General una comparación de los años 2020 y 2021

Fuente: Autoría propia en base a Inmobiliaria SIC S.A, 2022.

*Tabla 4.
Propiedades de inversión*

Propiedades de inversión periodo 2021 comparado al 2020		
	2021	2020
Propiedades de inversión	244.2	248.6

Nota: se presenta las propiedades de inversión periodo 2021 comparado al 2020.

Fuente: Autoría propia en base a Inmobiliaria SIC S.A, 2022.

Por otro lado, para diciembre del 2021 con respecto a los pasivos totales disminuyeron S/ 10.1 millones en comparación con el cierre del año 2020 como se puede ver en la siguiente tabla:

Tabla 5.
Pasivos Totales

Pasivos totales periodo 2021 comparado al 2020		
	2021	2020
Pasivos totales	153,697	163.829

Nota: se presenta los pasivos totales periodo 2021 comparado al 2020.

Fuente: Autoría propia en base a Inmobiliaria SIC S.A, 2022.

Con respecto al Patrimonio tuvo un aumentó S/ 4.1 millones a S/ 99.3 millones en diciembre de 2021, de S/ 95.2 millones, al cierre de 2020. Este aumento se explica principalmente por la utilidad neta del periodo.

Tabla 6.
Patrimonio neto

Patrimonio neto periodo 2021 comparado al 2020		
	2021	2020
Patrimonio neto	99.3	95.2

Nota: se presenta el patrimonio neto periodo 2021 comparado al 2020.

Fuente: Autoría propia en base a Inmobiliaria SIC S.A, 2022.

1.5.4 Liquidez.

Con el propósito de solventar la liquidez de la empresa se tomó medidas de financiamiento de corto plazo con entidades relacionadas, manteniendo vigente a diciembre 2021 con dos préstamos con Inverfal Perú S.A.A por un importe total de S/ 4.3 millones con tasas efectivas anuales entre 0.47% y 2.13% con vencimientos dentro del año corriente.

*Tabla 7.
Liquidez*

Financiamiento	
Empresa	INVERFAL PERU S.A.A.
Monto total de préstamo	4.3 millones
Tasa efectiva anual	0.47%
Tasa efectiva anual	2.13%

Nota: se presenta la liquidez del periodo 2021. Fuente: Autoría propia en base a Inmobiliaria SIC S.A, 2022

Para el cierre del periodo diciembre 2021, el nivel de apalancamiento de la empresa (Total Pasivo / Patrimonio) fue 1.55x en comparación al año anterior que fue superior en 1.72x para diciembre 2020.

Tabla 8.
Nivel de Apalancamiento

Nivel de apalancamiento periodo 2021 comparado al 2020		
	2021	2020
Apalancamiento	1.55x	1.72x

Nota: el nivel de apalancamiento periodo 2021 comparado al 2020. Fuente:

Autoría propia en base a Inmobiliaria SIC S.A, 2022.

1.5.5 Estado de situación financiera.

Inmobiliaria SIC S.A.

Estado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020

	Nota	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Activo			
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes al efectivo	4	5,164	5,102
Cuentas por cobrar comerciales	5	105	252
Cuentas por cobrar diversas	6	1,692	1,663
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	8(b)	963	1,490
Gastos pagados por anticipado		2	-
Otros Activos Corrientes	6	245	1,081
Total activo corriente		8,171	9,588
Activos intangibles		5	8
Propiedades de inversión, neto	7	244,186	248,606
Propiedades, planta y equipo, neto	7	646	811
Total activo no corriente		244,837	249,425
Total activo		253,008	259,013
Pasivo corriente			
Cuentas por pagar comerciales		412	695
Otras cuentas por pagar		20	137
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	8(b)	4,600	11,795
Ingresos diferidos	1(d)	4,223	4,204
Total pasivo corriente		9,255	16,831
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	8(b)	885	716
Ingresos diferidos	1(d)	122,282	126,122
Pasivo diferido por impuesto a las ganancias	9	21,275	20,160
Total pasivo no corriente		144,442	146,998
Total pasivo		153,697	163,829
Patrimonio neto	10		
Capital emitido		93,292	93,292
Primas de emisión		(499)	(499)
Reserva Legal		438	-
Resultados acumulados		6,080	2,391
Total patrimonio neto		99,311	95,184
Total pasivo y patrimonio neto		253,008	259,013

Figura 21. Estado de situación financiera. Fuente: Inmobiliaria SIC S.A. 2022

1.5.6 Estado de resultados integrales.

Inmobiliaria SIC S.A.

Estado de resultados integrales

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y de 2020

	Nota	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Ingresos por alquileres	13	17,979	16,793
Costo de alquileres	12	(11,871)	(10,747)
Ganancia bruta		6,108	6,046
 Gastos administrativos		 (890)	 (384)
Ganancia por actividades de operación		5,218	5,662
 Ingresos financieros		 13	 7
Gastos financieros		(45)	(103)
Otros ingresos		84	-
Otros gastos		(24)	-
Diferencia de cambio	3	17	4
Resultado antes de impuesto a las ganancias		5,263	5,570
 Impuesto a las ganancias	9(b) y (c)	 (1,136)	 (1,192)
Resultado del ejercicio		4,127	4,378
 Ganancia básica por acción, en Soles	10(b)	 0.044	 0.047
Otros resultados integrales		-	-
Total resultados integrales		4,127	4,378

Figura 22. Estado de resultados integrales. Fuente: Inmobiliaria SIC S.A. 2022

En lo que respecta sus gastos financieros para el periodo del año 2021 solo ascendió a S/ 45.0 miles, mientras que para el año anterior 2020 ascendió en 103 miles.

Tabla 9.
Gastos Financieros

Gasto financiero periodo 2021 comparado al 2020		
	2021	2020
Gasto financiero	45,000	103,000

Nota: se presenta el gasto financiero periodo 2021 comparado al 2020. Fuente:

Autoría propia en base a Inmobiliaria SIC S.A, 2022.

En lo que respecta a la ganancia neta del periodo respectivo en análisis ascendió a S/ 4.127 millones teniendo un margen neto de 23.0%.

Tabla 10.
Ganancia Neta

Ganancia neta periodo 2021 comparado al 2020		
	2021	2020
Ganancia neta	4,127	4,378

Nota: se presenta la ganancia neta periodo 2021 comparado al 2020. Fuente: Autoría

propia en base a Inmobiliaria SIC S.A, 2022.

Como se ha podido observar, en los análisis contables mostrados en los párrafos precedentes de la inmobiliaria SIC. S.A. evidencia que la empresa en los últimos años presenta resultados positivos, es decir, se puede entender que el sector inmobiliario como activo no tradicional, se ha convertido en sector atractivo y una inversión rentable en nuestro país.

Asimismo, la inversión en activos no tradicionales de la inmobiliaria SIC. S.A. le ha permitido poder cotizar en la Bolsa de Valores de Lima tal como se muestra en el último reporte.

Cotización 5 días Precio de cierre Bolsa De Valores De Lima					
30/09/2022	03/10/2022	04/10/2022	05/10/2022	06/10/2022	Fecha
2.8	2.8	2.8	2.8	2.8	Último
0	0	0	0	0	Volumen
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	Variación

Figura 23. Cotización Bolsa de valores de Lima inmobiliaria SIC. S.A 2022.Fuente: B.V.L., 2022.

Finalmente, en la investigación efectuada se ha podido constatar que desde el año 2019 al 2021 el estado de resultados de la inmobiliaria SIC. S.A. ha llegado aproximadamente en un 40%, lo que evidencia crecimiento a pesar de los resultados negativos ocasionados por la pandemia. Asimismo, la estabilidad mostrada por la compañía permite demostrar que la inversión en estos activos del sector inmobiliario es rentable.

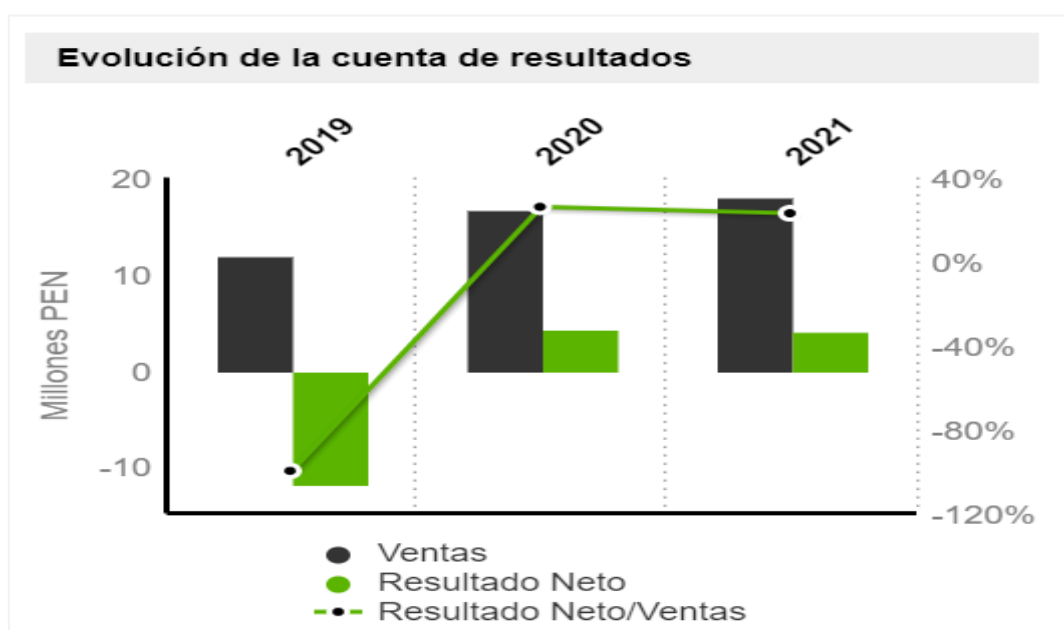


Figura 24. Evolución de la cuenta de resultados Inmobiliaria SIC S.A 2022. Fuente: B.V.L., 2022.

Síntesis

De la revisión teórica anteriormente expuesta, se presenta las principales ideas encontradas acorde a los lineamientos planteados. En un primer momento, se evidencia desde luego, la importancia que tiene la contabilidad en las organizaciones, desde distintas perspectivas que han ido cambiando en los años con la incorporación de las tecnologías de la información en las organizaciones empresariales. Sin embargo, se ha podido constatar que la contabilidad ostenta gran valor para efectuar la toma de decisiones empresariales de manera efectiva y por consiguiente lograr la productividad.

Seguidamente, se ha podido constatar sobre la importancia de la creación de valor en las organizaciones, que determinan las propiedades que facilitan la creación de riqueza y utilidades en las empresas, mediante la creación de valor, las empresas logran la gestión eficiente de sus actividades económicas convirtiéndose en los principales objetivos de las organizaciones. Asimismo, la cadena de valor, las ventajas competitivas, entre otros aspectos, son los que finalmente determinan valor a las organizaciones convirtiéndolas en empresas de vanguardia.

Además, se efectuó un análisis de manera descriptiva de la inversión en activos no tradicionales, donde se ha podido constatar su gran avance que han tenido en el mercado nacional, donde destacan principalmente las inversiones en fondos de inversión, capitales de riesgo, bienes raíces e inversión en acciones de empresas no cotizadas en el mercado. A partir de ello, se pudo evidenciar el alto crecimiento de la inversión en activos alternativos de bienes raíces, siendo uno de los sectores de mayor crecimiento en el país, la cual nos permitido efectuar la aplicación práctica.

Con el objetivo de evidenciar el desarrollo teórico, se presentó un caso práctico, que nos permitió tener un acercamiento más evidente de lo estudiado. Inmobiliaria SIC. S.A. es una empresa que realiza inversiones en activos no tradicionales de bienes

inmuebles, activos que han tenido un gran crecimiento en los últimos años en el Perú, más precisamente, en Lima Metropolitana y en otras regiones costeras que han experimentado mayor crecimiento demográfico.

La Inmobiliaria SIC. S.A. nos permite observar que el aprovechamiento de la adquisición de inmuebles, son inversiones que nos permite la generación de ingresos óptimos y rentabilidad en las organizaciones, así mismo, que estos activos son inversiones de largo y mediano plazo, generando utilidades altamente significativas. Dentro de los factores que determinan su alta productividad, está la ubicación geográfica de manera estratégica y con facilidades de acceso que ayudan a mejorar la calidad de vida de la población.

Respecto a la contabilidad, se ha podido evidenciar que los estados financieros de la Inmobiliaria SIC. S.A. muestra una correcta gestión de sus activos. Asimismo, a pesar de los efectos negativos que ha causado la pandemia del COVID-19 se puede encontrar resultados positivos, lo que demuestra que son inversiones confiables que pueden adaptarse a fragilidad de los mercados, y evidencia la flexibilidad de adaptación a los cambios y eventualidades.

Finalmente, creemos que a pesar de ser negocios que generan cierto nivel de riesgo, la inversión en activos alternativos constituye una nueva forma de generar valor en los negocios, dentro de los cuales está la inversión en activos del sector inmobiliario, tal cómo puede evidenciar la Inmobiliaria SIC. S.A. en sus estados financieros demuestra eficiencia en su manejo económico empresarial.

Apreciación crítica y Sugerencias

En la actualidad la diversificación de inversiones nos presenta diversos escenarios para generar negocios. Así cómo también, aspectos cómo la contabilidad sigue teniendo gran preponderancia para la correcta toma de decisiones gerenciales, que llevados de manera correcta ayudan a generar valor en los negocios. En efecto, la inversión en activos no tradicionales ha despertado gran interés de los empresarios, la casuística presentada de la Inmobiliaria SIC. S.A. nos ha permitido identificar la sostenibilidad que trae consigo este tipo de inversiones.

De la casuística presentada, se observa que la Inmobiliaria SIC. S.A. presenta estados financieros sostenibles, que se refleja a través sus servicios inmobiliarios que oferta acorde a las necesidades y exigencias de sus clientes. Además, su gestión administrativa eficiente, le ha permitido desarrollar estrategias de negocio innovadoras mediante la utilización de marketing digital y su cotización de acciones en la Bolsa de Valores de Lima, que lo convierten en una organización con visibilidad y prestigio a nivel nacional.

Asimismo, a partir de la investigación efectuada y en base a los resultados observados en la el caso práctico presentado, se aprecia que la oferta de la Inmobiliaria SIC. S.A. abarca exclusivamente distritos de Lima Metropolitana, en ese sentido, se recomienda la diversificación de su oferta inmobiliaria en regiones demográficamente más pobladas del país.

Finalmente, se recomienda mejorar los canales de difusión de publicidad por diferentes plataformas de comunicación, así como en Tv, radio y canales digitales, a fin de poder llegar a mayor población. En efecto, la inversión en publicidad le permitirá mejorar su reputación y competir con empresas de más prestigio en el mercado inmobiliario en el mercado peruano.

Referencias

- Aberdeen Standard (2019). *Inversión en activos alternativos. Septiembre 2019*.
Recuperado de: [file:///C:/Users/gueva/Downloads/Estudio-Inversion-en-activos-alternativos%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/gueva/Downloads/Estudio-Inversion-en-activos-alternativos%20(1).pdf)
- Bonmatí, J., (2011). *El valor de una empresa y la creación de valor en esa empresa*.
Recuperado de: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=3816159>
- Bolsa de valores de lima (20 de 10 de 2022). *Empresas con valores listados*. Recuperado de: https://documents.bvl.com.pe/inf_corporativa74173_SVNJQ0Mx.html
- Cámara Peruana de la Construcción. (01 de 06 de 2020). *Informe económico de la construcción*. Recuperado de:
http://www.construccioneindustria.com/iec/descarga/IEC2930_0620.pdf
- CINIF (2012). Informe anual. Recuperado de:
http://www.cinif.org.mx/assets/informes/informe_anual_2012.pdf
- Chiavenato, I. y Sapiro, A. (2011). *Planeación estratégica: fundamentos y aplicaciones*.
México: McGraw Hill.
- Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (2018). *El Marco Conceptual para la Información Financiera*. Recuperado de:
https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta_publ/con_nor_co/vigentes/niif/AnnotatedRB2019_A_ES_cf.pdf
- Cubas, J., (2018). *Análisis De Los Estados Financieros Y Su Influencia En La Toma De Decisiones En Boticas Y Salud S.A.C. Chiclayo 2016 – 2017. (tesis de pregrado)*.
Universidad Señor de Sipán. Pimentel. Perú.
- Deusto Formación (23 de setiembre de 2022). *¿Qué es un sistema contable y para qué sirve?* Recuperado de: <https://www.deustoformacion.com/cursos/contabilidad-finanzas/curso-contabilidad-financiera/que-es>

Farías, M., (2014). Manual de Contabilidad Básica. Recuperado de: México.

http://rachel.golearn.us/modules/esguatemala/ciclo_basico/manual_de_contabilidad_basica.pdf

Fernández, E., Avella, L., y Fernández, M. (2006). *Estrategia de Producción* (2 ed.).

Madrid, España: Editorial Mc Graw Hill.

Filgueira, C. (2017). Manual Contable NIIF Aplicación Práctica. Chile. Recuperado de:

<https://ediciones.uahurtado.cl/wp-content/uploads/2017/12/Manual-Contable-NIIF.pdf>

Fondo Mivivienda (2022). *Boletín Estadístico, mayo 2022*. Recuperado de:

<https://www.mivivienda.com.pe/PortalCMS/archivos/documentos/05.%20Bolet%C3%ADn%20Estad%C3%ADstico%20del%20FMV%20-%20Mayo%202022.pdf>

García, E. (2012). *¿Cómo Generar valor en las empresas?* Universidad del Pacífico.

Lima.

Gerencie. (28 de agosto de 2022). Importancia de la contabilidad. Recuperado de:

<https://www.gerencie.com/importancia-de-la-contabilidad.html>

Guerras, L., & Navas, J. (2007). La Dirección estratégica de la empresa. Teoría y aplicaciones (4 ed.). Madrid, España: Editorial Thomson Civitas.

Hill, C. y Jones, G. (2011). *Administración Estratégica, un enfoque integral*. Novena edición. México: Cengage Learning.

Ibarra, J., Granado, M., Y Amador E. (2014). Principios de contabilidad. Recuperado

de:https://www.cucea.udg.mx/include/publicaciones_drupal/pdfs/principios_conta.pdf

,Inmobiliaria SIC S.A. (18 de 03 de 2022).Bolsa de Valores de Mercados Recuperado de:

https://documents.bvl.com.pe/inf_corporativa74173_SVNJQ0Mx.html

Moreno, J. (2014). *Contabilidad Básica*. México: Grupo Editorial Patria.

Pacific Credit Rating (2022). *PBI sector construcción*. Recuperado de:

<https://ww1.ratingspcr.com/>

Pereira, C., Maycotte, C., Restrepo, B., Mauro, F., Calle, A. y Velarde, M. (2011).

Contabilidad básica. Colombia. Primera edición. Espacio Gráfico Comunicaciones S.A.

Porter, M. (1985). *Competitive Advantage: Creating and Sustaining Superior Performance*.

Nueva York, USA: Free Press.

Rodríguez, C. (2012) *Finanzas para contadores aplicados a la gestión empresarial*. (3° ed.). Perú: Instituto de investigación el pacífico E.I.R.L

Rojas, M., (23 de setiembre de 2022). ¿Cuál es el propósito de las Normas de Información Financiera?. Recuperado de: [https://www.ccpep.org.mx/cual-es-el-proposito-de-las-normas-de-informacion-](https://www.ccpep.org.mx/cual-es-el-proposito-de-las-normas-de-informacion-financiera/#:~:text=Las%20NIF%20comprenden%20un%20conjunto,lugar%20y%20a%20una%20fecha%20determinada.)

[financiera/#:~:text=Las%20NIF%20comprenden%20un%20conjunto,lugar%20y%20a%20una%20fecha%20determinada.](https://www.ccpep.org.mx/cual-es-el-proposito-de-las-normas-de-informacion-financiera/#:~:text=Las%20NIF%20comprenden%20un%20conjunto,lugar%20y%20a%20una%20fecha%20determinada.)

Rousse, F. (1992). *Normalización contable. Principios y prácticas*. Luxemburgo: Oficina de Publicaciones Oficiales de las Comunidades Europeas.

Salazar, J., y Ponce M. (2019). *Manual De Contabilidad Básica, Apuntes Y Ejercicios Propuestos Y Resueltos*. Recuperado de: Objetivos Básicos de la Contabilidad y características de Información Financiera (Fuente :Boletín Técnico N°1 Colegio Contadores de Chile A (inacap.cl)

Salazar, A. y Rodríguez, S. (2020). *Impacto del Software en la Contabilidad Colombiana*. Recuperado de:

<http://repository.unipiloto.edu.co/bitstream/handle/20.500.12277/9359/IMPACTO%20DEL%20SOFTWARE%20EN%20LA%20CONTABILIDAD%20COLOMBIANA.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Sánchez, J., (04 de octubre, 2016). Creación de valor. Recuperado de:

<https://economipedia.com/definiciones/creacion-de-valor.html#:~:text=La%20creaci%C3%B3n%20de%20valor%20es,como%20su%20raz%C3%B3n%20de%20ser.>

Sevilla (18 de noviembre, 2015). *Activos alternativos*. Recuperado de:

<https://economipedia.com/definiciones/activos-alternativos.html#:~:text=Los%20activos%20alternativos%20incluyen%20principalmente,en%20bodegas%20de%20vino%2C%20etc.>

Superintendencia de Mercado de Valores. (09 de 11 de 2020). *Inmobiliaria SIC S.A.*

recuperado de:

https://www.smv.gob.pe/Frm_InformacionFinanciera?data=A70181B60967D74090DCD93C4920AA1D769614EC12

Urbania (2021). *Composición de la demanda inmobiliaria a julio del 2021*. Recuperado

de: <https://urbania.pe/blog/category/mercado-inmobiliario-2/>

Vera F., P., Espinoza, A. I., y López, R. V. (2016). La importancia de la contabilidad en

las empresas. *Revista Contribuciones a la Economía*, 12.

Apéndice(s)

Apéndice A: Tendencias Análisis técnico Inmobiliaria SIC S.A.

Apéndice B: Valoración fiscal Inmobiliaria SIC S.A. diciembre 2021

Apéndice C: Evolución de la cuenta de resultados (Datos anuales)

Apéndice D: Análisis del balance Inmobiliaria SIC S.A. 2020-2021

Apéndice A: Tendencias Análisis técnico Inmobiliaria SIC S.A

Tendencias en análisis técnico			
	Corto plazo	Mediano plazo	Largo plazo
Tendencia	Pesimista	Pesimista	Pesimista
Resistencia	2,80	2,80	2,80
Desviación / Res.	0,00%	0,00%	0,00%
Desviación / Sup.	0,00%	0,00%	0,00%
Soporte	2,80	2,80	2,80

Fuente: (Bolsa de Valores de Lima, 2022)

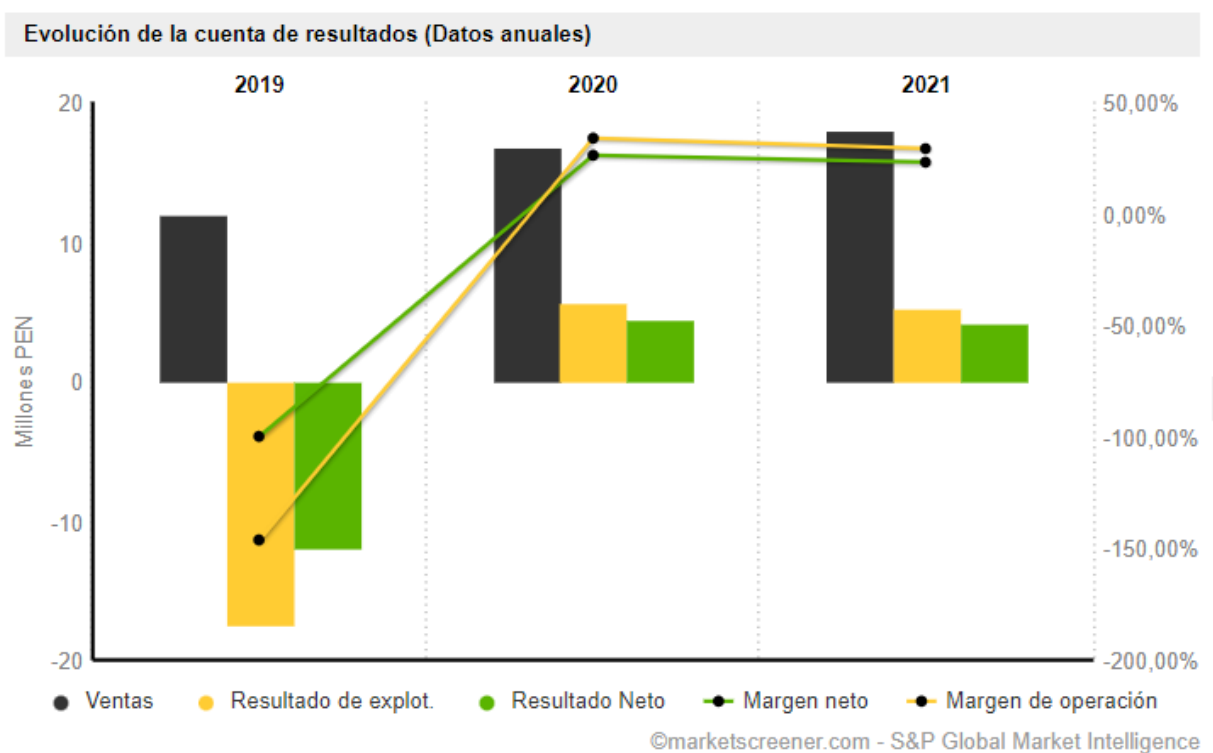
Apéndice B: Valoración fiscal Inmobiliaria SIC S.A. diciembre 2021

Valoración	
Período fiscal: Diciembre	2021
Capitalización ¹	261
Valor de la empresa ¹	260
P/E ratio	63,3x
Rendimiento	-
Capitalización / Volumen de negocios	14,5x
Valor de la empresa / volumen de negocios	14,5x
Valor de la empresa / EBITDA	26,2x
Precio del activo neto	2,63x
Número de valores (en miles)	93 292
Precio de referencia (PEN)	2,80
Fecha de publicación	31/03/2022

¹ PEN en Millones

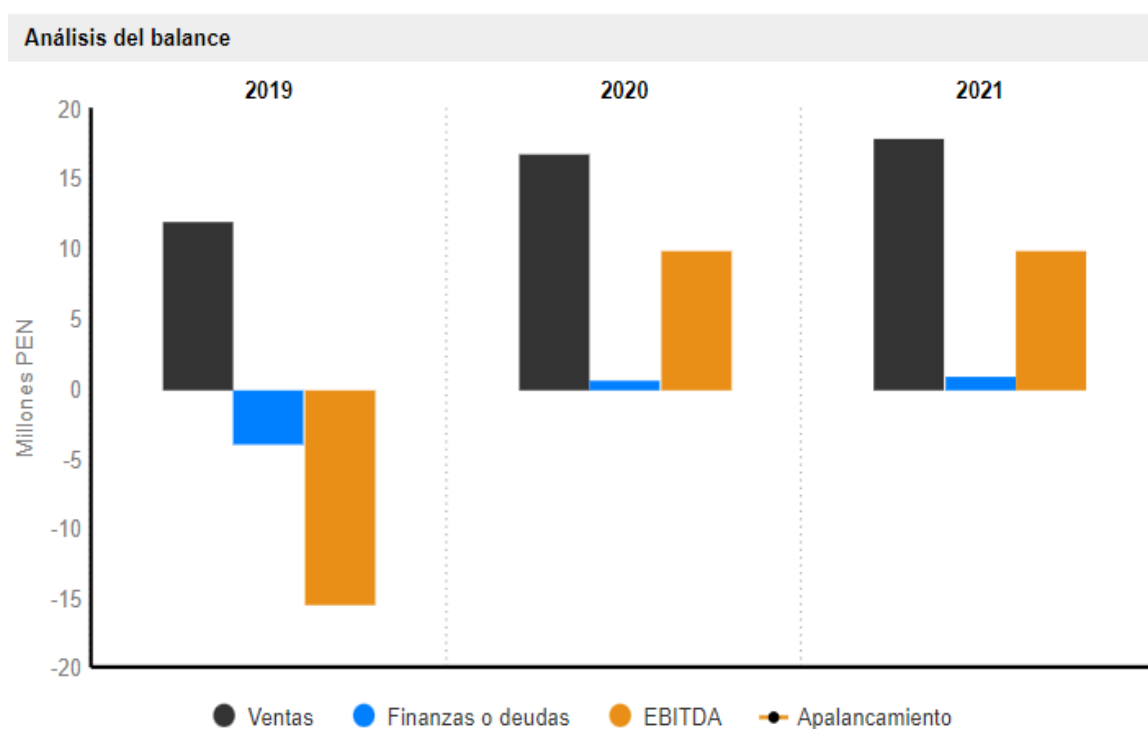
Fuente: (Bolsa de Valores de Lima, 2022)

Apéndice C: Evolución de la cuenta de resultados (Datos anuales)



Fuente: (Bolsa de Valores de Lima, 2022)

Apéndice D: Análisis del balance Inmobiliaria SIC S.A. 2020-2021



Fuente: (Bolsa de Valores de Lima, 2022)