



Universidad Nacional Mayor de San Marcos

Universidad del Perú. Decana de América

Facultad de Ciencias Económicas

Escuela Profesional de Economía Pública

**Evaluación financiera y comercial de empresas
constructoras para acceder al Programa Techo Propio
del Fondo Mivivienda, 2022-2023**

TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL

Para optar el Título Profesional de Economista

AUTOR

Madeleyne Stefany MENDEZ RAMOS

ASESOR

Mg. Gaby Rosario CORTEZ CORTEZ DE UCEDA

Lima, Perú

2023



Reconocimiento - No Comercial - Compartir Igual - Sin restricciones adicionales

<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/>

Usted puede distribuir, remezclar, retocar, y crear a partir del documento original de modo no comercial, siempre y cuando se dé crédito al autor del documento y se licencien las nuevas creaciones bajo las mismas condiciones. No se permite aplicar términos legales o medidas tecnológicas que restrinjan legalmente a otros a hacer cualquier cosa que permita esta licencia.

Referencia bibliográfica

Mendez, M. (2023). *Evaluación financiera y comercial de empresas constructoras para acceder al Programa Techo Propio del Fondo Mivivienda, 2022-2023*. [Trabajo de suficiencia profesional de pregrado, Universidad Nacional Mayor de San Marcos, Facultad de Ciencias Económicas, Escuela Profesional de Economía Pública]. Repositorio institucional Cybertesis UNMSM.

Metadatos complementarios

Datos de autor	
Nombres y apellidos	Madeleyne Stefany Mendez Ramos
Tipo de documento de identidad	DNI
Número de documento de identidad	70328577
URL de ORCID	-----
Datos de asesor	
Nombres y apellidos	Gaby Rosario Cortez Cortez De Uceda
Tipo de documento de identidad	DNI
Número de documento de identidad	09819195
URL de ORCID	https://orcid.org/0000-0002-3519-7400
Datos del jurado	
Presidente del jurado	
Nombres y apellidos	Lenin William Postigo De La Motta
Tipo de documento	DNI
Número de documento de identidad	10493453
Miembro del jurado 1	
Nombres y apellidos	Jorge Eusebio Manco Zaconetti
Tipo de documento	DNI
Número de documento de identidad	06039724
Miembro del jurado 2	
Nombres y apellidos	Gaby Rosario Cortez Cortez De Uceda
Tipo de documento	DNI
Número de documento de identidad	09819195
Datos de investigación	
Línea de investigación	No aplica.
Grupo de investigación	No aplica.

Agencia de financiamiento	Sin financiamiento.
Ubicación geográfica de la investigación	Universidad Nacional Mayor de San Marcos. Coordenadas geográficas: Latitud: - 12.05819215 Longitud: -77.0189181894387
Año o rango de años en que se realizó la investigación	2022 - 2023
URL de disciplinas OCDE	Economía https://purl.org/pe-repo/ocde/ford#5.02.01



ACTA DE LA SUSTENTACIÓN DEL TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ECONOMISTA

En Acto Público, en el Salón de Grados de la Facultad de Ciencias de Ciencias Económicas de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos el día 28 de octubre de 2023 a horas 4.00 p.m. ante el Jurado Presidido por el Catedrático **Dr. LENIN WILLIAM POSTIGO DE LA MOTTA** e integrado por los Catedráticos Econ. **JORGE EUSEBIO MANCO ZACONETTI** y Mg. **GABY ROSARIO CORTEZ CORTEZ DE UCEDA**, se presenta la **Bachiller MADELEYNE STEFANY MENDEZ RAMOS** para sustentar su **Trabajo de Suficiencia Profesional titulado "EVALUACIÓN FINANCIERA Y COMERCIAL DE EMPRESAS CONSTRUCTORAS PARA ACCEDER AL PROGRAMA TECHO PROPIO DEL FONDO MIVIVIENDA, 2022-2023, para optar el Título Profesional de Economista** .

De acuerdo a las normas legales vigentes el(la) Bachiller después de finalizada la exposición absolvió las preguntas planteadas por los miembros del Jurado. Concluida esta fase se suspendió el Acto Público a fin de que los señores catedráticos en votación secreta procedieran a la calificación correspondiente.

Acto seguido el presidente del Jurado informó que el(la) graduando había sido..... *Aprobada*por *Unanimidad* con el calificativo de *Quince (75)* ()
(Letras y números.)

Para dar fe del acto, suscriben la presente acta el Presidente y los Miembros del Jurado a los 28 días del mes de octubre del 2023.

Dr. LENIN WILLIAM POSTIGO DE LA MOTTA.
Presidente.

Econ. JORGE EUSEBIO MANCO ZACONETTI.
Miembro

Mg. GABY ROSARIO CORTEZ CORTEZ DE UCEDA
Asesor



Universidad Nacional Mayor de San Marcos

Universidad del Perú. Decana de América
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS

CERTIFICADO DE SIMILITUD

Yo, **GABY ROSARIO CORTEZ CORTEZ**, en mi condición de asesora acreditada con la Resolución Decanal N° 000898-2023-D-FCE/UNMSM, revisora del Trabajo de Suficiencia Profesional, cuyo título es Evaluación Financiera y Comercial de Empresas Constructoras para acceder al Programa Techo Propio del Fondo Mivivienda, 2022-2023, presentado por la bachiller **Madeleyne Stefany Mendez Ramos**, para optar el título profesional de Economista, **CERTIFICO** que se ha cumplido con lo establecido en la Directiva de Originalidad y de Similitud de trabajos académicos, de investigación y producción intelectual. Según la revisión, análisis y evaluación mediante el software de similitud textual, (Identificador de la entrega: 2198939672), el documento evaluado cuenta con el porcentaje de 15% de similitud, nivel **PERMITIDO**, para continuar con los trámites correspondientes y para su publicación en el repositorio institucional.

Se emite el presente certificado en cumplimiento de lo establecido en las normas vigentes, como uno de los requisitos para la obtención del título correspondiente.


Firma del asesor

DNI: 09819195

Nombres y apellidos del asesor:

Mg. Gaby Cortez Cortez



Huella digital

1 ÍNDICE

2	RESUMEN.....	4
3	ABSTRACT.....	5
I.	INTRODUCCIÓN	7
II.	INFORMACIÓN DEL LUGAR DONDE SE DESARROLLÓ LA ACTIVIDAD .	8
1.	Institución donde se desarrolló la actividad profesional	8
a)	Modalidad de Construcción en Sitio Propio	10
2.	Periodo de duración de la actividad.....	13
3.	Finalidad de la institución	13
4.	Objetivos de la institución	13
5.	Razón social.....	14
6.	Dirección postal.....	14
7.	Correo electrónico del profesional a cargo.....	14
III.	DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD.....	14
1.	Organización de la actividad.	14
2.	Sustento teórico	15
3.	Finalidad y objetivos de la actividad.	18
4.	Problemática.	19
5.	Metodología, procedimientos.	19
a)	Evaluación financiera.....	19
b)	Evaluación Comercial	22
c)	Evaluación de empresas postulantes al programa Techo Propio	23
6.	Resultados de la actividad.	38
a)	EMPRESA 1: Constructora Mi Casita	38
b)	EMPRESA 2: Constructora Mi Hogar	39
IV.	CONCLUSIONES	40
V.	RECOMENDACIONES	41

VI. BIBLIOGRAFÍA.....	42
VII. ANEXOS.....	43

2 RESUMEN

En el presente trabajo, se muestra como se ha realizado la Evaluación Financiera y Comercial de dos empresas constructoras de Lima y provincias que desean ser parte del Programa Techo Propio en la modalidad de Construcción en Sitio Propio de la empresa Fondo Mivivienda, en el periodo comprendido entre los años 2022 y 2023.

La importancia de este trabajo radica en que busca reducir la presencia de información asimétrica que existe entre la empresa Fondo Mivivienda y las empresas constructoras demandantes de recursos financieros durante el proceso de evaluación para el otorgamiento de desembolsos de efectivo a favor de dichas empresas, para realizar la construcción de viviendas de interés social.

Para llevar a cabo la evaluación financiera, iniciamos con la verificación de los estados financieros presentados por las empresas constructoras para asegurarnos de que tengan la misma información declarada ante la Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (SUNAT), luego se procede con la elaboración y análisis de un conjunto de indicadores financieros tales como los que miden la rentabilidad, liquidez y solvencia de las empresas constructoras que determinará si la empresa postulante cumple con las pautas dispuestas por el Departamento de Proyectos Sociales, que es la evaluación de parámetros establecidos por cada indicador financiero.

Seguidamente se procede a efectuar la evaluación comercial de la empresa postulante, que incluye información del gerente general, apoderado, directores, administradores y/o accionistas (que tengan más del 25% del capital social, aporte o participación de la empresa constructora), sobre el grado de endeudamiento de dichos directivos y la empresa, a fin de buscar evitar la presencia de selección adversa. Esta evaluación se realiza por medio fichas y de reportes de deudas descargados de las páginas web de la SUNAT, la SBS y Experian Sentinel Sabio.

Finalmente, se elabora un informe de la evaluación financiera y comercial donde indicaremos si la información presentada por parte de la empresa constructora es verídica, y si cumple con los criterios mínimos de riesgo para acceder al Programa Techo Propio.

PALABRAS CLAVE: Análisis Financiero, Bono Familiar Habitacional, proyecto social, información asimétrica y empresas constructoras.

3 ABSTRACT

This paper shows how the financial and commercial evaluation of two construction companies from Lima and the provinces that wish to be part of the Techo Propio (Own Roof) Program in the Construction on Own Site modality of the Fondo Mivivienda company, in the period between 2022 and 2023, has been carried out.

The importance of this work lies in the fact that it seeks to reduce the presence of asymmetric information that exists between Fondo Mivivienda and the construction companies requesting financial resources during the evaluation process for the granting of cash disbursements in favor of these companies for the construction of low-income housing.

To carry out the financial evaluation, we begin with the verification of the financial statements submitted by the construction companies to ensure that they have the same information declared before the National Superintendence of Customs and Tax Administration (SUNAT), then we proceed with the development and analysis of a set of financial indicators such as those that measure the profitability, liquidity and solvency of the construction companies that will determine whether the applicant company meets the guidelines set by the Department of Social Projects, which is the evaluation of parameters established by each financial indicator.

The commercial evaluation of the applicant company is then carried out, which includes information on the general manager, attorney-in-fact, directors, administrators and/or shareholders (holding more than 25% of the capital stock, contribution or participation of the construction company), on the degree of indebtedness of said directors and the company, in order to avoid the presence of adverse selection. This evaluation is carried out by means of files and debt reports downloaded from the SUNAT, SBS and Experian Sentinel Sabio websites.

Finally, a financial and commercial evaluation report is prepared, indicating whether the information submitted by the construction company is accurate and whether it meets the minimum risk criteria for accessing the Techo Propio Program.

KEY WORDS: Financial Analysis, Bono Familiar Habitacional, social project, asymmetric information and construction companies.

I. INTRODUCCIÓN

Uno de los roles importantes del Estado es el de otorgar condiciones básicas de vivienda a su población de menores ingresos, para lo cual destina recursos financieros para la construcción de viviendas de tipo social, de tal forma que se busque cumplir con parte de la política pública en el sentido de contribuir al bienestar de la población. En este contexto se crea el Fondo Mivivienda, cuya función es promover el acceso de la población a una vivienda adecuada, en especial en los sectores medios y bajos, mediante créditos y subsidios entregados a las familias con la finalidad de construir, mejorar o adquirir una vivienda para lo cual se requiere el concurso de empresas constructoras.

Es importante señalar que el sector construcción es uno de los que dinamiza la economía del país, mediante el empleo de materiales de construcción, mano de obra y demás colaterales. Este sector participó en promedio del 5.6 % del PBI anual durante el periodo 2000-2021, superando este promedio desde el 2009 al 2021.

La empresa Fondo Mivivienda cuenta con programas diseñados para que más peruanos puedan acceder a una vivienda digna, uno de ellos es el Programa Techo Propio el que pasaremos a realizar el análisis respectivo más adelante.

En este trabajo se evalúa a dos empresas constructoras que postulan al Programa Techo Propio en la modalidad de Construcción en Sitio Propio para lo cual empleamos los conocimientos de la teoría económica y sus aplicaciones, que se han aprendido dentro de la carrera de Economía Pública, para lo cual se detalla el procedimiento de evaluación de las empresas constructoras que postulan para acceder al desembolso de los recursos financieros del Fondo Mivivienda.

II. INFORMACIÓN DEL LUGAR DONDE SE DESARROLLÓ LA ACTIVIDAD

1. Institución donde se desarrolló la actividad profesional

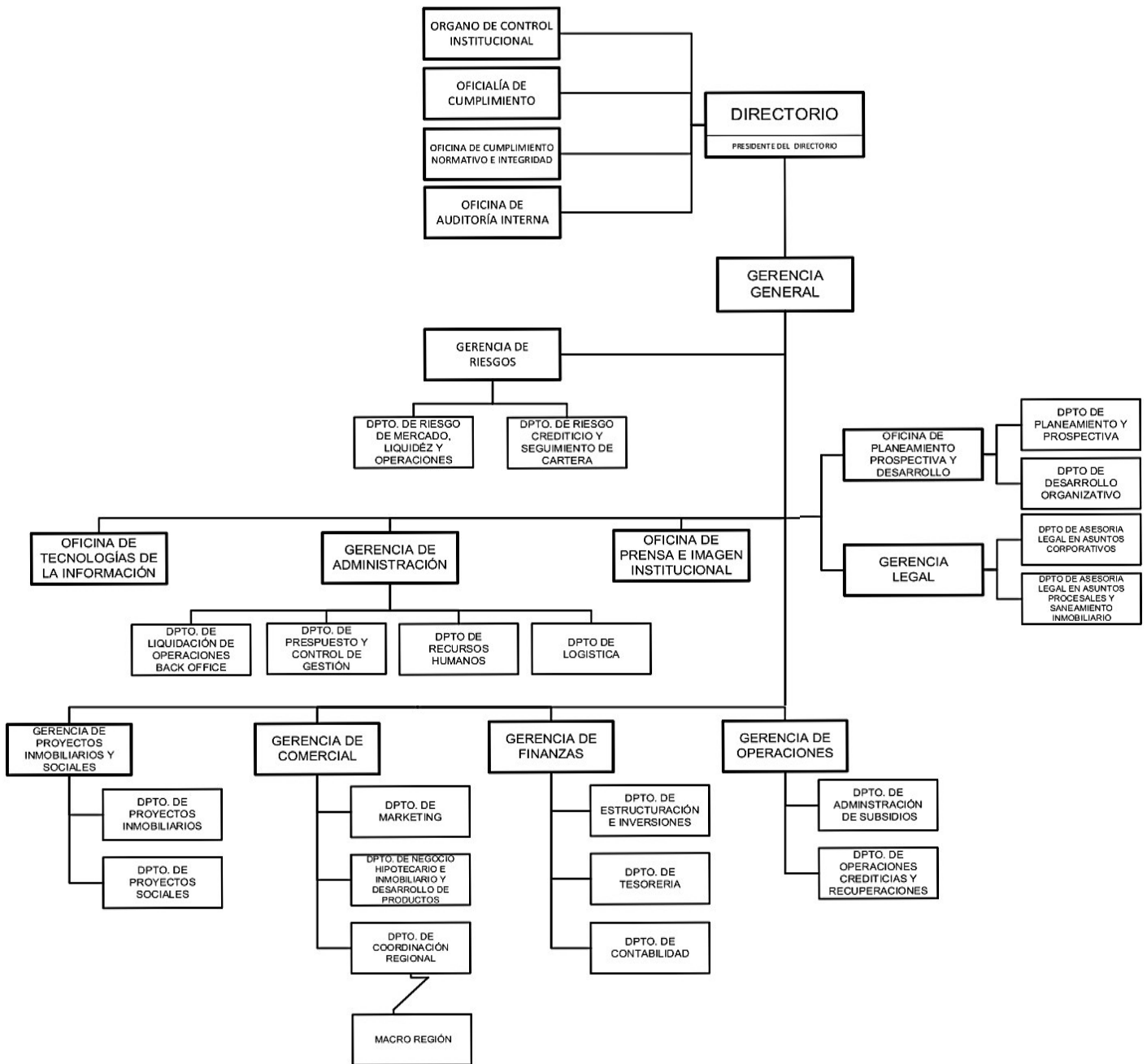
Este trabajo se desarrolla dentro de la empresa Fondo Mivivienda S.A., fundada en el año 1998, mediante ley N° 26912, la cual pasó a ser sociedad anónima (S.A.) el 1 de enero de 2006, mediante ley N° 28579 y según lo dispuesto en el Decreto Supremo No. 024-2005-VIVIENDA.

De acuerdo con la Ley N° 28579, la empresa Fondo Mivivienda S.A. pasa a ser una empresa estatal de derecho privado. Dicha empresa se encuentra adscrita al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, es supervisada por la Superintendencia de Banca Seguros y AFP (SBS), y la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV).

En la **Figura 1.** se muestra el organigrama de la empresa, está conformado por un Directorio y una Gerencial General, dentro de la Gerencia General encontramos 7 gerencias (Gerencia de Riesgos, Gerencia de Administración, Gerencia Legal, Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales, Gerencia de Comercial, Gerencia de Finanzas y Gerencia de Operaciones) y 3 oficinas (Oficina de Tecnologías y la Información, Oficina de Prensa e Imagen Institucional y Oficina de Planeamiento Prospectiva y Desarrollo).

Figura 1. Organigrama estructural del Fondo Mivivienda S. A.

Aprobado por Acuerdo de Directorio N°01-13D-2021 del 23.06.21



FUENTE: FONDO MIVIVIENDA

La gerencia en la cual desarrollé mi experiencia profesional es la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales, en el Departamento de Proyectos Sociales del Fondo Mivivienda en el cual se evalúa a las empresas constructoras que deseaban ser parte del programa Techo Propio.

La empresa Fondo Mivivienda cuenta con programas diseñados para que más peruanos puedan acceder a una vivienda digna, uno de ellos es el Programa Techo Propio, que como se muestra en la **Figura 2.**, tiene 3 modalidades:

- Adquisición de vivienda nueva.
- Construcción en Sitio Propio. (Modalidad analizada en el presente trabajo)
- Mejoramiento de vivienda.

Figura 2. Programa Techo Propio



FUENTE: FONDO MIVIVIENDA

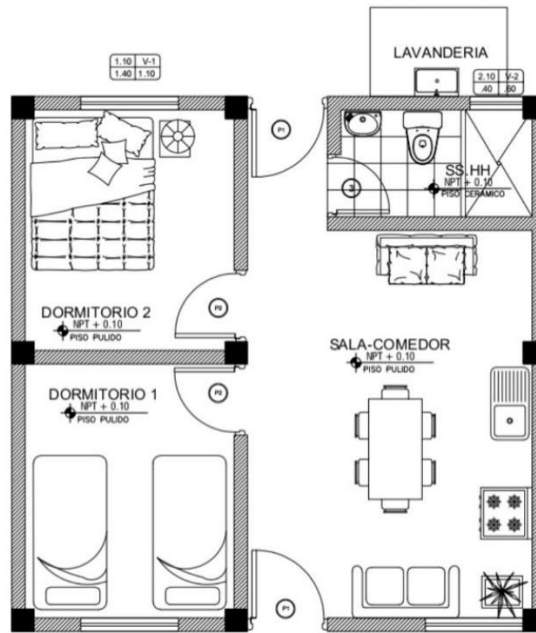
a) Modalidad de Construcción en Sitio Propio

Esta modalidad del programa Techo Propio consiste en subsidiar a un Grupo Familiar Beneficiario (GFB) mediante el desembolso del Bono Familiar Habitacional (BFH) que sumado al ahorro de la familia es depositado a la Entidad Técnica (ET), empresa constructora encargada de construir la Vivienda de Interés Social (VIS) para la familia.

El área techada de la VIS es de 35 m² sin considerar aleros y está conformada por los siguientes ambientes, tal como se muestra en la **Figura 3.:**

- 01 sala comedor
- 01 cocina
- 02 dormitorios
- 01 servicio higiénico
- Zona de lavandería (puede ser no techada)

Figura 3. Plano de una Vivienda de Interés Social (VIS)



FUENTE: FONDO MIVIVIENDA

i. Grupo Familiar Elegible (GFE)

Según Resolución Ministerial N°120-2020-VIVIENDA “El Grupo Familiar Elegible debe estar constituido como mínimo por una persona y al menos un familiar cuyo grado de parentesco sea hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad y vivan juntos, o también por una pareja, sea casada o conviviente sin impedimento matrimonial.” (Vivienda, Construcción y Saneamiento, Requisitos para ser considerado GFE, Artículo 15)

Este GFE debe ser propietario del predio sobre el cual se construirá la VIS, debe contar con un ahorro mínimo de 0.45 UIT y además cumplir con los requisitos establecidos en el Artículo 15 de la Resolución Ministerial N°120-2020-VIVIENDA.

Si el GFE accede al desembolso de BFH es denominado Grupo Familiar Beneficiario (GFB).

ii. *Entidad Técnica (ET)*

Según Resolución Ministerial N°120-2020-VIVIENDA “La ET desarrolla proyectos bajo el marco del programa para la modalidad de Construcción en Sitio Propio, para lo cual debe contar con código vigente y estar inscrita en la Convocatoria a cargo del Fondo MiVivienda” (Vivienda, Construcción y Saneamiento, Requisitos de inscripción en el registro de ET, Artículo 7)

Para acceder al programa y ser considerado ET, la empresa constructora debe de cumplir con los requisitos establecidos en el Artículo 7 de la Resolución Ministerial N°120-2020-VIVIENDA.

iii. *Bono Familiar Habitacional (BFH)*

El Bono Familiar Habitacional (BFH) es un subsidio, una ayuda económica directa que el Estado otorga por única vez al GFB de manera gratuita como complemento de su ahorro y no requiere devolución.

Tabla 1. Valor del BFH y Valor del Ahorro

AHORRO	VALOR DE BFH	VALOR DE LA VIS
Desde 0.45 UIT	5.45 UIT	Desde 5.9 UIT
Hasta 0.70 UIT		Hasta 20 UIT

FUENTE: Resolución Ministerial N°120-2020

ELABORACIÓN PROPIA

El valor de la VIS es el que resulta del presupuesto de obra proyectado por la ET, más el valor del predio propiedad del GFB, determinado por el valor de autovalúo vigente.

El valor del BFH se calcula con la UIT vigente a la fecha de suscripción del contrato de obra.

El GFB debe depositar el ahorro en la cuenta recaudadora del Fondo Mivivienda, a partir del día siguiente de otorgado el código de proyecto aprobado presentando por la ET.

En el Departamento de Proyectos Sociales ingresan los expedientes Registro de Entidades Técnicas, de las empresas constructoras que postulan al Programa Techo Propio en la modalidad de Construcción en Sitio Propio, que luego de aprobar la Evaluación Técnica, Financiera y Comercial obtienen un código y son denominadas Entidades Técnicas (ET), formando parte de la empresa Fondo MIVIVIENDA.

Las Entidades Técnicas están obligadas a presentar periódicamente la actualización de la información presentados en su registro, que será nuevamente evaluada y determinará la vigencia de su código.

Al presentarse convocatorias de proyectos, las Entidades Técnicas elaboran y presentan un proyecto para la construcción de una Vivienda de Interés Social (VIS) de un Grupo Familiares Elegibles (GFE), que se evalúa y de ser aprobada, la empresa Fondo MIVIVIENDA desembolsa el Bono Familiar Habitacional (BFH) a la constructora para que proceda con la construcción de la vivienda.

2. Periodo de duración de la actividad

El periodo de duración de la actividad profesional inició el 15 julio 2022 hasta el 14 de julio del 2023.

3. Finalidad de la institución

El objetivo de la empresa Fondo Mivivienda es incrementar las oportunidades de acceso a una casa, departamento o mejoramiento inmobiliario en beneficio de las familias peruanas de menores recursos, dirigidos a los sectores socioeconómicos B, C y D.

4. Objetivos de la institución

- Promocionar y financiar la adquisición, mejoramiento y construcción de viviendas, especialmente aquellas de interés social.
- Realizar actividades relacionadas con el fomento del flujo de capitales hacia el mercado de financiación de vivienda.

- Participar en el mercado primario mediante el otorgamiento de créditos hipotecarios.

5. Razón social

FONDO MIVIVIENDA S.A.

6. Dirección postal

Calle Amador Merino Reyna Nro.285 - LIMA - SAN ISIDRO

7. Correo electrónico del profesional a cargo

pmedina@mivivienda.com.pe

III. DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD

1. Organización de la actividad.

El desarrollo de la actividad profesional se inicia cuando la empresa constructora postulante al programa Construcción en Sitio Propio presenta su expediente de inscripción a Mesa de Partes del Fondo Mivivienda.

El expediente es derivado al Departamento de Proyectos Sociales donde será sometido a una Evaluación Técnica, Financiera y Comercial. Esta evaluación determinará la aprobación u observación de la empresa constructora para acceder al programa.

La Evaluación Técnica está a cargo de los ingenieros civiles y arquitectos, la Evaluación Financiera y Comercial está a cargo de los economistas y contadores, quienes realizarán el informe de aprobación u observación del expediente que será enviado a las empresas constructoras por medio de un correo electrónico.

Si la evaluación de la empresa postulante es observada, puede levantar las observaciones por única vez por medio de la presentación de un nuevo expediente en un plazo de 5 días hábiles luego de recibir el correo electrónico con las observaciones, si no levanta las observaciones, debe volver a iniciar el proceso de postulación.

Si la evaluación de la empresa postulante se aprueba, se le envía a esta un correo electrónico con el informe de aprobación y pasa a denominarse entidad técnica, la entidad técnica podrá acceder a desembolsos realizados por el Fondo Mivivienda para la construcción de una Vivienda de Interés Social (VIS) de un Grupo Familiares Elegibles (GFE).

2. Sustento teórico

En la empresa Fondo Mivivienda, desempeñé mis labores en la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales, en el Departamento de Proyectos Sociales, durante el periodo de un año, realizando la evaluación financiera y comercial a las empresas constructoras que postulan al programa Construcción en Sitio Propio, para realizar esta actividad, se ha empleado principalmente las siguientes asignaturas de la carrera de Economía Pública:

- Contabilidad Financiera

Dentro del curso de Contabilidad Financiera, se estudia los Estados Financieros, conformado básicamente por el Balance General, donde se muestra los activos con los que cuenta una empresa, sus pasivos exigibles y el capital o patrimonio contable de una entidad para un periodo de tiempo determinado; y el Estado de Resultados, que refleja los resultados de las operaciones de ingresos, costos, gastos, utilidades y pérdidas del mismo periodo. Estos instrumentos son importantes ya que proporcionan información clara sobre la situación de las cuentas de la empresa que muestran el nivel de inversión en el Balance, así como las fuentes de financiamiento de dichas empresas, esta información es imprescindible para decidir sobre el otorgamiento de crédito del Fondo MIVIVIENDA. Estos estados financieros son ampliamente usados por la administración financiera que llevan a cabo los gerentes de finanzas de las empresas, de acuerdo con Block y Hirt (2011).

- Análisis Financiero

La importancia del análisis financiero radica en que es una herramienta que permite identificar los aspectos económicos y financieros, que muestran las condiciones en que opera la empresa con respecto al nivel de liquidez, solvencia, endeudamiento, eficiencia, rendimiento y rentabilidad, lo que nos permite evaluar mejor la toma de decisiones económicas y financieras por parte de los gerentes en la actividad de la construcción con el fin de obtener un diagnóstico sobre su situación actual y una previsión sobre cuál será la progresión de las empresas constructoras. El proceso de toma de decisiones financieras luego del análisis financiero está influenciado por el enfoque de la empresa para recaudar y utilizar fondos, teniendo en cuenta tres aspectos: se prefiere más valor a menos, cuanto más pronto se reciba el efectivo, más valioso es, y los activos con menos riesgo son más valiosos que los activos con más riesgo, según Besley y Brigham (2008)

El desempeño de una empresa es una fuente de análisis, planeación y control, ya que los datos que se obtengan serán información útil para la reformación de las estrategias aplicadas, que deben de ser las adecuadas y óptimas para la empresa según Johnson y Melicher (2000).

- Economía

En el estudio de la economía existen tres agentes económicos fundamentales: las familias, las empresas y el Estado, estos agentes económicos actúan e influyen en la economía del país. Estos aspectos teóricos fueron aprendidos dentro de la asignatura de economía y se contrasta con la realidad de este trabajo, donde se mencionan los tres agentes; por un lado, se encuentra el Estado que desembolsa dinero para viviendas sociales, y, por otro lado, las familias de escasos recursos necesitadas de una vivienda digna; ambos agentes interactúan por medio de las empresas constructoras quienes son las encargadas de realizar el proyecto de vivienda demandado por las familias.

Además, vemos el comportamiento de la oferta y la demanda, la oferta está conformada por las empresas constructoras que venden el servicio de construir la vivienda, y la demanda vendrían a ser las familias que adquieren el servicio, buscando que el servicio cumpla con las expectativas demandadas. El gasto de los hogares, las empresas y el gobierno son el motor más importante de una economía. La intervención del Estado se justifica mediante políticas públicas orientadas a lograr el pleno empleo y la estabilidad de precios, según Keynes (1998).

- Microeconomía

En un mercado perfecto, los compradores y vendedores tienen la misma información, sin embargo, en la realidad esto no es así y frecuentemente una de las partes tiene más información que la otra sobre el producto o servicio de la compraventa, esta diferencia de información es denominada en economía información asimétrica. Es por ello, que la empresa Fondo Mivivienda busca reducir la información asimétrica que existe con la empresa constructora, realizando la evaluación financiera y comercial antes de realizar el desembolso para la construcción de las viviendas. Dentro de las características de la competencia perfecta, el comprador puede sustituir fácilmente a las empresas para comprar su producto y el vendedor también tiene una gran disponibilidad de compradores, según Smith (1776). Es por ello, que las familias beneficiarias de la construcción de la vivienda social, puede elegir qué empresa constructora realizará la construcción de su vivienda, para eso, la empresa Fondo Mivivienda debe evaluar correctamente a las empresas que serán elegidas para formar parte del programa Techo Propio.

Además, dentro del marco teórico, empleo los principios de la asimetría de información:

- Asimetría de información

En relación a este problema, se señala que en el mercado de autos usados se ofrecen autos buenos y autos malos, esto da origen a que exista el problema de la incertidumbre sobre la calidad del auto, donde la única persona que conoce la información completa sobre la

calidad del bien es el propietario y, como el comprador no puede observar la calidad del bien que se le ofrece, este debe ser muy cuidadoso, de lo contrario podría pagar un precio muy alto por un auto de mala calidad, es por eso que los compradores tienden a ofrecer precios bajos, en consecuencia, los propietarios de autos de buena calidad son motivados a retirar del mercado el auto bueno, generando en el mercado que los autos malos desplacen a los autos buenos según Akerlof (1970). Debido a esto, el mercado ha encontrado soluciones parciales, por ejemplo, que los compradores pueden informarse o contratar a alguien que conozca de autos, o que los vendedores ofrezcan garantías para así disminuir el riesgo para los compradores. Por ello, la empresa Fondo Mivivienda, contrata economistas y contadores para evaluar a las empresas constructoras que desean postular al programa y así evitar que empresas constructoras malas desplacen a las buenas.

- Selección adversa

El problema de la selección adversa se presenta cuando el agente dispone de información que no posee el principal, antes de iniciar la relación se puede decir que existe selección adversa. En este caso, la empresa Fondo Mivivienda no conoce el comportamiento de las empresas postulantes.

De otro lado, en el mercado de seguros, las aseguradoras no saben sobre los niveles de riesgo de sus futuros clientes y aquellos con más riesgo tienen un mayor interés por contratar un seguro. Estos clientes con riesgo son los que dominan el mercado de seguros, provocando el incremento del costo del seguro, lo cual también afecta a los clientes con menor riesgo, quienes pueden decidir no contratar ningún seguro. De esta manera, la selección adversa da lugar a un mercado más pequeño y menos eficiente para las empresas de seguros.

3. Finalidad y objetivos de la actividad.

El presente trabajo tiene como finalidad la elaboración de Informes Financieros y Comerciales que permitan a la empresa Fondo Mivivienda evaluar la aprobación de códigos a las empresas constructoras postulantes al programa Construcción en Sitio Propio.

El objetivo es realizar el Análisis Financiero y Comercial a las empresas postulantes buscando que cumplan con los criterios mínimos de riesgo, reduciendo la información asimétrica que existe entre la empresa Fondo Mivivienda y las empresas constructoras.

4. Problemática.

El Fondo Mi vivienda, desea discernir a qué empresas constructoras debe aprobar para asignar sus recursos ante una posible convocatoria de proyectos, ante ello se presentan dos problemáticas:

- La empresa Fondo Mivivienda no conoce la información de la situación real y completa de las empresas constructoras postulantes y sus representantes. Por ello, se realiza el análisis de la información financiera mediante el uso de indicadores de rentabilidad, liquidez y solvencia. Luego se continua para lo que se hace uso del análisis comercial con los informes de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS), Sentinel Sabio y la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria (SUNAT).
- Las empresas constructoras postulantes en algunos casos no declaran información totalmente verídica en sus expedientes. Es por ello, que contrastamos dicha información con las declaraciones anuales y mensuales que realizan a la Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria - SUNAT y al Certificado Literal registrado en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP.

5. Metodología, procedimientos.

El procedimiento a seguir para la elaboración del Informe consiste en realizar la Evaluación Financiera y Comercial de la empresa constructora postulante.

a) Evaluación financiera

Para llevar a cabo la evaluación financiera, la empresa constructora presenta su Balance General y Estado de Ganancias y Pérdidas, el Certificado Literal de Partida registrado en

la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), los Programas de Declaración Telemática Anuales y Mensuales (PDT) declarados en la Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (SUNAT). La información presentada en los estados financieros de la empresa y los documentos declarados ante la entidad correspondiente SUNAT, nos serán útiles para poder contrastarlos entre sí y determinar la veracidad de estos.

Para iniciar con la evaluación financiera, se transcribe los estados financieros que la empresa declara en su expediente de solicitud en una plantilla de Excel, los estados financieros deben estar debidamente firmados en original por el contador y representante legal de la empresa constructora, deben corresponder al último año anual (2022) y de corte mensual al año actual (2023) con una antigüedad no mayor a dos meses a la fecha de presentación a Mesa de Partes del Fondo Mivivienda.

Seguidamente, se verifica que los estados financieros presentados no discrepen con lo declarado ante la SUNAT en el Programa de Declaración Telemática (formulario virtual mensual y anual utilizado por los contribuyentes sujetos al Impuesto General a las Ventas), el capital social es verificado con el Certificado Literal de Partida vigente (documento que registra todo el historial de la empresa desde su constitución).

Uno de los requisitos importantes en la calificación se refiere a la sumatoria de las ventas de los últimos 12 meses que debe ser como mínimo S/100,000, esta información se verifica con el Programa de Declaración Telemática Mensual, documento donde se declara mensualmente las ventas de la empresa. Esto indica el nivel de actividad de la empresa para el periodo de un año.

Otro requisito importante, es el capital social mínimo requerido de S/ 45,000, el cual debe estar registrado en los estados financieros y se verifica con lo asentado en las actas del Certificado Literal de la empresa postulante, de no cumplir con este requisito, la empresa postulante no podrá acceder al programa. El capital social es el aporte de los socios de la empresa, lo que indica la capacidad de cobertura que tiene la misma al emplear los fondos propios.

Finalmente, para calcular los indicadores financieros, se utiliza la misma hoja de Excel donde se transcribió los estados financieros, se verifica si la empresa constructora cumple con los criterios mínimos de riesgo mediante el uso de los indicadores de rentabilidad, liquidez y solvencia, establecidos por el Departamento de Proyectos Sociales, tal como se muestra en la **tabla 2**.

Tabla 2. Indicadores Financieros

INDICADORES FINANCIEROS		ANÁLISIS		
		Unid. Medida	Ratio	Nota
LIQUIDEZ	Liquidez General	veces	>= 0.8	Aprobado
		veces	< 0.8	Observado
SOLVENCIA	Deuda / Capital Social	veces	<= 5	Aprobado
		veces	> 5	Observado
RENTABILIDAD	Rentabilidad de Ventas	%	> = a 0 %	Aprobado
		%	< a 0 %	Observado
	Utilidad Neta	S/	>= a 0	Aprobado
		S/	< a 0	Observado

FUENTE: MANUEAL FONDO MIVIVIENDA
ELABORACIÓN PROPIA

Definición de los Indicadores Financieros de la **Tabla 2.**:

- **LIQUIDEZ**

Este indicador financiero permite conocer la capacidad que tiene la empresa de hacer frente a sus deudas y obligaciones a corto plazo. Un resultado menor a 0.8 es observado porque refleja complicaciones para enfrentarse a las deudas con el dinero disponible a corto plazo.

$$Liquidez = \frac{ACTIVO CORRIENTE}{PASIVO CORRIENTE}$$

- **SOLVENCIA**

Este indicador financiero compara la deuda total de una empresa con el capital aportado por los accionistas. Un resultado mayor a 5 es observado porque nos indica que las operaciones de la empresa se financian con deudas, es decir, la empresa se encuentra financiada con recursos ajenos.

$$\text{Solvencia} = \frac{\text{TOTAL PASIVO}}{\text{CAPITAL SOCIAL}}$$

- RENTABILIDAD

Rentabilidad de Ventas

Este indicador financiero muestra la rentabilidad que se obtiene por cada unidad vendida por la empresa en el transcurso de su actividad, mientras más alto sea el resultado, más próspera es la empresa. Un resultado menor a 0% indica que las operaciones de la empresa no son eficientes, es decir, la empresa no tiene la capacidad de convertir las ventas en beneficios.

$$\text{Rentabilidad de Ventas} = \frac{\text{UTILIDAD NETA}}{\text{VENTAS NETAS}} \times 100$$

Utilidad Neta

La ganancia neta es el resultado final de la rentabilidad de una empresa a través de sus ventas, descontando los gastos de producción, distribución, logística, gastos operativos, impuestos y obligaciones.

Con todos estos elementos y luego del análisis respectivo, se tiene una apreciación del movimiento financiero de la empresa.

b) Evaluación Comercial

A fin de llevar a cabo la evaluación comercial, la empresa constructora presenta formularios donde declara al gerente general, apoderado, directores, administradores y/o accionistas (que tengan más del 25% del capital social, aporte o participación de la empresa constructora).

Las personas naturales declaradas en los formularios y la persona jurídica serán evaluadas haciendo uso de las páginas de la Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (SUNAT), la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones (SBS) y Experian Sentinel Sabio.

Además, esta información declarada es contrastada con la Copia Literal de la empresa donde se registra a todos los miembros de la empresa.

Para tal efecto, en primer lugar, se ingresa a la página de la SUNAT para la consulta en la ficha RUC, donde se verifica el estado y condición de la persona jurídica (la empresa) y las personas naturales declaradas en los formularios, estos deben de estar **ACTIVOS** y **HABIDOS** según la ficha RUC. Seguidamente, se realizan las descargas de la SBS de los evaluados para saber la clasificación como clientes de cada uno, en caso tengan deudas no subsanadas con algún banco se verá reflejado, solo se observan las deudas con días vencidos. Y, finalmente, se descarga el reporte de los observados de la central de riesgos contratada por el FMV, Experian Sentinel Sabio, se verifica la información de las obligaciones abiertas/vigentes sobre referencias comerciales negativas, incidencias judiciales, deudas u omisos tributarios, protestos y moras, según corresponda.

Esta evaluación se realiza buscando reducir la información asimétrica sobre el grado de endeudamiento de los evaluados que la empresa Fondo Mivivienda no tiene conocimiento, a fin de evitar que el recurso monetario desembolsado a favor de las empresas constructoras para la construcción de las viviendas sociales sea empleado con otro propósito.

Finalmente, se consolida la evaluación financiera y la comercial en un archivo PDF, el que será firmado por el revisor y se comunica el resultado por medio del correo electrónico a la empresa postulante.

c) Evaluación de empresas postulantes al programa Techo Propio

A continuación, se va a presentar las evaluaciones realizadas a dos empresas constructoras de Lima y provincias que desean ser parte del programa Techo Propio, a las cuales, se les cambiará la razón social por razones de confidencialidad y que son las siguientes:

- Constructora Mi Casita S.A.C.
- Constructora Mi Hogar E.I.R.L.

EMPRESA 1: CONSTRUCTORA MI CASITA S.A.C.

Expediente presentado el 27/03/2023 (Segunda postulación)

La empresa Constructora Mi Casita cuyas operaciones las realiza en Trujillo, cuenta con 10 años de funcionamiento en el mercado desde su constitución. Esta empresa cuenta con un accionista mayoritario, que es el gerente general y tiene el 98.85% de las acciones.

➤ Evaluación Financiera de Constructora Mi Casita S.A.C.

A continuación, se presenta la evaluación de los estados financieros de la empresa postulante Constructora Mi Casita.

Para realizar la evaluación financiera, la empresa presenta los Estados Financieros al 31 de diciembre del 2022 y corte al 31 de enero del 2023. Adjunta el Programa de Declaración Telemática mensual desde enero 2022 a enero 2023.

Primero, transcribimos los estados financieros a la plantilla del excel, tal como se muestra en la **Tabla 3 (Anexo 1)** y la **Tabla 4 (Anexo 2)**.

Luego de transcribir los estados financieros, se procede a la contrastación de estos con los montos declarados en la SUNAT y SUNARP.

Como se observa en la **Tabla 5**, otros criterios de evaluación, la empresa postulante realizó una disminución de capital, para el año 2022 registra el monto de S/147,900.00, sin embargo, para el año 2023 registra un monto de S/132,203.70 en el Balance General. Sin embargo, en la Copia Literal actualizada presentada figura el monto de S/147,900.00, lo que significa que la empresa no registró la disminución de su capital en la SUNARP o nos está declarando un capital social inferior al que tiene actualmente con la finalidad de manipular los resultados del Balance General. En este caso, la observación es observada y puede ser levantada actualizando el registro de la Copia Literal o actualizando los estados financieros de la empresa.

Tabla 5. Otros Criterios de Evaluación

OTROS CRITERIOS DE EVALUACIÓN	2022	2023	Unid. Med.	Ratio	Nota
CAPITAL SOCIAL Según Copia Literal - SUNARP	S/147,900.00		S/	>=45,000	Aprobado
CAPITAL SOCIAL según EE. FF.	S/147,900.00	S/132,203.70		<45,000	Observado
VENTAS NETAS mínimos, entre los últimos 12 meses, según PDT	S/239,238.00		S/	>=100,000	Aprobado
Feb-22			S/	<100,000	Observado
Ene-23					
VENTAS NETAS (ingresos Operacionales), según EE. FF.	S/17,898.00	S/15,678.00			

FUENTE: MANUAL FONDO MI VIVIENDA

ELABORACIÓN PROPIA

Otro requisito a evaluar, son las ventas netas mínimas requeridas de los últimos 12 meses (febrero 2022 a enero 2023), en este caso suman S/239,238.00, tal como se muestra en el total de la **Tabla 6** según las declaraciones mensuales ante la entidad SUNAT, dichas ventas netas superan el mínimo establecido de S/100,000, lo que indica un nivel positivo de actividad en la empresa.

También, en la **Tabla 6** se muestra el registro del Programa de Declaración Telemática Mensual desde enero 2022 a enero 2023 presentado en el expediente, donde se observa que la suma de las ventas declaradas en los PDTs Mensuales 2022 (enero a diciembre) es de S/223,560.00.

Sin embargo, en los estados financieros declarados y transcritos en la hoja de excel, registra el monto de S/17,898.00 como se muestra en la **Tabla 4 (Anexo 2)**, en la fila de ventas netas y columna 2022 del Estado de Ganancias y Pérdidas, lo que significa que la empresa no registró correctamente las ventas netas para el año 2022 con la finalidad de manipular los resultados del Estado de Ganancias y Pérdidas.

Tabla 6. Programa de Declaración Telemática Mensual

Mes	PDT				
	Ventas Netas	Ventas No Gravadas	Descuentos y/o devoluciones	Ingresos Netos	
Ene-22	S/0.00	S/0.00	S/0.00	S/0.00	
Feb-22	S/223,560.00	S/0.00	S/0.00	S/223,560.00	
Mar-22	S/0.00	S/0.00	S/0.00	S/0.00	
Abr-22	S/0.00	S/0.00	S/0.00	S/0.00	
May-22	S/0.00	S/0.00	S/0.00	S/0.00	
Jun-22	S/0.00	S/0.00	S/0.00	S/0.00	
Jul-22	S/0.00	S/0.00	S/0.00	S/0.00	
Ago-22	S/0.00	S/0.00	S/0.00	S/0.00	
Set-22	S/0.00	S/0.00	S/0.00	S/0.00	
Oct-22	S/0.00	S/0.00	S/0.00	S/0.00	PDTs Mensuales 2022
Nov-22	S/0.00	S/0.00	S/0.00	S/0.00	S/223,560.00
Dic-22	S/0.00	S/0.00	S/0.00	S/0.00	
Ene-23	S/15,678.00	S/0.00	S/0.00	S/15,678.00	PDTs Mensuales 2023
TOTAL	S/239,238.00	S/0.00	S/0.00	S/239,238.00	S/15,678.00

FUENTE: EXPEDIENTE DE LA EMPRESA

ELABORACIÓN PROPIA

Con relación a los estados financieros declarados en el expediente presentado (considerando que es la segunda postulación de la empresa) se observa que disminuye algunas cuentas dentro del Estado de Ganancias y Pérdidas para un mismo corte mensual.

La empresa presentó inicialmente un expediente de postulación para acceder el programa, en el cual registra estados financieros con corte al 31 de enero, dicho expediente fue observado y devuelto a la empresa postulante. Ahora, se presenta a una nueva postulación con un segundo expediente, con estados financieros con corte al 31 de enero, al ser un mismo periodo, las cuentas no deberían tener cambio alguno; sin embargo, presenta cuentas en el Estado de Ganancias y Pérdidas con montos inferiores al de su primera postulación.

Detalle:

1. Se realiza la disminución de montos de las cuentas “Gastos y Otros Egresos” en el Estado de Ganancias y Pérdidas de un mismo periodo con corte al 31 de enero del 2023.

- Expediente N.º1-2023-RE de fecha 03/03/2023; detalla montos declarados en el Estado de Ganancias y Pérdidas del 2023 (corte al 31 de enero):

(-) GASTOS ADMINISTRATIVOS: S/ 4,080

(-) GASTOS DE VENTAS: S/ 4,080

- Expediente N.º2-2023-RE de fecha 27/03/2023; detalle de montos declarados en el Estado de Ganancias y Pérdidas del 2023 (corte al 31 de enero):

(-) GASTOS ADMINISTRATIVOS: S/ 2,080

(-) GASTOS DE VENTAS: S/ 2,080

Esta situación irregular es observada y comunicada a la empresa en el informe final, puesto que, la empresa está presentando estados financieros adulterados en su expediente de postulación.

Seguidamente, el Balance General en la **Tabla 3 (Anexo 1)** y el Estado de Ganancias y Perdidas en la **Tabla 4 (Anexo 2)** de la empresa Constructora Mi Casita son analizados mediante el análisis de un conjunto de indicadores financieros proporcionados en el Manual del Fondo Mi Vivienda, tales como los que miden la liquidez, solvencia y rentabilidad de la empresa constructora. (**Tabla 7**).

Tabla 7. Análisis de Indicadores Financieros de Constructora Mi Casita

INDICADORES FINANCIEROS			ANÁLISIS		
INDICADORES DE		2023	Unid. Med.	Ratio	Nota
LIQUIDEZ	Liquidez General	38.60	veces	> =0.8	Aprobado
			veces	< 0.8	Observado
SOLVENCIA	Deuda / Capital Social	0.10	veces	< =5	Aprobado
			veces	> 5	Observado
RENTABILIDAD	Rentabilidad de Ventas	63%	%	> = a 0 %	Aprobado
			%	< a 0 %	Observado
	Utilidad Neta	9,918.54	S/	> = a 0	Aprobado
			S/	< a 0	Observado

FUENTE: MANUAL FONDO MI VIVIENDA

ELABORACIÓN PROPIA

Realizada la elaboración de los indicadores financieros, podemos decir que, según los parámetros establecidos por Fondo Mivivienda en el Manual de Proyectos Sociales, la empresa Constructora Mi Casita está cumpliendo con aprobar los indicadores financieros,

es una empresa que, de acuerdo a los criterios establecidos, puede hacer frente a sus deudas a corto plazo, cuyas ventas están generando ganancia para la empresa.

➤ Evaluación Comercial de Constructora Mi Casita S.A.C.

A continuación, se presenta la evaluación comercial de la empresa Constructora Mi Casita y al gerente general, que a la vez es socio mayoritario.

Para realizar la evaluación comercial, la empresa presenta formularios donde figura la razón social y RUC de la empresa, nombre completo y DNI del gerente general; con estos datos hacemos uso de las páginas de la Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (SUNAT), la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones (SBS) y Experian Sentinel Sabio.

i. **Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (SUNAT)**
En primer lugar, se ingresa a la página de la SUNAT para la consulta RUC, donde verificamos que la empresa Constructora Mi Casita y el gerente general tienen el estado – ACTIVO y condición HABIDA, como se muestra en la **Figura 4** y **Figura 5**.

Búsqueda en la SUNAT de la Ficha RUC de la empresa Constructora Mi Casita:

Figura 4. Ficha RUC de Constructora Mi Casita

Fecha de Inscripción:	23/05/2013	Fecha de Inicio de Actividades:	01/07/2013
Estado del Contribuyente:	ACTIVO		
Condición del Contribuyente:	HABIDO		

FUENTE: SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE ADUANAS Y DE ADMINISTRACIÓN

Búsqueda en la SUNAT del Gerente General:

Figura 5. Ficha RUC del Gerente General

Estado del Contribuyente:	ACTIVO
Condición del Contribuyente:	HABIDO

FUENTE: SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE ADUANAS Y DE ADMINISTRACIÓN

- ii. Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones (SBS)

Seguidamente, se ingresa a la página de la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones (SBS), donde verificamos las deudas vigentes con las entidades financieras que mantienen la empresa Constructora Mi Casita y el gerente general. Además, obtenemos la clasificación que tiene cada uno según la SBS.

Como se observa en la **Figura 6.**, la empresa Constructora Mi Casita registra una clasificación normal, ya que la deuda que mantiene con la Entidad Cmac Sullana por un monto de S/1,496 está al día.

Figura 6. Reporte de Deudas con entidades financieras de Constructora Mi Casita

La siguiente información ha sido proporcionada por las entidades del sistema financiero supervisadas por la SBS

DEUDAS					
N°	ENTIDAD REPORTANTE	CALIFICACIÓN	DEUDA CAPITAL (S/.)	INTERESES Y COMISIONES(S/.)	TOTAL (S/.)*
1	CMAC SULLANA	0: Normal	S/. 1,486	S/. 10	S/. 1,496

*Moneda de crédito otorgado expresado en nuevos soles.

LÍNEAS DE CRÉDITO (Otorgadas y que no han sido usadas)			
N°	ENTIDAD REPORTANTE	TIPO DE LÍNEA	TOTAL LÍNEA DE CRÉDITO (S/.)
No registra información.			

FUENTE: SUPERINTENDENCIA DE BANCA, SEGUROS Y ADMINISTRADORAS PRIVADAS DE FONDOS DE PENSIONES

Como se observa en la **Figura 7.**, el gerente general no registra clasificación, ya que no mantiene deudas financieras con algún banco.

Figura 7. Reporte de Deudas con entidades financieras del Gerente General

La siguiente información ha sido proporcionada por las entidades del sistema financiero supervisadas por la SBS

DEUDAS					
N°	ENTIDAD REPORTANTE	CALIFICACIÓN	DEUDA CAPITAL (S/.)	INTERESES Y COMISIONES(S/.)	TOTAL (S/.)*
No registra información.					

*Moneda de crédito otorgado expresado en nuevos soles.

LÍNEAS DE CRÉDITO (Otorgadas y que no han sido usadas)			
N°	ENTIDAD REPORTANTE	TIPO DE LÍNEA	TOTAL LÍNEA DE CRÉDITO (S/.)
No registra información.			

FUENTE: SUPERINTENDENCIA DE BANCA, SEGUROS Y ADMINISTRADORAS PRIVADAS DE FONDOS DE PENSIONES

iii. Experian Sentinel Sabio

Para finalizar, se ingresa a la página de Experian Sentinel Sabio, donde verificamos las deudas vigentes con todas las entidades que mantienen la empresa Constructora Mi Casita y el gerente general.

En **Figura 8.** se observa que la empresa Constructora Mi Casita mantiene una deuda con la empresa Cmac Sullana S. A. por un monto de S/1,496.00, tal como registra en la SBS, con clasificación normal porque se encuentra al día con los pagos.

Figura 8. Reporte de Deudas de Constructora Mi Casita



Detalle de la deuda SBS/Microfinanzas

Entidad	Deuda Anterior			Fecha Inf.	Deuda a MAR 2023 Calif. SBS/ Microf. (2)	Monto *	Dias Venc.	Rect. (1)	Disc.
	SET 2022	DIC 2022	FEB 2023						
CMAC SULLANA S A	5,287.73	4,233.14	3,881.24	28/02/2023	NOR	1,496.00			
TOTAL	5,287.73	4,233.14	3,881.24			1,496.00			

(1) Ver detalle en el cuadro de Rectificaciones SBS
 (2) NOR: Normal, CPP: Con Problemas Potenciales, DEF: Deficiente, DUD: Dudoso, PER: Pérdida, SCAL: Sin Calificación

TOTAL

(2) NOR: Normal, CPP: Con Problemas Potenciales, DEF: Deficiente, DUD: Dudoso, PER: Pérdida, SCAL: Sin Calificación

Detalle de vencidos

# Doc	Fuente - Acreedor	Monto *	Dias Venc.

FUENTE: EXPERIAN SENTINEL SABIO

En **Figura 9.** se observa que el gerente general de la Constructora Mi Casita no mantiene deudas con entidades financieras, sin embargo, registra una deuda con el SERV.DE ADMINISTRACION TRIBUTARIA-TRUJILLO por un monto de S/3,290.00 con 85 días de vencido. Esta observación es levantada con los comprobantes de pago presentados por un monto total de S/3,552.63, monto mayor a la deuda por los intereses generados.

Figura 9. Reporte de Deudas del Gerente General



Reporte de Deudas

Detalle de la deuda SBS/Microfinanzas

Entidad	Deuda Anterior			Deuda a MAR 2023			Rect. (1)	Disc.
	SET 2022	DIC 2022	FEB 2023	Fecha Inf.	Calif. SBS/ Microf. (2)	Monto *		
(1) Ver detalle en el cuadro de Rectificaciones SBS								
(2) NOR: Normal, CPP: Con Problemas Potenciales, DEF: Deficiente, DUD: Dudoso, PER: Pérdida, SCAL: Sin Calificación								
TOTAL								
(2) NOR: Normal, CPP: Con Problemas Potenciales, DEF: Deficiente, DUD: Dudoso, PER: Pérdida, SCAL: Sin Calificación								
Detalle de vencidos								
# Doc	Fuente - Acreedor		Monto *	Dias Venc.				
	Documentos Impagos		3,290.00	85				
12	SERV.DE ADMINISTRACION TRIBUTARIA-TR		3,290.00	85				

FUENTE: EXPERIAN SENTINEL SABIO

Con toda esta información financiera y cualitativa se procederá a evaluar la solicitud de la empresa Constructora Mi Casita, lo que se presentará en el punto 6.

EMPRESA 2: Constructora Mi Hogar E.I.R.L.

Expediente presentado el 14/01/2023

La empresa Constructora Mi Hogar cuyas operaciones las realiza en Lima, cuenta con 10 años de funcionamiento en el mercado desde su constitución. Esta empresa cuenta con un accionista, que es el gerente general y tiene el 100% de las acciones.

➤ Evaluación Financiera de Constructora Mi Hogar E.I.R.L.

A continuación, se presenta la evaluación de los estados financieros de la empresa postulante Constructora Mi Hogar.

Para realizar la evaluación financiera, la empresa presenta los Estados Financieros al 31 de diciembre del 2021 y corte al 31 de diciembre del 2022. Adjunta el Programa de Declaración Telemática mensual desde enero 2022 a diciembre 2023 y el Programa de Declaración Telemática Anual del 2021.

Primero, transcribimos los estados financieros a la plantilla del excel, tal como se muestra en la **Tabla 8 (Anexo 3)** y la **Tabla 9 (Anexo 4)**.

Luego de transcribir los estados financieros, se procede a la contrastación de estos con los montos declarados en la SUNAT y SUNARP.

Como se observa en la **Tabla 10**, otros criterios de evaluación, la empresa postulante declara el mismo capital social registrado en la entidad SUNARP, este capital de monto S/297,586.00 supera el mínimo establecido de S/45,000, por lo cual se considera aprobado. También, supera las ventas mínimas establecidas para el año, registrando el monto de S/493,736.00, que es 4 veces más del solicitado, por tanto, este criterio es aprobado.

Tabla 10. Otros Criterios de Evaluación

OTROS CRITERIOS DE EVALUACIÓN	2021	2022	Unid Med	Ratio	Nota
CAPITAL SOCIAL Según Copia Literal - SUNARP	S/297,586.00		S/	>=45,000	Aprobado
CAPITAL SOCIAL según EE.FF	S/297,586.00	S/297,586.00		<45,000	Observado
VENTAS NETAS mínimos, entre los últimos 12 meses, según PDT	S/493,736.00		S/	>=100,000	Aprobado
Ene-22			S/	<100,000	Observado
Dic-22					
VENTAS NETAS (ingresos Operacionales), según EE.FF	S/475,060.00	S/493,736.00			

FUENTE: MANUAL FONDO MI VIVIENDA

ELABORACIÓN PROPIA

Como se muestra en la **Tabla 11**, se registra el Programa de Declaración Telemática Mensual desde enero 2022 a diciembre 2022, además, se registra el Programa de Declaración Telemática Anual 2021, datos necesarios para corroborar lo declarado en los estados financieros que reclarar en su expediente.

Entonces,comparamos las ventas netas registradas en el Estado de Ganancias y Perdidas en la **Tabla 9 (Anexo 4)** para los años 2021 y 2022 y las ventas reclarados en el PDT Anual 2021 y PDTs Mensuales 2022, corroborando así que los montos coinciden.

Tabla 11. Programa de Declaración Telemática Mensual

Mes	PDT				Ingresos Netos
	Ventas Netas	Ventas No Gravadas	Descuentos y/o devoluciones		
Ene-22	S/.0.00	S/.0.00	S/.0.00	S/.0.00	
Feb-22	S/.0.00	S/.0.00	S/.0.00	S/.0.00	
Mar-22	S/.39,124.00	S/.0.00	S/.0.00	S/.39,124.00	
Abr-22	S/.0.00	S/.0.00	S/.0.00	S/.0.00	
May-22	S/.0.00	S/.0.00	S/.0.00	S/.0.00	
Jun-22	S/.0.00	S/.0.00	S/.0.00	S/.0.00	
Jul-22	S/.0.00	S/.0.00	S/.0.00	S/.0.00	
Ago-22	S/.0.00	S/.0.00	S/.0.00	S/.0.00	
Set-22	S/.8,104.00	S/.0.00	S/.0.00	S/.8,104.00	PDT Anual 2021
Oct-22	S/.89,201.00	S/.0.00	S/.0.00	S/.89,201.00	S/.475,060.00
Nov-22	S/.183,285.00	S/.0.00	S/.0.00	S/.183,285.00	
Dic-22	S/.174,022.00	S/.0.00	S/.0.00	S/.174,022.00	PDTs Mensuales 2022
TOTAL	S/.493,736.00	S/.0.00	S/.0.00	S/.493,736.00	S/.493,736.00

FUENTE: EXPEDIENTE DE LA EMPRESA

ELABORACIÓN PROPIA

Seguidamente, el Balance General en la **Tabla 8 (Anexo 3)** y el Estado de Ganancias y Perdidas en la **Tabla 9 (Anexo 4)** de la empresa Constructora Mi Hogar son analizados mediante el análisis de un conjunto de indicadores financieros tales como los que miden la liquidez, solvencia y rentabilidad de la empresa constructora. (**Tabla 12**).

Tabla 12. Análisis de Indicadores Financieros de Constructora Mi Hogar

INDICADORES FINANCIEROS			ANÁLISIS		
INDICADORES DE		2023	Unid. Med.	Ratio	Nota
LIQUIDEZ	Liquidez General	89.62	veces	> =0.8	Aprobado
			veces	< 0.8	Observado
SOLVENCIA	Deuda / Capital Social	1.13	veces	< =5	Aprobado
			veces	> 5	Observado
RENTABILIDAD	Rentabilidad de Ventas	20%	%	> = a 0 %	Aprobado
			%	< a 0 %	Observado
	Utilidad Neta	99,713.90	S/	> = a 0	Aprobado
			S/	< a 0	Observado

FUENTE: MANUAL FONDO MI VIVIENDA

ELABORACIÓN PROPIA

Realizada la elaboración de los indicadores financieros, podemos decir que, según los parámetros establecidos por Fondo Mivivienda en el Manual de Proyectos Sociales, la empresa Constructora Mi Hogar está cumpliendo con aprobar los indicadores financieros, es una empresa que tiene mucha liquidez, es capaz de hacer frente a sus obligaciones en

el corto plazo, con capacidad de cobertura para emplear propios fondos. Además, tiene una rentabilidad aceptable de 20%, esto quiere decir que convierte sus ventas en beneficios.

➤ Evaluación Comercial de Constructora Mi Hogar E.I.R.L.

A continuación, se presenta la evaluación comercial de la empresa Constructora Mi Hogar y al gerente general, que a la vez es el único socio.

Para realizar la evaluación comercial, la empresa presenta formularios donde figura la razón social y RUC de la empresa, nombre completo y DNI del gerente general; con estos datos hacemos uso de las páginas de la Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (SUNAT), la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones (SBS) y Experian Sentinel Sabio.

i. Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (SUNAT)

En primer lugar, se ingresa a la página de la SUNAT para la consulta RUC, donde verificamos que la empresa Constructora Mi Hogar y el gerente general tienen el estado ACTIVO y condición HABIDA, como se muestra en la **Figura 10** y **Figura 11**.

Búsqueda en la SUNAT de la Ficha RUC de la empresa Constructora Mi Hogar:

Figura 10. Ficha RUC de Constructora Mi Hogar

Fecha de Inscripción:	16/02/2013	Fecha de Inicio de Actividades:	16/02/2013
Estado del Contribuyente:	ACTIVO		
Condición del Contribuyente:	HABIDO		

FUENTE: SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE ADUANAS Y DE ADMINISTRACIÓN

Búsqueda en la SUNAT del Gerente General:

Figura 11. Ficha RUC del Gerente General

Estado del Contribuyente:	ACTIVO
Condición del Contribuyente:	HABIDO

FUENTE: SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE ADUANAS Y DE ADMINISTRACIÓN

ii. Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones (SBS)

Seguidamente, se ingresa a la página de la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones (SBS), donde verificamos las deudas vigentes con las entidades financieras que mantienen la empresa Constructora Mi Hogar y el gerente general. Además, obtenemos la clasificación que tiene cada uno según la SBS.

Como se observa en la **Figura 12.**, la empresa Constructora Mi Hogar no registra clasificación, ya que no mantiene deudas con entidades financieras con algún banco.

Figura 12. Reporte de Deudas con entidades financieras de Constructora Mi Hogar

La siguiente información ha sido proporcionada por las entidades del sistema financiero supervisadas por la SBS

DEUDAS					
N°	ENTIDAD REPORTANTE	CALIFICACIÓN	DEUDA CAPITAL (S./.)	INTERESES Y COMISIONES(S./.)	TOTAL (S./.)*
No registra información.					

*Moneda de crédito otorgado expresado en nuevos soles.

LÍNEAS DE CRÉDITO (Otorgadas y que no han sido usadas)			
N°	ENTIDAD REPORTANTE	TIPO DE LÍNEA	TOTAL LÍNEA DE CRÉDITO (S./.)
No registra información.			

FUENTE: SUPERINTENDENCIA DE BANCA, SEGUROS Y ADMINISTRADORAS PRIVADAS DE FONDOS DE PENSIONES

Como se observa en la **Figura 13.**, el gerente general no registra clasificación, ya que no mantiene deudas financieras con algún banco.

Figura 13. Reporte de Deudas con entidades financieras del Gerente General

La siguiente información ha sido proporcionada por las entidades del sistema financiero supervisadas por la SBS

DEUDAS					
N°	ENTIDAD REPORTANTE	CALIFICACIÓN	DEUDA CAPITAL (S/.)	INTERESES Y COMISIONES(S/.)	TOTAL (S/.)*
No registra información.					

*Moneda de crédito otorgado expresado en nuevos soles.

LÍNEAS DE CRÉDITO (Otorgadas y que no han sido usadas)			
N°	ENTIDAD REPORTANTE	TIPO DE LÍNEA	TOTAL LÍNEA DE CRÉDITO (S/.)
No registra información.			

FUENTE: SUPERINTENDENCIA DE BANCA, SEGUROS Y ADMINISTRADORAS PRIVADAS DE FONDOS DE PENSIONES

iii. Experian Sentinel Sabio

Para finalizar, se ingresa a la página de Experian Sentinel Sabio, donde verificamos las deudas vigentes con todas las entidades que mantienen la empresa Constructora Mi Hogar y el gerente general.

En **Figura 14.** se observa que la empresa Constructora Mi Hogar no registra detalle de vencidos.

Figura 14. Reporte de Deudas de Constructora Mi Hogar

Reporte de Deudas

Detalle de la deuda SBS/Microfinanzas

Entidad	Deuda Anterior			Fecha Inf.	Deuda a MAR 2023			Rect. (1)	Disc.
	SET 2022	DIC 2022	FEB 2023		Calif. (2)	Monto *	Dias Venc.		
(1) Ver detalle en el cuadro de Rectificaciones SBS									
(2) NOR: Normal, CPP: Con Problemas Potenciales, DEF: Deficiente, DUD: Dudoso, PER: Pérdida, SCAL: Sin Calificación									
TOTAL									
(2) NOR: Normal, CPP: Con Problemas Potenciales, DEF: Deficiente, DUD: Dudoso, PER: Pérdida, SCAL: Sin Calificación									
Detalle de vencidos									
# Doc	Fuente - Acreedor			Monto *		Dias Venc.			

FUENTE: EXPERIAN SENTINEL SABIO

En **Figura 15.** se observa que el gerente general de la Constructora Mi Hogar no registra detalle de vencidos.

Figura 15. Reporte de Deudas del Gerente General

Reporte de Deudas

Detalle de la deuda SBS/Microfinanzas

Entidad	Deuda Anterior			Fecha Inf.	Deuda a MAR 2023			Rect. (1)	Disc.
	SET 2022	DIC 2022	FEB 2023		Calif. (2)	Monto *	Días Venc.		
(1) Ver detalle en el cuadro de Rectificaciones SBS									
(2) NOR: Normal, CPP: Con Problemas Potenciales, DEF: Deficiente, DUD: Dudoso, PER: Pérdida, SCAL: Sin Calificación									
TOTAL									
(2) NOR: Normal, CPP: Con Problemas Potenciales, DEF: Deficiente, DUD: Dudoso, PER: Pérdida, SCAL: Sin Calificación									
Detalle de vencidos									
# Doc	Fuente - Acreedor			Monto *	Días Venc.				

FUENTE: EXPERIAN SENTINEL SABIO

Con toda esta información financiera y cualitativa se procederá a evaluar la solicitud de la empresa Constructora Mi Hogar, lo que se presentará en el punto 6.

6. Resultados de la actividad.

Si la empresa postulante es aprobada, se le asigna un código de Entidad Técnica y será considerada apta para postular a las futuras convocatorias de Proyectos Sociales, donde presentará un proyecto de Vivienda de Interés Social y los datos del grupo familiar.

Si la empresa postulante es observada y no levanta sus observaciones durante los 5 días hábiles luego de recibir el correo electrónico, debe volver a iniciar con el procedimiento de postulación.

a) EMPRESA 1: Constructora Mi Casita

Como resultado de la evaluación financiera y comercial se elabora un informe con el detalle de las observaciones encontradas (ver Anexo 1), las cuales serán enviadas por correo electrónico a la empresa postulante.

i. Resultado de Evaluación Financiera

El resultado es OBSERVADO, presenta información dudosa en el expediente (considerando que es la segunda postulación), declara montos diferentes para un mismo corte anual. Además, lo declarado mensualmente en el Programa de Declaración Telemática no coincide con lo registrado en sus estados financieros.

ii. Resultado de Evaluación Comercial

El resultado es APROBADO, la empresa no presenta deudas; sin embargo, el gerente general registra una deuda por un monto de S/3,290.00. La observación es levantada con los comprobantes de pago presentados por un monto total de S/3,552.63.

Se concluye que el resultado de la evaluación financiera y comercial es OBSERVADO y no se le otorga el código de Entidad Técnica, lo que significa que no accederá a los recursos del Fondo MiVivienda.

b) EMPRESA 2: Constructora Mi Hogar

Como resultado de la evaluación financiera y comercial se elabora un informe con el detalle de las observaciones encontradas (ver Anexo 2), las cuales serán enviadas por correo electrónico a la empresa postulante.

i. Resultado de Evaluación Financiera

El resultado es APROBADO, la empresa declara correctamente los estados financieros y los indicadores económicos son favorables para la empresa.

ii. Resultado de Evaluación Comercial

El resultado es APROBADO, la empresa y el gerente general no presentan deudas registradas en las páginas web consultadas, por ello esta evaluación es aprobada.

Se concluye que el resultado de la evaluación financiera y comercial es APROBADO, se le otorga código de Entidad Técnica.

IV. CONCLUSIONES

1. Luego de haber analizado las solicitudes de las empresas para acceder a los recursos del Fondo Mivivienda, y después de aplicar los criterios establecidos en el Manual de procedimientos, se puede señalar que la empresa Fondo Mivivienda no cuenta con un sistema riguroso de evaluación de las empresas que postulan para acceder a los recursos del Estado.
2. Con respecto a la evaluación financiera, los indicadores financieros establecidos tienen parámetros muy bajos para la evaluación, considerando que el desembolso entregado a cada empresa postulante aprobada para la construcción de la vivienda social es dinero del Estado.
3. En tal sentido considero que la empresa Fondo Mivivienda debería de tener una evaluación más minuciosa para evitar la presencia de selección adversa al momento de seleccionar a quienes se le entrega el dinero del Estado.

V. RECOMENDACIONES

Una vez finalizado el trabajo, respecto a evaluación que se realiza a las empresas postulantes, se brindan las siguientes recomendaciones:

1. Es recomendable que dentro de los indicadores financieros se aumente el porcentaje de la Rentabilidad de Ventas, ya que según el Fondo Mivivienda este parámetro debe ser $\geq 0\%$, es decir, la empresa puede tener grandes cantidades de venta, pero si refleja una utilidad neta de S/0, quiere decir que la empresa no está siendo eficiente con sus operaciones y no obtiene una ganancia real por sus ventas, aun así, la empresa aprueba este indicador.
2. De igual manera se recomienda que dentro de los indicadores financieros se cambie el parámetro establecido para la Utilidad Neta, según el Fondo Mivivienda este parámetro debe ser $\geq S/0$, es decir, basta con que su utilidad neta sea S/0 para que este indicador sea aprobado. Se debe considerar aumentar este indicador a un monto donde se refleje que efectivamente la empresa postulante está teniendo ganancias luego de realizar los descuentos respectivos de los gastos de producción, distribución, logística, gastos operativos, impuestos y obligaciones

VI. BIBLIOGRAFÍA

Resolución Ministerial N° 120-2020 [Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento]. Aprobación del Reglamento Operativo para acceder al Bono Familiar Habitacional, para la modalidad de Aplicación de Construcción en Sitio Propio. 22 de Junio del 2020.

Block S. y Hirt G. (2011). *Fundamentals of Investment Management*. Editorial: McGraw Hill.

Johnson R. y Melicher R. (2000). *Administración financiera*. Editorial: Pearson Educación.

Keynes J. (1998). *Teoría general del empleo, el interés y el dinero*. Editorial: Ediciones Aosta

Smith A. (1776). *La riqueza de las naciones*. Editorial: Titivillus

Akerlof, George A. (1970). The Market for 'Lemons': Quality Uncertainty and the Market Mechanism. *Quarterly Journal of Economics (The MIT Press)*

Besley S. y Brigham. E. (2008). *Fundamentos de Administración Financiera*. Editorial: Cengage Learning

VII. ANEXOS

Anexo 1.

Tabla 3. Balance General de Constructora Mi Casita
Al 31 de diciembre del 2022 y corte al 31 de enero del 2023
(Expresado en soles)

ACTIVO	2022	2023
	MONTO	MONTO
<u>ACTIVO CORRIENTE</u>		
Caja/Bancos	132,805.00	105,720.00
Inversiones Financieras	0.00	0.00
Clientes (Cuentas por Cobrar Comerciales) (neto)	0.00	0.00
Cuentas por Cobrar a partes relacionadas	0.00	0.00
Otras Cuentas por Cobrar	0.00	0.00
Existencias (Mercaderías) (Productos Terminados)	0.00	0.00
Gastos Diferidos	62,021.00	50,000.00
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	194,826.00	155,720.00
<u>ACTIVO NO CORRIENTE</u>		
Otras Cuentas por Cobrar	0.00	0.00
Inmuebles Maquinaria y Equipos (neto)	71,779.00	31,736.02
(-) Depreciación y Amort. Acumul	-758.00	-852.34
Activos Intangibles (neto)	0.00	0.00
Otros Activos	1,150.00	0.00
TOT ACTIVO NO CORRIENTES	72,171.00	30,883.68
TOTAL ACTIVO	266,997.00	186,603.68
PASIVO Y PATRIMONIO	2022	2023
	MONTO	MONTO
<u>PASIVO CORRIENTE</u>		
Sobregiros Bancarios	0.00	0.00
Proveedores (Ctas x Pagar Comerciales)	0.00	0.00
Cuentas por Pagar a partes relacionadas	0.00	0.00
Tributos por Pagar	0.00	2,533.84
Remuneraciones por pagar	239.00	1,500.00
Ctas. por pagar diversas	0.00	0.00
Otras Cuentas por Pagar	0.00	0.00
TOTAL PASIVO CORRIENTE	239.00	4,033.84
<u>PASIVO NO CORRIENTE</u>		
Deudas a Largo Plazo	87,996.00	9,600.00
Beneficios Sociales	0.00	0.00
Ganancias Diferidas	0.00	0.00
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	87,996.00	9,600.00
TOTAL PASIVO	88,235.00	13,633.84
<u>PATRIMONIO</u>		
Capital Social	147,900.00	132,203.70
Capital adicional	0.00	0.00
Resultados Acumulados	28,151.00	30,847.60
Resultados del Periodo	2,711.00	9,918.54
TOTAL PATRIMONIO	178,762.00	172,969.84

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	266,997.00	186,603.68
----------------------------------	------------	------------

FUENTE: EXPEDIENTE DE LA EMPRESA

ELABORACIÓN PROPIA

Anexo 2.

Tabla 4. Estado de Ganancias y Perdidas de Constructora Mi Casita

Al 31 de diciembre del 2022 y corte al 31 de enero del 2023

(Expresado en soles)

	2022	2023
	MONTO	MONTO
VENTAS NETAS (Ingresos Operacionales)	17,898.00	15,678.00
Otros Ingresos Operacionales	0.00	0.00
(-) Descuentos, rebajas y bonificaciones concedidas	0.00	0.00
TOTAL INGRESOS	17,898.00	15,678.00
(-) INVENTARIO INICIAL	0.00	0.00
(-) COMPRAS (O COSTO DE PRODUCCIÓN)	0.00	-462.00
(+) INVENTARIO FINAL	0.00	0.00
COSTO DE VENTAS (Operacionales)	0.00	-462.00
UTILIDAD BRUTA	17,898.00	15,216.00
(-) GASTOS ADMINISTRATIVOS	-7,293.00	-2,080.00
(-) GASTOS DE VENTAS	-7,292.00	-2,080.00
UTILIDAD OPERATIVA	3,313.00	11,056.00
(-) GASTOS FINANCIEROS	-615.00	-117.83
(-) DEPRECIACIÓN	0.00	0.00
(+) OTROS INGRESOS	0.00	0.00
(-) OTROS EGRESOS (Gastos Diversos)	0.00	0.00
(+) INGRESOS FINANCIEROS	314.00	82.43
Utilidad (o pérdida) Antes de Impuesto a la Renta	3,012.00	11,020.60
(-) Impuesto a la Renta	-301.00	-1,102.06
UTILIDAD (o pérdida) NETA	2,711.00	9,918.54

FUENTE: EXPEDIENTE DE LA EMPRESA

ELABORACIÓN PROPIA

Anexo 3.

Tabla 8. Balance General de Constructora Mi Hogar
Al 31 de diciembre del 2021 y corte al 31 de diciembre del 2022
(Expresado en soles)

ACTIVO	2021	2022
	MONTO	MONTO
<u>ACTIVO CORRIENTE</u>		
Caja/Bancos	228,914.00	98,146.86
Inversiones Financieras	0.00	0.00
Clientes (Cuentas por Cobrar Comerciales) (neto)	124,238.00	172,699.10
Cuentas por Cobrar a partes relacionadas	0.00	0.00
Otras Cuentas por Cobrar	207,565.00	312,250.00
Existencias (mercaderías) (Productos Terminados)	0.00	0.00
Gastos Diferidos	0.00	0.00
Suministros Diversos	0.00	0.00
Crédito Fiscal	0.00	0.00
Materias Primas	81,566.00	37,589.00
Gastos Pagados por Anticipado	0.00	0.00
Otros Activos	0.00	0.00
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	642,283.00	620,684.96
<u>ACTIVO NO CORRIENTE</u>		
Otras Cuentas por Cobrar	0.00	0.00
Inmuebles Maquinaria y Equipos (neto)	230,782.00	289,782.00
(-) Depreciación y Amort. Acumul.	-44,955.00	-57,069.00
Activos Intangibles (neto)	5,906.00	5,906.00
Otros Activos	0.00	0.00
TOT ACTIVO NO CORRIENTES	191,733.00	238,619.00
TOTAL ACTIVO	834,016.00	859,303.96
	2021	2022
PASIVO Y PATRIMONIO	MONTO	MONTO
<u>PASIVO CORRIENTE</u>		
Sobregiros Bancarios	0.00	0.00
Proveedores (Ctas. x Pagar Comerciales)	0.00	0.00
Cuentas por Pagar a partes relacionadas	0.00	0.00
Tributos por Pagar	9,033.00	6,926.00
Remuneraciones por pagar	0.00	0.00
Ctas. por pagar diversas	0.00	0.00
Otras Cuentas por Pagar	0.00	0.00
TOTAL PASIVO CORRIENTE	9,033.00	6,926.00
<u>PASIVO NO CORRIENTE</u>		
Deudas a Largo Plazo	399,384.00	328,265.96
Beneficios Sociales	0.00	0.00

Ganancias Diferidas	0.00	0.00
Compensación por Tiempo de Servicio (CTS)	0.00	0.00
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	399,384.00	328,265.96
TOTAL PASIVO	408,417.00	335,191.96
<u>PATRIMONIO</u>		
Capital Social	297,586.00	297,586.00
Capital adicional	0.00	0.00
Resultados Acumulados	33,652.80	126,812.10
Resultados del Periodo	94,360.20	99,713.90
Reservas Legales	0.00	0.00
TOTAL PATRIMONIO	425,599.00	524,112.00
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	834,016.00	859,303.96

FUENTE: EXPEDIENTE DE LA EMPRESA

ELABORACIÓN PROPIA

Anexo 4.

Tabla 9. Estado de Ganancias y Perdas de Constructora Mi Hogar
Al 31 de diciembre del 2021 y corte al 31 de diciembre del 2022
(Expresado en soles)

	2021	2022
	MONTO	MONTO
VENTAS NETAS (ingresos Operacionales)	475,060.00	493,736.00
Otros Ingresos Operacionales	0.00	0.00
(-) Descuentos, rebajas y Bonificaciones concedidas	0.00	0.00
TOTAL INGRESOS	475,060.00	493,736.00
(-) INVENTARIO INICIAL	0.00	0.00
(-) COMPRAS (O COSTO DE PRODUCCIÓN)	-289,569.00	-280,177.00
(+) INVENTARIO FINAL	0.00	0.00
COSTO DE VENTAS (Operacionales)	-289,569.00	-280,177.00
UTILIDAD BRUTA	185,491.00	213,559.00
(-) GASTOS ADMINISTRATIVOS	-34,887.00	-47,105.00
(-) GASTOS DE VENTAS	-10,902.00	-14,731.00
UTILIDAD OPERATIVA	139,702.00	151,723.00
(-) GASTOS FINANCIEROS	-53,920.00	-61,074.00
(-) DEPRECIACION	0.00	0.00
(+) OTROS INGRESOS	0.00	0.00
(-) OTROS EGRESOS (Gastos Diversos)	0.00	0.00
(+) INGRESOS FINANCIEROS	0.00	0.00
Utilidad (o perdida) Antes de Impuesto a la Renta	85,782.00	90,649.00
(-) Impuesto a la Renta	8,578.20	9,064.90
UTILIDAD (o perdida) NETA	94,360.20	99,713.90

FUENTE: EXPEDIENTE DE LA EMPRESA

ELABORACIÓN PROPIA

**Anexo 5. Informe de Evaluación Financiera y Comercial de la empresa postulante
Constructora Mi Casita**

**INFORME DE EVALUACIÓN FINANCIERA Y COMERCIAL DEL POSTULANTE A ET
PERSONA JURÍDICA
FMV/GPIS-DPS-REGISTRO ET**

EXPEDIENTE : Expediente Digital N° 1-2023-RE de fecha 27/03/2023

N° DE REVISIÓN : Primera (de la segunda postulación)

REFERENCIA : Instructivo del Manual del Procedimiento de Registro de Entidades Técnicas en la Modalidad CSP -Techo Propio- aprobado por la GPIS con fecha 12.09.2019 Empresa con Actividad Económica (EE.FF.) > 1 Año de Inicio de Actividades, según SUNAT.

FECHA DE REVISIÓN : 10 de abril de 2023

RAZÓN SOCIAL	RUC	REPRESENTANTE LEGAL	DNI	ACCIONISTAS	DNI	RESULTADO DE LAS EVALUACIONES	
Constructora Mi Casita	2055...	Gerente General	1811...	Accionista	1811...	FINANCIERA (ver anexo 01)	OBSERVADO
						COMERCIAL (ver anexo 02)	APROBADO

ANEXO 01: EVALUACIÓN FINANCIERA

DATOS DE LA EMPRESA POSTULANTE				
RUC	PERSONA	POSTULANTE A ET	UBICACIÓN	INICIO DE ACTIVIDADES
Jurídica	Constructora Mi Casita	2055.....	TRUJILLO	01/07/2013
ANÁLISIS DE ESTADOS FINANCIEROS				
LIQUIDEZ (# de veces)	SOLVENCIA (# de veces)	RENTABILIDAD OPERATIVA (%)	UTILIDAD NETA	CAPITAL SOCIAL
38.60	0.10	63%	S/ 9,918.54	S/ 132,204
CONTRASTACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS PRESENTADOS				
<p>Primera revisión (de la segunda postulación): Presenta Estados Financieros (EE. FF.) al 31 de diciembre del 2022 y corte al 31 de enero del 2023. Adjunta PDTs mensuales de enero-2022 a enero-2023; cada PDT mencionado con su respectiva Constancia de Declaración. Se observa:</p> <p>1. Realizan disminución de montos para las cuentas "Gastos y Otros Egresos" en el Estado de Ganancias y Pérdidas de un mismo periodo: corte al 31 de enero del 2023. • Expediente N. 91-2023-RE de fecha 03/03/2023; detalle de montos declarados en el Estado de Ganancias y Pérdidas del 2023 (corte al 31 de enero): (-) GASTOS ADMINISTRATIVOS: S/ 4,080 (-) GASTOS DE VENTAS: S/ 4,080 • Expediente N. 92-2023-RE de fecha 27/03/2023; detalle de montos declarados en el Estado de Ganancias y Pérdidas del 2023 (corte al 31 de enero): (-) GASTOS ADMINISTRATIVOS: S/ 2,080 (-) GASTOS DE VENTAS: S/ 2,080</p> <p>2. Se muestra que la empresa postulante realizó una disminución de capital, para el periodo 2023 registra el monto de S/132,203.70 en el Balance General, sin embargo, en la Copia Literal actualizada presentada figura el monto de S/147,900.00.</p> <p>3. Se muestra el registro del Programa de Declaración Telemática Mensual desde enero 2022 a enero 2023 presentado en el expediente, donde se observa que la suma de las ventas del año 2022 es S/223,560.00, sin embargo, en los EE. FF. declara el monto de S/17,898.00.</p>				

ANEXO 02: EVALUACIÓN COMERCIAL

Evaluación Comercial del Postulante a Entidad Técnica					
CLASIFICACIÓN SBS	REFERENCIAS COMERCIALES NEGATIVAS	INCIDENCIAS JUDICIALES	OMISOS TRIBUTARIOS	PROTESTOS Y MORAS	SUNAT: ACTIVO Y HABIDO
Primera revisión: Fecha de reporte SBS 10/04/2023, registra la siguiente clasificación: 0:100% (NORMAL) Según búsqueda web en la central de riesgos de la SBS al 10.04.2023.	Primera revisión: No registra, según EXPERIAN-SENTINEL SABIO al 10.04.2023.	Primera revisión: No registra, según EXPERIAN-SENTINEL SABIO al 10.04.2023.	Primera revisión: No registra, según EXPERIAN-SENTINEL SABIO al 10.04.2023.	Primera revisión: No registra, según EXPERIAN-SENTINEL SABIO al 10.04.2023.	Primera revisión: SI, según SUNAT al 10.04.2023.

Datos del Representante Legal y Accionistas del Postulante a Entidad Técnica																																																								
RUC	DNI	REPRESENTANTE LEGAL		ACCIONISTAS																																																				
10181...	181...	GERENTE GENERAL		GERENTE GENERAL																																																				
Evaluación Comercial del Representante Legal y Accionistas del Postulante a Entidad Técnica																																																								
CLASIFICACIÓN SBS	REFERENCIAS COMERCIALES NEGATIVAS	DEUDAS TRIBUTARIAS			PROTESTOS Y MORAS	SUNAT: ACTIVO Y HABIDO																																																		
<p>Primera revisión: Fecha de reporte SBS 31/03/2023, registra la siguiente clasificación: 0:100% (NORMAL) Según búsqueda web en la central de riesgos de la SBS al 10.04.2023.</p>	<p>Primera revisión: No registra, según EXPERIAN-SENTINEL SABIO al 10.04.2023.</p>	<p>Primera revisión: Registra Detalle de vencidos, según EXPERIAN-SENTINEL SABIO al 10.04.2023. Registra 12 documentos impagos, una deuda total de S/3,290.00 con 85 días de vencido. Acreedor: SERV.DE ADMINISTRACION TRIBUTARIA-TRUJILLO</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Concepto</th> <th>Condición</th> <th>Monto</th> <th>Fe. Venc.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Obligaciones al SAT</td> <td>Morosidad</td> <td>S/570</td> <td>18/01/20</td> </tr> <tr> <td>Obligaciones al SAT</td> <td>Morosidad</td> <td>S/411</td> <td>18/01/20</td> </tr> <tr> <td>Obligaciones al SAT</td> <td>Morosidad</td> <td>S/383</td> <td>18/01/20</td> </tr> <tr> <td>Obligaciones al SAT</td> <td>Morosidad</td> <td>S/251</td> <td>18/01/20</td> </tr> <tr> <td>Obligaciones al SAT</td> <td>Morosidad</td> <td>S/181</td> <td>18/01/20</td> </tr> <tr> <td>Obligaciones al SAT</td> <td>Morosidad</td> <td>S/155</td> <td>18/01/20</td> </tr> <tr> <td>Obligaciones al SAT</td> <td>Morosidad</td> <td>S/123</td> <td>18/01/20</td> </tr> <tr> <td>Obligaciones al SAT</td> <td>Morosidad</td> <td>S/104</td> <td>18/01/20</td> </tr> <tr> <td>Obligaciones al SAT</td> <td>Morosidad</td> <td>S/60</td> <td>18/01/20</td> </tr> <tr> <td>Obligaciones al SAT</td> <td>Morosidad</td> <td>S/46</td> <td>18/01/20</td> </tr> <tr> <td>Obligaciones al SAT</td> <td>Morosidad</td> <td>S/20</td> <td>18/01/20</td> </tr> <tr> <td>Obligaciones al SAT</td> <td>Morosidad</td> <td>S/986</td> <td>18/12/20</td> </tr> </tbody> </table> <p>Sobre el particular, presenta Documentos de Liquidación de deuda por un monto total de S/3,552.63: -N°68058, donde indica el pago de tributos del año 2022 de los periodos 1-9 por un monto total de s/993.08 de fecha 22.03.2023. Además, presenta comprobante de pago por un monto de S/993.08 de fecha 22.03.2023. -N°70887, donde indica el pago de tributos de los años 2021-2022 de los periodos 1-12 por un monto total de s/2,559.55 de fecha 22.03.2023. Además, presenta comprobante de pago por un monto de s/2,559.55 de fecha 22.03.2023.</p>	Concepto	Condición	Monto	Fe. Venc.	Obligaciones al SAT	Morosidad	S/570	18/01/20	Obligaciones al SAT	Morosidad	S/411	18/01/20	Obligaciones al SAT	Morosidad	S/383	18/01/20	Obligaciones al SAT	Morosidad	S/251	18/01/20	Obligaciones al SAT	Morosidad	S/181	18/01/20	Obligaciones al SAT	Morosidad	S/155	18/01/20	Obligaciones al SAT	Morosidad	S/123	18/01/20	Obligaciones al SAT	Morosidad	S/104	18/01/20	Obligaciones al SAT	Morosidad	S/60	18/01/20	Obligaciones al SAT	Morosidad	S/46	18/01/20	Obligaciones al SAT	Morosidad	S/20	18/01/20	Obligaciones al SAT	Morosidad	S/986	18/12/20	<p>Primera revisión: No registra, según EXPERIAN-SENTINEL SABIO al 10.04.2023.</p>	<p>Primera revisión: SI, según SUNAT al 10.04.2023.</p>
Concepto	Condición	Monto	Fe. Venc.																																																					
Obligaciones al SAT	Morosidad	S/570	18/01/20																																																					
Obligaciones al SAT	Morosidad	S/411	18/01/20																																																					
Obligaciones al SAT	Morosidad	S/383	18/01/20																																																					
Obligaciones al SAT	Morosidad	S/251	18/01/20																																																					
Obligaciones al SAT	Morosidad	S/181	18/01/20																																																					
Obligaciones al SAT	Morosidad	S/155	18/01/20																																																					
Obligaciones al SAT	Morosidad	S/123	18/01/20																																																					
Obligaciones al SAT	Morosidad	S/104	18/01/20																																																					
Obligaciones al SAT	Morosidad	S/60	18/01/20																																																					
Obligaciones al SAT	Morosidad	S/46	18/01/20																																																					
Obligaciones al SAT	Morosidad	S/20	18/01/20																																																					
Obligaciones al SAT	Morosidad	S/986	18/12/20																																																					

**Anexo 6. Informe de Evaluación Financiera y Comercial de la empresa postulante
Constructora Mi Hogar**

EXPEDIENTE : Expediente Digital N° 2-2023-RE de fecha 14/01/2023

N° DE REVISIÓN : Primera

REFERENCIA : Instructivo del Manual del Procedimiento de Registro de Entidades Técnicas en la Modalidad CSP -Techo Propio- aprobado por la GPIS con fecha 12.09.2019 Empresa con Actividad Económica (EE.FF.) > 1 Año de Inicio de Actividades, según SUNAT.

FECHA DE REVISIÓN : 04 de abril de 2023

RAZÓN SOCIAL	RUC	REPRESENTANTE LEGAL	DNI	ACCIONISTAS	DNI	RESULTADO DE LAS EVALUACIONES	
Constructora Mi Hogar	2048...	Gerente General	1752...	Accionista	1752...	FINANCIERA (ver anexo 01)	APROBADO
						COMERCIAL (ver anexo 02)	APROBADO

ANEXO 01: EVALUACIÓN FINANCIERA

DATOS DE LA EMPRESA POSTULANTE				
RUC	PERSONA	POSTULANTE A ET	UBICACIÓN	INICIO DE ACTIVIDADES
Jurídica	Constructora Mi Hogar	2048...	LIMA	16/02/2013
ANÁLISIS DE ESTADOS FINANCIEROS				
LIQUIDEZ (# de veces)	SOLVENCIA (# de veces)	RENTABILIDAD OPERATIVA (%)	UTILIDAD NETA	CAPITAL SOCIAL
89.62	1.13	20%	S/ 99,713.90	S/ 297,586.00
CONTRASTACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS PRESENTADOS				
Primera revisión: Presenta Estados Financieros (EE. FF.) al 31 de diciembre del 2021 y corte al 31 de diciembre del 2022. Adjunta PDTS mensuales de enero-2022 a diciembre-2022 cada PDT mencionado con su respectiva Constancia de Declaración y PDT Anual 2021 con su respectiva Constancia de Declaración Sin observaciones.				

ANEXO 02: EVALUACIÓN COMERCIAL

Evaluación Comercial del Postulante a Entidad Técnica					
CLASIFICACIÓN SBS	REFERENCIAS COMERCIALES NEGATIVAS	INCIDENCIAS JUDICIALES	OMISOS TRIBUTARIOS	PROTESTOS Y MORAS	SUNAT: ACTIVO Y HABIDO
Primera revisión: Fecha de reporte SBS 04/04/2023, no registra clasificación. Según búsqueda web en la central de riesgos de la SBS al 04.04.2023.	Primera revisión: No registra, según EXPERIAN-SENTINEL SABIO al 04.04.2023.	Primera revisión: No registra, según EXPERIAN-SENTINEL SABIO al 04.04.2023.	Primera revisión: No registra, según EXPERIAN-SENTINEL SABIO al 04.04.2023.	Primera revisión: No registra, según EXPERIAN-SENTINEL SABIO al 04.04.2023.	Primera revisión: SI, según SUNAT al 04.04.2023.

Datos del Representante Legal y Accionistas del Postulante a Entidad Técnica				
RUC	DNI	REPRESENTANTE LEGAL	ACCIONISTAS	
1017...	1752...	GERENTE GENERAL	GERENTE GENERAL	
Evaluación Comercial del Representante Legal y Accionistas del Postulante a Entidad Técnica				
CLASIFICACIÓN SBS	REFERENCIAS COMERCIALES NEGATIVAS	DEUDAS TRIBUTARIAS	PROTESTOS Y MORAS	SUNAT: ACTIVO Y HABIDO
Primera revisión: Fecha de reporte SBS 04/04/2023, no registra clasificación. Según búsqueda web en la central de riesgos de la SBS al 04.04.2023.	Primera revisión: No registra, según EXPERIAN-SENTINEL SABIO al 04.04.2023.	Primera revisión: No registra, según EXPERIAN-SENTINEL SABIO al 04.04.2023.	Primera revisión: No registra, según EXPERIAN-SENTINEL SABIO al 04.04.2023.	Primera revisión: No registra, según EXPERIAN-SENTINEL SABIO al 04.04.2023.