



---

UNIVERSIDAD CATÓLICA LOS ÁNGELES  
CHIMBOTE

**FACULTAD DE CIENCIAS CONTABLES, FI-  
NANCIERAS Y ADMINISTRATIVAS**

**ESCUELA PROFESIONAL DE CONTABILIDAD**

**CARACTERIZACIÓN DEL FINANCIAMIENTO Y DE  
LA RENTABILIDAD DE LAS MICRO Y PEQUEÑAS  
EMPRESAS NACIONALES: CASO EMPRESA INMOBI-  
LIARIA ECOLÓGICA RENACER S.A.C. – LIMA, 2021**

**TESIS PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE  
CONTADOR PÚBLICO**

**AUTOR**

**FLOREZ MAMANI, MANUEL ÁNGEL**

ORCID: 0000-0003-2829-8251

**ASESOR**

**MANRIQUE PLÁCIDO, JUANA MARIBEL**

ORCID: 0000-0002-6880-1141

**CHIMBOTE – PERÚ**

**2021**



---

UNIVERSIDAD CATÓLICA LOS ÁNGELES  
CHIMBOTE

**FACULTAD DE CIENCIAS CONTABLES, FI-  
NANCIERAS Y ADMINISTRATIVAS**

**ESCUELA PROFESIONAL DE CONTABILIDAD**

**CARACTERIZACIÓN DEL FINANCIAMIENTO Y DE  
LA RENTABILIDAD DE LAS MICRO Y PEQUEÑAS  
EMPRESAS NACIONALES: CASO EMPRESA INMOBI-  
LIARIA ECOLÓGICA RENACER S.A.C. – LIMA, 2021**

**TESIS PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE  
CONTADOR PÚBLICO**

**AUTOR**

**FLOREZ MAMANI, MANUEL ÁNGEL**

ORCID: 0000-0003-2829-8251

**ASESOR**

**MANRIQUE PLÁCIDO, JUANA MARIBEL**

ORCID: 0000-0002-6880-1141

**CHIMBOTE – PERÚ**

**2021**

## **1. Título de la Tesis**

“Caracterización del Financiamiento y de la Rentabilidad de las Micro y pequeñas empresas nacionales: Caso empresa Inmobiliaria Ecológica Renacer S.A.C – Lima, 2021”

## **2. Equipo de Trabajo**

### **Autor**

Florez Mamani, Manuel Ángel

ORCID: 0000-0003-2829-8251

Universidad Católica Los Ángeles de Chimbote, Estudiante de Pregrado,  
Chimbote, Perú

### **Asesor**

Manrique Plácido, Juana Maribel

ORCID: 0000-0002-6880-1141

Universidad Católica Los Ángeles de Chimbote, Facultad de Ciencias  
Contables, Financiera y Administrativas, Escuela Profesional de Conta-  
bilidad, Chimbote, Perú

### **Jurado**

Espejo Chacón, Luis Fernando

ORCID: 0000-0003-3776-2490

Baila Gemín, Juan Marco

ORCID: 0000-0002-0762-4057

Yépez Petrel, Nidia Erlinda

ORCID: 0000-0001-6732-790

**3. Hoja de Firma del Jurado y Asesor**

---

**Dr. Espejo Chacón, Luis Fernando**

**Presidente**

---

**Mgtr. Baila Gemín, Juan Marco**

**Miembro**

---

**Mgtr. Yépez Petrel, Nidia Erlinda**

**Miembro**

---

**Mgtr. Manrique Plácido, Juana Maribel**

**Asesora**

#### 4. Dedicatoria

##### A DIOS

Agradezco infinitamente a Dios por hacer posible concretizar mi anhelado sueño, gracias a la constante perseverancia.

##### A MI FAMILIA

Agradezco también a mi familia, sin cuyo amor y apoyo incondicional no estaría culminando esta hermosa etapa de mi vida.

##### A MI ASESORA

Agradecerle a usted Dra. Mariabel por la infinita paciencia y buena disponibilidad para estar apoyándome en la elaboración del presente trabajo de investigación.

## 5. Resumen

La presente investigación tuvo como objetivo general: Determinar las características del financiamiento y rentabilidad de las Micro y pequeñas empresas nacionales: Caso empresa Inmobiliaria Ecológica Renacer S.A.C, Lima, 2021. En cuanto a su metodología, fue No experimental - descriptivo – bibliográfico – documental – de caso. Para el recojo de información se utilizó la técnica de entrevista personal y como instrumento las fichas bibliográficas y un cuestionario aplicado al gerente general de la empresa. Como resultados se obtuvo lo siguiente: **Respecto al objetivo específico 1:** Los antecedentes evaluados concluyen que las MYPE solicitan financiamiento a entidades del sistema bancario y no bancario, usando el financiamiento obtenido para reinvertirlo en las empresa. **Respecto al objetivo específico 2:** El cuestionario aplicado arrojó como conclusión que la empresa Inmobiliaria Ecológica Renacer S.A.C se financia externamente mediante anticipo de clientes, invirtiendo la rentabilidad obtenida en el desarrollo de sus proyectos inmobiliarios. **Respecto al objetivo específico 3:** En base al análisis realizado a la tabla comparativa, se estableció que tanto las MYPE nacionales coinciden en: Fuente de financiamiento, Uso de financiamiento y la rentabilidad. Como conclusión general, las MYPE nacionales y la empres Inmobiliaria Ecológica Renacer S.A.C se financian bajo financiamiento externo bancario y no bancario, de igual manera la empresa Inmobiliaria Ecológica Renacer S.A.C se financia mediante anticipo de clientes. Se establece la existencia de rentabilidad generada por el financiamiento obtenido.

Palabras claves: **Financiamiento, rentabilidad, MYPE.**

## Abstract

The general objective of this research was: To determine the characteristics of financing and profitability of micro and small national companies: Case study of Inmobiliaria Ecológica Renacer S.A.C, Lima, 2021. As for its methodology, it was Non experimental - descriptive - bibliographical - documentary - case. The collection of information was carried out using the technique of personal interview and the bibliographic data sheets and a questionnaire applied to the general manager of the company were used. The results were as follows: **With respect to the specific objective 1:** The evaluated results conclude that the MSEs request financing from entities of the banking and non-banking system, using the obtained financing to reinvest it in the companies. **With regard to the specific objective 2:** The questionnaire applied concluded that the company Inmobiliaria Ecológica Renacer S.A.C is financed externally by means of a customer advance, investing the profitability obtained in the development of its real estate projects. **With regard to specific objective 3:** Based on the analysis made in the comparative table, it was established that both the national MSEs coincide in: Source of financing, Use of financing and profitability. As a general conclusion, the national MSMEs and the company Inmobiliaria Ecológica Renacer S.A.C are financed under external bank and non-bank financing, in the same way the company Inmobiliaria Ecológica Renacer S.A.C is financed by advance from customers. The existence of profitability generated by the obtained financing is established.

Keywords: **Financing, profitability, MYPE.**



## 6. Contenido

1.	Título de la Tesis .....	iii
2.	Equipo de Trabajo .....	iv
3.	Hoja de Firma del Jurado y Asesor .....	v
4.	Dedicatoria .....	vi
5.	Resumen .....	vii
6.	Contenido .....	ix
7.	Indice de Gráficos, Tablas y Cuadros .....	xii
I.	Introducción.....	10
II.	Revisión de la Literatura .....	15
	2.1 Antecedentes .....	15
	2.1.1 Antecedentes internacionales .....	15
	2.1.2 Antecedentes nacionales .....	17
	2.1.3. Antecedentes regionales.....	19
	2.1.4. Antecedentes locales. ....	20
	2.2. Bases Teóricas.....	22
	2.2.1 Teoría del financiamiento .....	22
	2.2.2 Teorías sobre La Rentabilidad .....	30
	2.2.3 Teoría de la empresa .....	34
	2.2.3.1 La burbuja inmobiliaria. ....	35

2.2.4	Las Características de las Mypes y Pymes.....	41
2.2.5	Descripción de la Empresa de Caso .....	42
2.2.6	Marco Conceptual .....	42
III.	Hipótesis.....	44
IV.	Metodología.....	44
4.1	Diseño de la investigación .....	44
4.2.	Población y Muestra.....	45
4.3.	Definición y operacionalización de las variables e indicadores.....	45
4.4.	Técnicas e instrumentos de recolección de datos.....	46
4.5.	Plan de análisis .....	46
4.6.	Matriz de consistencia .....	47
4.7.	Principios Éticos.....	47
V.	Resultados .....	49
5.1.	Resultados .....	49
5.1.1.	Resultados respecto al objetivo específico N° 01 .....	49
5.2.	Análisis de Resultados .....	54
5.2.1.	Respecto al objetivo específico 1 .....	54
5.2.2.	Respecto al objetivo específico 2 .....	55
5.2.3.	Respecto al objetivo específico 3.....	56
VI.	Conclusiones.....	58
6.2.	Con respecto al objetivo específico N° 02: .....	58

6.3. Respecto al objetivo específico N° 03: .....	59
6.4. Respecto al objetivo general .....	59
VII. Aspectos Complementarios.....	60
7.1 Referencias Bibliográficas .....	60
Anexos.....	68
Anexo 1: Matriz de Consistencia.....	68
Anexo 2: Cronograma de actividades.....	70
Anexo 3: Cuestionario .....	71
Anexo 4: Consentimiento .....	74
Anexo 5: Cuestionario desarrollado. ....	75

**7. Índice de Gráficos, Tablas y Cuadros**

Cuadro 1..... 49

Cuadro 2..... 53

## I. Introducción

Como sabemos, el concepto de micro y pequeña empresa no es nuevo en nuestro país, al contrario, tiene una larga data; asimismo, la discusión sobre cuán importante viene a ser una microempresa en la actividad económica de nuestro país ha sido materia de múltiples discusiones, agravadas por la pandemia del Covid-19, sobre este punto, es importante señalar que la valoración de las PYMES (haciéndose extensivo el concepto a la Mypes) tuvo un largo desarrollo histórico, tal como explica Romero (2006):

En los años cincuenta y sesenta del siglo pasado, la pequeña empresa llegó a ser considerada una auténtica "distorsión del proceso de desarrollo" que se identificaba con la gran empresa y la concentración del capital. Sin embargo, a partir de la crisis económica de los años setenta y ante las dificultades por las cuales atravesaba el modelo de gran empresa fordista, se hizo una reconsideración de la importancia de las PYME, ensalzándose su potencial de creación de empleo, su dinamismo innovador, su flexibilidad o capacidad de adaptación a los cambios, así como su contribución al mantenimiento de la estabilidad socioeconómica. (pág. 33).

Sin embargo, la connotación histórica de las pequeñas empresas data de muchos siglos antes, desde los albores del comercio, se puede hablar de la existencia de pequeñas empresas; por lo mismo, en la actualidad se pueden encontrar, sean en países desarrollados, en vías de desarrollo o subdesarrollados la existencia de macros y micro empresas, sin que ello afecte de forma alguna la dinámica socio económica del entorno, al contrario, optimizándola.

Es importante señalar también que al día de hoy, las micro, pequeñas y medianas empresas se complementan de una u otra forma, y en menor o mayor medida, con

las actividades ejecutadas por macro y grandes empresas, estableciéndose entre ellas relaciones directas o indirectas, y precisamente uno de los sectores pioneros en esta clase de relación es el sector inmobiliario, puesto que es un sector con múltiples enfoques que van desde la intermediación inmobiliaria hasta el propio sector de la construcción.

Se entiende entonces que el rubro inmobiliario ha marcado desde hace siglos una importancia vital en el desarrollo humano, dado que la necesidad de vivienda siempre ha sido una urgencia del ser humano, muy aparte de otras necesidades consideradas hoy básicas. En ese contexto, y atendiendo a dicha urgencia, diversos agentes del sector inmobiliario, entre los que destacan las empresas inmobiliarias, ha buscado la forma de diversificar herramientas que les permitan mantenerse a flote dentro del siempre competitivo sector inmobiliario.

Por lo mismo, la empresa Inmobiliaria Ecológica Renacer, quien tiene a su cargo algunos proyectos inmobiliarios en la zona de Cieneguilla, sabe perfectamente las dificultades iniciales que saltan a la vista cuando de desarrollo inmobiliario se habla, tal como el caso de condominios predecesores dentro de su zona de influencia, como los condominios Bahías y Cieneguilla Country Club, en ese sentido, captar a los potenciales compradores sólo es la punta del iceberg para el financiamiento de sus proyectos inmobiliarios; no obstante, ello no ha sido una imposibilidad en la práctica, atendiendo que actualmente el desarrollo de unos de sus proyectos insignias, como es el caso del Condominio Ecológico Renacer Herradura, pone en la palestra un tema que no ha sido abordado oportunamente y que desarrollaremos en la presente investigación: el financiamiento y la rentabilidad de una inmobiliaria - desarrolladora.

De acuerdo a esto, la presente investigación busca también plantear la problemática que viven diversos sectores económicos, sobre todo los relacionados al campo de la construcción y el sector inmobiliario. Para Aranda (2021), en su artículo denominado “El mercado inmobiliario mundial se calienta: crece el riesgo el una nueva burbuja global”, para el diario El País, considera que:

La crisis del coronavirus y el rebote económico posterior están llevando a los mercados inmobiliarios a situaciones desconocidas desde 2008, en la antesala del estallido de la burbuja inmobiliaria que dio paso a la Gran Recesión. Un análisis con datos de la compañía financiera Bloomberg así lo atestigua. El estudio analiza cinco variables de riesgo —la relación entre precios y rentas, la relación entre precios e ingresos, el crecimiento real de precios, el crecimiento nominal de precios y el crecimiento del crédito en términos anuales— para predecir la posibilidad del estallido de una burbuja inmobiliaria. (párrafo 1)

Por otro lado, en el contexto nacional, Hernández (2020) manifiesta lo siguiente:

Es necesario explorar el impacto adverso del Covid-19 y las restricciones a la actividad económica (principalmente en el segundo trimestre del presente año) sobre el sector inmobiliario. Considero que este hecho se debe, en buena medida, a la recuperación de los ingresos de los peruanos (gracias a la reactivación del empleo muchas familias han podido recuperar sus salarios y otros ingresos económicos que les permitan iniciar o reanudar sus decisiones de compra de viviendas) y el mayor dinamismo de la economía en los últimos meses (el fin de la cuarentena obligatoria y la reapertura de muchos negocios está permi-

tiendo que la demanda de inmuebles por parte de empresas nacionales e internacionales se reactive y también que la oferta de nuevos proyectos inmobiliarios se reanude).

Por otro lado para García (2018), respecto a la situación sobre el financiamiento en Chile:

“En Chile es acotada la cantidad de inversionistas que cuenta con un patrimonio suficiente para participar en el financiamiento de un proyecto inmobiliario. Es por esto que, si no se tiene una buena trayectoria como desarrollador inmobiliario, es difícil conseguir una fuente de financiamiento y si no se tiene una fuente de financiamiento, es difícil crear una buena trayectoria” (pág. 5)

De igual forma, según el estudio Situación Inmobiliaria realizado por el banco BBVA:

“Cabe señalar que, la reducida proporción de créditos hipotecarios como porcentaje del PBI, se debe a que este indicador no considera el 70% de las viviendas generadas a través de la autoconstrucción, y que se financia con ahorro y créditos de consumo. Este fenómeno se asocia al elevado grado de informalidad, así como a la ausencia de títulos de propiedad que impiden la estructuración de créditos hipotecarios.” (2008)

En vista de lo expresado líneas arriba, se ha propuesto el siguiente enunciado del problema: ¿Cuáles son las características del financiamiento y de la rentabilidad de las micro y pequeñas empresas nacionales - Caso Inmobiliaria ecológica Renacer S.A.C.?

Por lo mismo, para responder el problema planteado, se ha propuesto el siguiente objetivo general: Determinar las características del financiamiento y rentabilidad de las Micro y pequeñas empresas nacionales: Caso empresa de la Inmobiliaria Ecológica



Renacer S.A.C, Lima, 2021. Para poder cumplir con el desarrollo del objetivo general, se ha propuesto los siguientes objetivos específicos

1. Describir las características del financiamiento y rentabilidad de las Micro y pequeñas empresas nacionales.

2. Determinar las características del financiamiento y rentabilidad de la Inmobiliaria Ecológica Renacer S.A.C en el año 2021.

3. - Realizar un análisis comparativo de las características del financiamiento y de la rentabilidad de las micro y pequeñas empresas nacionales y de la empresa Inmobiliaria Ecológica Renacer S.A.C, 2021

La presente investigación se justifica en generar mayor contenido investigativo relacionado a un tema sumamente importante como el sector inmobiliario, sobre todo luego de la crisis generada por el COVID-19, esperando que el presente trabajo de investigación se convierta en un complemento teórico para posteriores investigaciones, de igual manera se justifica prácticamente en cuanto tendrá una aplicación concreta para agentes dentro del mundo inmobiliario para la evaluación del financiamiento y rentabilidad de proyectos inmobiliarios de índole determinada. Se justificará metodológicamente por cuanto los instrumentos utilizados y los resultados de la investigación permitirán explicar la validez del animus de la investigación, pudiendo ser empleado en investigaciones posteriores, al igual que se justificará de manera social debido al impacto del financiamiento y de la rentabilidad de una empresa inmobiliaria determinada en el ámbito social de Lima Metropolitana, atendiendo a la idea del derecho constitucional de acceder a una vivienda.

En cuanto a la metodología empleada, esta fue No experimental - descriptivo – bibliográfico – documental – de caso, tuvo como población a todas las MYPE nacionales estudiadas por los antecedentes nacionales, regionales y locales, a su vez, tuvo como muestra a la empresa Inmobiliaria Ecológica Renacer S.A.C de la ciudad de Lima. De acuerdo a los objetivos específicos analizados y la revisión de la literatura, se concluye que: en base a los antecedentes, se establece que las MYPE usan el financiamiento como una importante herramienta para apalancar diversos proyectos y mantener competitiva a la empresa.

## **II. Revisión de la Literatura**

### **2.1 Antecedentes**

#### ***2.1.1 Antecedentes internacionales***

Suárez (2020), en la tesis que lleva como título “Estudio correlacional entre financiamiento y rentabilidad para empresas inmobiliarias del Ecuador”, cuyo objetivo general fue: Analizar la correlación entre el financiamiento y la rentabilidad de las empresas inmobiliarias en el Ecuador en el periodo 2013 y 2017, con el fin de conocer si existe o no relación existe entre las dos variables. La investigación tuvo un enfoque cuantitativo, el alcance de la investigación es descriptivo y aplica un análisis correlacional – descriptivo, de diseño no experimental. Se obtuvo como conclusión la existencia de una relación directa pero muy débiles entre los indicadores de endeudamiento analizados y la rentabilidad obtenida de los accionistas (ROP y ROE), lo que nos dice que en la medida que aumente el endeudamiento, también lo hace lentamente la rentabilidad del accionista; lo contrario ocurre entre la relación de los ratios de endeudamiento y la Rentabilidad neta del activo (rentabilidad de la empresa-ROA), mismo que

tienen una relación negativa. Este comportamiento se replica en la micro, pequeña y mediana empresa.

**Niño (2016)**, en su tesis denominada “Crowdfunding Inmobiliario cómo estrategia de financiamiento del sector edificador colombiano”, tuvo como objetivo general determinar el comportamiento del crowdfunding como estrategia de financiamiento para el sector edificador e inmobiliario colombiano. En cuanto a su marco metodológico, la tesis fue de tipo cualitativo, en la cual se realizó de hacer un proceso interpretativo de indagación acerca de dos realidades: una realidad social como lo es el mercado inmobiliario y una realidad económica cómo es el financiamiento, utilizando el método descriptivo y de comparación sistémica para verificar la hipótesis. Por otra parte y debido a que la temática del CWF Inmobiliario es reciente y que no existen documentos estructurados sobre la materia, la investigación se sustentó principalmente en fuentes secundarias de artículos científicos, periodísticos y elaborados por instituciones orientadas a la inversión de activos inmobiliarios. Como conclusión general, el autor consieró que las políticas de financiación bancaria no alcanzan a satisfacer los tres objetivos citados, dado que no cuenta con la flexibilidad adecuada en cuanto a las tasas que aplica a las empresas con mayor perfil de riesgo; para lo cual, serían útiles medidas logísticas menos rígidas que permitan un mayor acceso a los créditos y la obtención de los mismo. Sin embargo, en las condiciones actuales del sector bancario colombiano, la financiación no bancaria, resulta oportuna para impulsar la inversión en capital de pequeñas y medianas empresas constructoras.

**Wendelin (2019)**, en su tesis denominada “Rentabilidad del mercado inmobiliario no VIS, como alternativa de inversión en la ciudad de Pereira, en el periodo

2013-2018”, tuvo como objetivo general determinar la rentabilidad del mercado inmobiliario no VIS, como alternativa de inversión en la ciudad de Pereira, en el periodo 2013-2018. Como aspecto metodológico, la investigación fue de tipo cuantitativa - descriptiva, en cuanto a las técnicas de recolección de datos, se utilizó, entre otros, datos de precios compartidos por la Alcaldía de Pereira y Camacol Risaralda, complementado por informaciones de promotoras inmobiliarias, el DANE y el Banco de la Republica para calcular las rentas por plusvalías y flujos de efectivo. Mediante indicadores estadísticos se cuantifica el rendimiento y aplicando el modelo de fijación de precios de activos de capital (CAPM) se evalúa los riesgos derivados de la inversión investigada. Los resultados obtenidos muestran que el mercado en cuenta genera un Retorno Anual Promedio de 14,2% con una volatilidad de 4,4%. Al considerar la inflación, el promedio del Rendimiento Real es 7,5% anualmente. Se evidencia que la rentabilidad se encuentra influenciada por la ubicación pero no se ve afectado mucho por el tamaño del objeto. Por último, se evalúa el rendimiento del mercado inmobiliario investigado mediante la comparación con alternativas comunes de inversión. Se evidencia que el rendimiento compite en niveles comparables con los demás mercados inmobiliarias internacionales y también crea retornos en exceso a instrumentos de renta fija y el mercado accionario, mientras que el riesgo está por abajo del COLCAP.

### ***2.1.2 Antecedentes nacionales***

**Ambrosio & Segura** (2015), en la tesis titulada “Estrategias financieras para el incremento de la rentabilidad de las empresas inmobiliarias de la provincia de Huancayo”, tuvo como objetivo general desarrollar las estrategias que permiten el incremento de la rentabilidad de las empresas inmobiliarias de la provincia de Huancayo. En la parte metodología se explica, que el tipo de investigación es aplicada, el nivel de

investigación es el descriptivo – explicativo, Los métodos de investigación utilizados son la observación, el de análisis Las técnicas de investigación estuvieron relacionados en la recopilación y análisis de datos. La población estuvo conformada por las inmobiliarias ubicadas en la Provincia de Huancayo. Como resultado o conclusión general, se estableció que las inmobiliarias de la provincia de Huancayo, obtienen resultados económicos y/o financieros, el mismo que no es analizada desde el punto de vista de su rentabilidad,(ROI) que les permita medir el uso adecuado de sus recursos financieros, y comparar su rendimiento con el del mercado (costo de capital).

**Rujel (2017)**, en la tesis denominada “Influencia del financiamiento en la rentabilidad en las empresas constructoras en el Perú: Caso constructora AESMID E.I.R.L 2016”, tiene como objetivo general determinar la influencia del financiamiento en la rentabilidad en las empresas constructoras en el Perú y en la constructora AESMID E.I.R.L. 2016. En cuanto a su metodología, su diseño de investigación es No experimental – descriptiva – bibliográfica y de caso; tiene como población a las constructoras del Perú. Se concluye que las MYPE del sector construcción han accedido a financiamiento interno y financiamiento externo, de igual forma, el financiamiento influye positivamente en la rentabilidad de la empresa, permitiendo así que la empresa pueda seguir compitiendo en el mercado, logrando que el margen de utilidad de la empresa aumente en un 14.90 %.

**Palomino (2018)**, en su tesis denominada “Financiamiento y rentabilidad en las micro y pequeñas empresas del sector servicio, rubro hoteles en el distrito de Huánuco – 2017” expone que su trabajo de investigación estuvo dirigido a determinar en qué medida el financiamiento influye en la rentabilidad en las micro y pequeñas empresas del sector servicio, rubro hoteles del distrito de Huánuco en el periodo - 2017.

El estudio fue de tipo cuantitativo con un diseño de investigación correlacional - descriptivo. Se trabajó con una población muestral de 70 hoteles del distrito de Huánuco, para lo cual se utilizó el muestreo no probabilístico intencional, por intención y necesidad de la investigadora. Para la prueba de hipótesis se utilizó la correlación de Pearson para demostrar el grado de relación entre las variables de estudio. Los resultados demostraron que entre la variable financiamiento y la variable rentabilidad su relación es de positiva moderada y esto es lo que evidenció tras el análisis de los datos obtenidos y analizados previamente. Con los resultados obtenidos que es el 23,95% se concluye no aceptando la hipótesis de investigación que sustenta la incidencia significativa entre las variables de estudio.

### ***2.1.3. Antecedentes regionales.***

**Chinchay (2018)**, en su tesis denominada “Caracterización financiamiento de las empresas del sector construcción del Perú: caso empresa Corporacion Casagrande S.A.C.” - Miraflores, 2017. Tuvo como objetivo general: Determinar y describir las características de Financiamiento de las Empresas del sector construcción del Perú: Caso empresa “Corporación Casagrande S.A.C.”, Miraflores, 2017. En cuando a su marco metodológico, la investigación fue no experimental-descriptivobibliográfico documental y de caso. Concluye que en cuanto a la empresa objeto de estudio de la observación de los resultados y del análisis de resultados recurre y obtiene el financiamiento de la banca formal con una tasa de interés de 29%, y financiamiento de terceros, además del capital propio proveniente de sus aportes de acciones para financiamiento en proyectos captado de licitaciones públicas a nivel local y nacional en el rubro de la Construcción y Ejecutor de Obras y/o afines. Finalmente, se concluye que la mayoría de las MYPES acceden al sistema de la banca formal para financiamiento en capital

de trabajo y equipamiento a corto plazo y en algunos casos no pueden acceder por no contar con los requisitos exigidos por el sistema bancario.

**Roca & Montesinos (2021)**, en su tesis denominada “El financiamiento y su incidencia sobre la rentabilidad, en una empresa inmobiliaria”, se planteó como objetivo de determinar la incidencia del financiamiento sobre la rentabilidad, en una empresa inmobiliaria mediante ratios financieros, durante los periodos del 2014 al 2019, con el propósito de identificar su situación financiera. El tipo de investigación es causal – explicativo, estudia la incidencia de las variables: financiamiento y rentabilidad, para conocer sus efectos. El diseño planteado fue no experimental, retrospectivo, porque la investigación no alteraría ni modificaría los datos obtenidos por la empresa; en este caso, el estado de la situación financiera y el estado de resultados. Se utilizaron los indicadores financieros de endeudamiento total, endeudamiento a corto plazo, endeudamiento a largo plazo, rentabilidad sobre inversión (ROA), rentabilidad sobre capital propio (ROE) y rentabilidad sobre las ventas. Los resultados de la investigación muestran una alta significancia mediante el p valor, a excepción de la incidencia del endeudamiento a corto plazo sobre las ventas. Sin embargo, el financiamiento indica una baja incidencia sobre la rentabilidad, por lo cual se determinó que mientras la empresa dependa en mayor proporción del financiamiento puede afectar la rentabilidad patrimonial, debido a que el financiamiento se tenga que cubrir con el capital o que sobrepase los activos.

#### ***2.1.4. Antecedentes locales.***

**Flores (2016)**, en su tesis denominada “Caracterización de las fuentes de financiamiento y su influencia en la rentabilidad para las MiPymes en el Perú: en el distrito

Ate – Vitarte. Periodos 2011- 2014” tiene como objetivo de la investigación determinar las características de las fuentes de financiamiento y su influencia en la rentabilidad de las micro, pequeñas y medianas empresas (MIPYMES) en los períodos 2011-2014 en el distrito de Ate-Vitarte. Entre estas diversas fuentes están: la banca tradicional, las cajas rurales y municipales, las entidades financieras, el capital propio y los terceros. La realidad peruana muestra que las MIPYMES absorben el 88% del empleo, tanto formal como informal, y son responsables de la producción del 49% de producto bruto interno. Varias investigaciones realizadas en el mundo concluyen que la falta de información de los pequeños empresarios, respecto a los varios tipos de financiamiento a los que pueden acceder es una barrera en sí misma. La investigación ofrecerá información relevante para superar esta barrera y en ese sentido será un aporte para viabilizar proyectos de inversión o apalancamiento de pequeños negocios.

**Castro (2017)**, en su tesis denominada “El financiamiento y su impacto en la rentabilidad de la micro empresa del sector servicios en el distrito de ATE en el año 2015”. En la presente investigación se determinó el impacto del financiamiento en la rentabilidad de la microempresa del sector servicios. El problema de falta de capital en el sector microempresas es evidente y el financiamiento bancario es una solución atractiva y en los últimos años fue factible el acceso al financiamiento bancario para muchos de ellos. Con la presente investigación se determinó el impacto del financiamiento en el estado de resultados, el estado de flujo de efectivo, en el estado de cambio en el patrimonio neto, y por último se identificó el mejor medio de financiamiento para este sector empresarial. Para alcanza los objetivos específicos de la presente investi-



gación se estudió los estados financieros de seis microempresas y se llegó a las siguientes conclusiones, el financiamiento impacta en gran medida negativamente en el estado de resultados de la microempresa del sector servicios.

**Mallqui & Rondón (2017)**, en su tesis denominada “ Propuesta de mejora y aumento de rentabilidad de un Proyecto inmobiliario en el distrito de San Isidro”, tiene como objetivo general lograr la colocación en el mercado inmobiliario de un proyecto inmobiliario que concrete ventas y permita obtener retorno de inversión. La investigación es de tipo cuantitativa y nivel exploratorio. Concluyeron que para que proyecto sea viable económica y financieramente es necesario que el valor del terreno no exceda los US\$ 3750 x M2 y el precio de venta como límite inferior tenga un valor de US\$ 1900 x M2., así también en el análisis del flujo del inversionista se obtiene un TIR del 24.9% superior al COK y un VAN de USD 684,651.82, lo cual nos asegura que el proyecto es rentable como inversión.

## **2.2. Bases Teóricas**

### **2.2.1 Teoría del financiamiento**

**2.2.1.1 Teoría de Selección de Carteras: Sostenida por Harry Markowitz (citado por Flórez, 2008, p.152):**

Propuso el análisis de media-varianza, con lo cual se daría comienzo a lo que se ha conocido como "La Teoría moderna del portafolio" o simplemente MPT. En su paper, define la riqueza inicial, la riqueza final y el rendimiento de un valor o cartera de valores durante un período determinado. El método de Markowitz consiste en maximizar la utilidad esperada del inversionista a través de la diversificación<sup>2</sup> del portafolio, lo cual implica la búsqueda de las carteras

eficientes<sup>3</sup> a través de la técnica matemática de programación cuadrática, permitiendo seleccionar la óptima combinación media-varianza de los retornos de los activos, dadas las preferencias del inversor.

Si bien esta teoría ha habido sido desarrollada antes por Keynes, Hicks y Kaldor, es James Tobin quien la toma como referencia para el desarrollo del Teorema de separación de dos fondos, siendo que:

Esencialmente, Tobin argumentó que los agentes (individuos) podrían diversificar sus ahorros o excesos de liquidez, entre un activo libre de riesgo (el dinero) y un solo portafolio en activos de riesgo, que maximice su función de utilidad esperada, Tobin analizó las preferencias del individuo y las posibles combinaciones de riesgo y rendimiento, obtenidas a partir de una estimación estadística. Sostuvo que actitudes diferentes hacia el riesgo, simplemente serían el resultado de la combinación entre el dinero y el único portafolio de activos riesgosos. (Flórez, 2008, p. 153)

Ahora bien, cabe manifestar que la teoría de Markowitz – Tobin no era fácil de aplicar en la vida real, puesto que, según opinión de Flórez (2008): “para estimar las ventajas de la diversificación, se requeriría el cálculo de la covarianza entre cada par de activos.” (p. 153)

### **2.2.1.2 Teoría de la Fijación de Precios de Activos de Capital (CAPM)**

Desarrollado por Sharpe (1964), Lintner (1965) y Mossin (1966), citados por Flórez (p. 153), establece que:

Describe los retornos de los activos como la compensación por el valor del dinero en el tiempo y el riesgo de mercado. Este modelo se basa en la idea que los inversores seleccionarán portafolios bien diversificados de forma tal

que el único riesgo estimado por el mercado, es decir, que está reflejado en el precio de las acciones, será el riesgo de mercado. El riesgo de mercado de un activo de capital se manifiesta en la sensibilidad de los retornos del activo, a los cambios en los retornos del mercado, lo que se conoce comúnmente como el beta del activo.

Es cierto también que la teoría del CAPM ha sido bastante discutida, uno de sus detractores, Richard Roll (citado por Florez, 2008) sostiene:

Que es imposible determinar una cartera del mercado, ya que para aplicar el CAPM, se deberían incluir todos los activos riesgosos y esto es prácticamente imposible. Adicionalmente, los activos están expuestos a otros riesgos que pueden poner en peligro los recursos del inversionista tales como: los ingresos laborales futuros, los precios futuros relativos de bienes y servicios y las futuras oportunidades de inversión. (p.154)

Por otro lado, la lógica del arbitraje buscaba su inclusión de manera urgente, siendo Stephen Ross (1976), mediante la Teoría de Fijación de Precios de Arbitraje (APT):

Plantea esta teoría que todos los inversionistas piensan que el rendimiento individual de los activos financieros, está influido por varios factores de riesgo a los que se les asigna precio en el mercado. El fundamento principal del APT es que los individuos compran (arbitran) activos que consideran subvaluados y venden activos sobrevaluados en el menor tiempo posible, dados unos factores de riesgo, con el fin de aprovechar la utilidad de arbitraje, haciendo subir el precio hasta equilibrar el rendimiento. (Flórez, p. 154)

### **2.2.1.3 Teoría de Modigliani – Miller**

El modelo de Modigliani-Miller se fundamenta en proposiciones que tienen directa relación con la estructura financiera de la firma y su costo de capital. La proposición I sostiene que, el valor de mercado de la firma es independiente de su estructura de capital y viene dado por el valor esperado de sus retornos descontados a la tasa apropiada  $K$ . En otras palabras, MM argumentan que el riesgo total (riesgo financiero + riesgo operativo) para todos los poseedores de valores de una empresa, no resulta alterado por los cambios en la estructura de capital y por ende, es el mismo indiferentemente de la combinación de financiamiento. La proposición II por su parte, dice que la rentabilidad esperada de las acciones ordinarias de una empresa endeudada, aumenta proporcionalmente a la tasa de endeudamiento ( $D/E$ ) a valores de mercado, además sostiene que el costo promedio ponderado de capital permanece constante debido al mayor riesgo que corre el inversionista al momento de reclamar su remuneración, haciendo el patrimonio mas costoso, lo suficiente para mantener el CPC constante. Sarmiento (2005) citado por Flórez (p.157).

Es innegable a la fecha que en el Perú existe un grave déficit de viviendas que no logra cubrirse ni con la oferta inmobiliaria estatal o privada en su mayor parte; según un informe de Properati publicado en un diario capitalino::

Perú fue uno de los mercados inmobiliarios más estables después de un año de pandemia del COVID-19 entre países con economías emergentes, según un estudio del portal Properati: El informe reveló que Perú se mantiene actualmente como el primer país del mundo donde más se busca vivienda respecto al 2020

al presentar un 12% más de usuarios activos por semana durante el primer trimestre del 2021 en comparación a similar periodo del 2020. (El Comercio, 2021)

El comportamiento que adoptan las empresas inmobiliarias en nuestro país para obtener financiamiento para el desarrollo de sus actividades ha sufrido un gran cambio en razón a diversos factores, siendo el principal, como ya se ha citado anteriormente, la pandemia del Covid-19 y las consecuencias accesorias que viene teniendo y que ha impactado de manera negativa en diversos comercios, incluyendo al sector inmobiliario; ello ha propiciado entonces un análisis mucho más riguroso sobre la estructura financiera de las empresas.

Por lo mismo, es importante que se desarrolle una estructuración del financiamiento, en ese sentido, “la combinación de capital propio y ajeno es el financiamiento que en mayor o menor grado tiene toda empresa, y su aplicación en inversiones fijas o circulantes obedece a toda una estrategia financiera que debe considerar diversos aspectos para su efectivo funcionamiento.” (Fuentes de financiamiento a mediano y largo plazo, y su costo, s.f, p. 166).

Ahora bien, es sumamente importante acotar que el financiamiento no es algo mágico, sino que deriva o tiene una procedencia determinada, clasificándose de la siguiente manera: Fuentes internas de financiamiento.

#### **2.2.1.4 Las Fuentes Internas de Financiamiento:**

**Vienen a ser todas aquellas autogeneradas o que se generan dentro de la empresa como partes de sus operaciones comerciales, entre las cuales destacan:**

**Pasivos acumulados:** Para Gitman, citado por Herrera & Tapia (2013): “Son los generados íntegramente en la empresa. Como ejemplo tenemos los impuestos que deben ser reconocidos mensualmente, independientemente de su pago, las pensiones, las provisiones contingentes (accidentes, devaluaciones, incendios), etc.” (Herrera & Tapia, p. 17).

**Utilidades reinvertidas:** Las utilidades reinvertidas son una fuente de financiamiento a corto plazo que busca priorizar diversos aspectos dentro de la empresa, al respecto:

Esta fuente es muy común, sobre todo en las empresas de nueva creación, y en la cual, los socios deciden que en los primeros años, no repartirán dividendos, sino que estos son invertidos en la organización mediante la programación predeterminada de adquisiciones o construcciones (compras calendarizadas de mobiliario y equipo, según necesidades ya conocidas). (Fuentes de financiamiento a mediano y largo plazo, y su costo. s.f, p. 167)

**Aportes de socios:** Para Feijó (2020):

Las aportaciones de socios pueden realizarse en efectivo, en “especie” o mediante compensación o aportación de créditos. Para contabilizar estas aportaciones en el patrimonio neto es necesario verificar la incorporación de los activos o la condonación de la deuda al patrimonio de la sociedad.” (párr. cinco).

Por tanto, entendemos que las aportaciones que realizan los socios pueden luego capitalizarse, aumentando así la capacidad de la empresa para realizar nuevos proyectos.

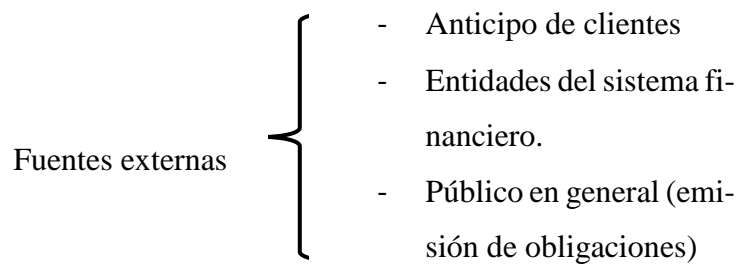
**Venta de activos:** Los activos de la empresa son aquellos bienes muebles o inmuebles en desuso que servirán como resguardo para cubrir con su venta necesidades financieras de la empresa,

#### **2.2.1.5 Fuentes externas de financiamiento.**

Cuando hablamos de fuentes externas, nos referimos a todas aquellas otorgadas por agentes terceros a la empresa, como clientes, entidades del sistema financiero, entre otros. Ahora bien, en términos financieros, al financiamiento externo de la empresa se le denomina Apalancamiento Financiero. “A mayor apalancamiento, mayor deuda, por el contrario, un menor apalancamiento, implicaría menos responsabilidad crediticia. En general, el "Apalancamiento" es ventajoso para la estructura financiera de las empresas, siempre y cuando se utilice en forma estratégica.” (Herrera & Tapia, pág. 18). Cabe resaltar que el apalancamiento financiero, tal como lo expresaron las citadas autoras, es un instrumento que debe manejarse con sumo cuidado; asimismo, existen otras formas de financiamiento externo que se adecuan o están orientadas al comercio mayorista – detallista, tales como los créditos de proveedores por concepto de compras de mercancías y/ materias primas, actuando como una suerte de anticipo del valor del producto ofertado. Entre las fuentes externas de financiamiento tenemos a las siguientes:

#### **Figura 1**

*Tipología de fuentes externas de financiamiento.*



**Nota:** Financiamiento externo utilizado por la empresa Inmobiliaria ecológica Renacer Herradura durante el año 2021.

**Anticipo de clientes:** Cuando hacemos mención al anticipo de clientes, entendemos que ello no siempre es aplicable a todos los niveles de empresa, en contrario sensu, existen tipos de empresas cuya relación con esta forma de financiamiento es bastante estrecha. En el campo del desarrollo inmobiliario, sobre todo cuando hablamos de proyectos inmobiliarios, lotizaciones, condominios u otra forma de desarrollo inmobiliario, dicha fuente resulta en inestimable, puesto que adopta la forma de una reserva comercial, pago de cuota inicial o pago al contado, obviamente que dicho pago anticipado por parte de un cliente siempre irá de la mano con el agotamiento del stock del producto inmobiliario que un desarrollador inmobiliario ofrece, tal como es el caso de la Inmobiliaria Ecológica Renacer, quienes manejan tanto la modalidad de pago de cuota inicial y el pago al contado con un porcentaje de descuento.

**Entidades del sistema financiero:** El crédito bancario hoy en día es una de las formas más conocidas y utilizadas para obtener un financiamiento, sea este de carácter personal o empresarial; no obstante, existe una gran diferencia cuando el financiamiento bancario es solicitado por una empresa, como cuando lo solicita un particular. Para Toyama (2018), “El financiamiento inmobiliario de una entidad bancaria es el



préstamo que financia la construcción de unidades inmobiliarias como edificios y viviendas (casas/departamentos) exclusivamente para ser vendidos.” (pág. 12).

Dicho esto, no debe entender al financiamiento bancario como un financiamiento libre, al contrario, está sujeto a condiciones adoptadas por la entidad crediticia, lo que Toyama denomina “políticas crediticias de una entidad bancaria”, siendo estos:

Los lineamientos que siguen para la evaluación de un cliente al momento del otorgamiento de préstamos y permite determinar el nivel de riesgo que desea asumir la entidad bancaria con cada crédito. Las políticas crediticias están dentro de las acciones que realiza la gerencia para establecer la administración de riesgos e implementación de créditos que debe aprobar la entidad bancaria.

Asimismo, las políticas crediticias consideran los temas como el mercado objetivo hacia el cual apunta la entidad bancaria, los requisitos mínimos y procedimientos de aprobación, las cuales deben estar bien definidas y comunicadas a las áreas involucradas para su cumplimiento.

Finalmente, las políticas crediticias deben ser monitoreadas periódicamente y pueden ser modificadas, de ser el caso, para que vayan acorde a los objetivos establecidos dentro de las estrategias de la entidad bancaria y acorde a cambios externos e internos que puedan surgir. (pág. 7)

### **2.2.2 Teorías sobre La Rentabilidad**

Para Benancio y Gonzáles (2015):

La rentabilidad constituye el eje central de la sostenibilidad y del crecimiento de los negocios en el tiempo. Por ello las decisiones dirigidas a desarrollar los

proyectos de inversión a financiarse mediante deuda deben considerar la importancia de que la capacidad generadora de ingresos de los proyectos sea más que proporcional al costo de financiamiento de los recursos, toda vez que ambos incidirán en las utilidades y, por ende, en el rendimiento de la inversión.” (pág. 76)

Ahora bien, para Lawrence Gitman y Chad Zutter, son muchas las medidas de rentabilidad, puesto que dichas medidas permiten a los analistas evaluar las utilidades de la empresa respecto al nivel determinado de ventas, cierto nivel de activos o la inversión de los propietarios; dado que sin la presencia de utilidades o activos, una empresa no podría atraer capital externo (incluyendo cualquier fuente de financiamiento). (2012, pág. 73)

### **2.2.2.1 Herramientas de evaluación de la rentabilidad**

**Estados de pérdidas y ganancias de tamaño común.-** Para Gitman y Zutter (2012), los Estados de pérdidas y ganancias de tamaño común viene a ser:

Una herramienta muy utilizada para evaluar la rentabilidad respecto a las ventas es el estado de pérdidas y ganancias de tamaño común. Cada rubro de este estado se expresa como un porcentaje de las ventas. Los estados de pérdidas y ganancias de tamaño común son de gran utilidad para comparar el desempeño a lo largo de los años, debido a su facilidad para mostrar si ciertas clases de gastos tienen tendencias a la alza o a la baja como un porcentaje del volumen total de los negocios que efectúa la empresa. (pág. 73)

En esa línea, dicha herramienta contiene tres índices de rentabilidad y que se identifican en el estado de pérdidas y ganancias de tamaño común, los cuales vienen a

ser: el margen de utilidad bruta, el margen de utilidad operativa y el margen de utilidad neta.

**Margen de utilidad bruta.-** El margen de utilidad bruta mide el porcentaje que queda de cada dólar de ventas después de que la empresa pagó sus bienes. Cuanto más alto es el margen de utilidad bruta, mejor (ya que es menor el costo relativo de la mercancía vendida). (Gitman & Zutter, pág. 74)

**Margen de utilidad operativa.-** Para Gitman y Zutter (2012), dicha herramienta viene a ser:

El margen de utilidad operativa mide el porcentaje que queda de cada dólar de ventas después de que se dedujeron todos los costos y gastos, excluyendo los intereses, impuestos y dividendos de acciones preferentes. Representa las “utilidades puras” ganadas por cada dólar de venta. La utilidad operativa es “pura” porque mide solo la utilidad ganada en las operaciones e ignora los intereses, los impuestos y los dividendos de acciones preferentes. Es preferible un margen de utilidad operativa alto. El margen de utilidad operativa se calcula de la siguiente manera: (pág. 75)

$$\text{Margen de utilidad operativa} = \text{Utilidad operativa} \div \text{Ventas}$$

***Margen de utilidad neta.-*** Se entiende por margen de utilidad neta a:

El margen de utilidad neta mide el porcentaje que queda de cada dólar de ventas después de que se dedujeron todos los costos y gastos, incluyendo intereses, impuestos y dividendos de acciones preferentes. Cuanto más alto es el margen de utilidad neta de la empresa, mejor. El margen de utilidad neta se calcula de la siguiente manera:

Margen de utilidad neta = Ganancias disponibles para los accionistas comunes ÷ Venta  
(Gitman & Zutter, 2012, pág. 76)

### **2.2.2.2 Nivel de análisis de rentabilidad**

Para Sánchez, citado por Palomino Coz (2018), existen dos niveles de rentabilidad:

**La rentabilidad económica.-** La rentabilidad económica o de la inversión es una medida, referida a un determinado periodo de tiempo, del rendimiento de los activos de una empresa con independencia de la financiación de los mismos. A la hora de definir un indicador de rentabilidad económica nos encontramos con tantas posibilidades como conceptos de resultado y conceptos de inversión relacionados entre sí. Sin embargo, sin entrar en demasiados detalles analíticos, de forma genérica suele considerarse como concepto de resultado el Resultado antes de intereses e impuestos, y como concepto de inversión el Activo total a su estado medio.

$$RE = \frac{\text{Resultado antes de intereses e impuestos}}{\text{Activo total a su estado medio}}$$

El resultado antes de intereses e impuestos suele identificarse con el resultado del ejercicio prescindiendo de los gastos financieros que ocasiona la financiación ajena y del impuesto de sociedades. Al prescindir del gasto por impuesto de sociedades se pretende medir la eficiencia de los medios empleados con independencia del tipo de impuestos, que además pueden variar según el tipo de sociedad. (pág. 46)

**La rentabilidad financiera.-** Asimismo Palomino Coz menciona que:

La rentabilidad financiera o de los fondos propios, denominada en la literatura anglosajona return on equity (ROE), es una medida, referida a un determinado periodo de tiempo, del rendimiento obtenido por esos capitales propios, generalmente con independencia de la distribución del resultado. Para el cálculo de la rentabilidad financiera, a diferencia de la rentabilidad económica, existen menos divergencias en cuanto a la expresión de cálculo de la misma. La más habitual es la siguiente:

$$RF = \frac{\text{Resultado neto}}{\text{Fondos Propios a su estado me-}}$$

Como concepto de resultado la expresión más utilizada es la de resultado neto, considerando como tal al resultado del ejercicio. (2018, pág. 47)

### **2.2.3 Teoría de la empresa**

La ciudad de Lima, desde los inicios de Perú como Republica, ha sido centro neurálgico de la actividad comercial en nuestro país, extendiéndose obviamente también a la actividad inmobiliaria; si bien primigeniamente la actividad inmobiliaria fue promovida casi exclusivamente por el Estado a través de diversas estrategias que respondían a una necesidad habitacional, por lo mismo, puede decirse que los diversos gubernamentales en post de solucionar el problema de la vivienda social, como expone Santisteban, citado por Blanco (2018):

En la década del 60 se creó el Banco de la Vivienda del Perú en un nuevo intento por darle vigor a la solución de vivienda, esta entidad sirvió como banco de ahorros y de préstamos para viviendas de bajo costo y de financiamiento de asociaciones de mutuales de crédito para vivienda que estaban exonerados de impuestos y todas las utilidades debían ser reinvertidas en nuevos préstamos.

Asimismo, durante esta década, se formó la Junta Nacional de Vivienda que reemplazó a la CNV, esto durante el primer gobierno del Arq. Belaunde. Esta acción logró la reactivación de proyectos que se habían dejado de lado como los conjuntos habitacionales Mirones y Matute. Por otro lado, se obtuvieron préstamos del Banco Interamericano de Desarrollo por más de 22 millones de dólares con los cuales se pudo construir la Residencial San Felipe que contó con 1,900 viviendas y el gran conjunto habitacional El Palomino en el Cercado de Lima, que contó con 2,000 viviendas. (Blanco et al, p. 8)

Posteriormente, y con una tendencia cada vez en alza, el sector privado explotó el nicho de mercado inmobiliario atendiendo a la imposibilidad del Estado en promover complejos inmobiliarios debido a la crisis económica recaída después del primer gobierno de Alan García, es por eso que el Estado asume un rol impulsor, teniendo un factor importante en la creación del Fondo MiVivienda.

Por lo tanto, muy aparte de la creación del Fondo Mi Vivienda, existen otros factores que potenciaron al sector inmobiliario en las últimas décadas.

### **2.2.3.1 La burbuja inmobiliaria.**

Desde siempre hubo la discusión si efectivamente en nuestro país ocurrió una burbuja inmobiliaria que afectó el crecimiento inmobiliario luego del año 2002, en primer lugar, se entiende por burbuja inmobiliaria al efecto por el cual tanto las ventas como los precios de los inmuebles crecen exponencialmente sin existir ratio que sustente dicho incremento de la demanda, de tal manera que en un determinado momento, ambos productos caen abruptamente, y así simultáneamente. (Zubiate, 2015, párrafo 14).

El mismo Zubate considera que:

1.- En los países donde se dieron burbujas inmobiliarias, los mercados de vivienda eran maduros y una buena parte de las ventas –sino la mayoría– se destinó para lograr espacios más grandes: un dormitorio más, un mejor barrio, pasar de un departamento a una casa, etc. Cuando la situación aprieta, la gente se mantiene donde está y esperará un mejor momento para comprar el departamento más grande o en un mejor barrio. Y las ventas caen. Pero en el Perú la mayoría de los peruanos no tiene una casa propia o ésta no califica como vivienda digna. Además el déficit de viviendas aún ronda los dos millones de viviendas. Por lo tanto, el que no tiene una vivienda propia seguirá buscándola mientras la pueda pagar, pues se trata de una necesidad básica. Y las ventas seguirán.

2.- Ejemplos como el de España grafican muy bien cómo un sistema financiero irresponsable puede ser una causa fundamental de la burbuja. Los bancos financiaban hasta el 120% de la vivienda, es decir, financiaban la cuota inicial, el saldo del precio hasta el 100%, y un 20% adicional para equiparla. Sobre endeudaron a las familias y generaron una morosidad récord. Al final, las hipotecas tuvieron que ser ejecutadas. Este claramente no es el caso del sistema financiero local. El LTV (loan-to-value) en el Perú, que es el ratio del préstamo sobre el precio de la vivienda es alrededor del 70%, y los procesos de calificación son muy estrictos.

Un factor adicional a tomar en cuenta es que los precios de las viviendas en Lima y en el Perú vienen creciendo pero recuperándose después de décadas de depreciación del suelo e inmuebles. (2015)

### **2.2.3.2 Diferenciación conceptual entre desarrolladora – constructora e inmobiliaria comercial.**

En nuestro país ha sido una constante escuchar siempre el término “inmobiliaria”, englobando por lo mismo múltiples conceptos con un significado totalmente ajenos entre sí.

Por otro lado, diversos agentes especializados conocen perfectamente la diferencia sustancial entre una comercializadora de bienes raíces, una desarrolladora inmobiliaria y una constructora inmobiliaria.

Para el portal chileno Comunidad Feliz, especializado en la rama inmobiliaria, una constructora: “es una unidad de producción de obras civiles y de urbanismo (inmuebles, carreteras, puentes, estadios, etc.) que puede ejecutar, entre otras, las siguientes funciones:

- Diseño de proyecto inmobiliario.
- Planificación y elaboración de presupuesto para la ejecución de obras.
- Preparación de terrenos, excavaciones y movimientos de tierras.
- Demolición de edificaciones y otras estructuras.
- Construcción de casas, edificios, puentes y obras de ingeniería en general.
- Desarrollo de obras de mampostería y acabados.
- Alquiler de equipo de construcción o demolición. (ComunidadFeliz, 2020)

Siguiendo esta idea, Areses (2007) considera que:

Una Empresa Constructora es un sociedad que recibe recursos económicos de sus accionistas y los emplea en la ejecución de obras para obtener un beneficio del que parte devuelve como dividendos al Accionista para remunerar el Capital



aportado. La razón de ser una empresa constructora es la ejecución de obras a través de los contratos de obra. Es objeto de todo contrato de obra la ejecución de una obra con la calidad exigida, en el plazo convenido y con el beneficio estimado. (párrafo 13).

En contraposición, Criollo (2018), considera que el término inmobiliaria es un término general en la practicas, existiendo dentro del mismo concepto unos subtipos.

Otra clasificación de inmobiliaria es en función de la actividad fundamental de la inmobiliaria:

✓ Inmobiliarias cuyo núcleo principal de actividad reside en las actividades de tenencia y administración de una cartera de inmuebles: En esta los ingresos proviene de la renta de alquiler.

✓ Inmobiliarias de tipo combinado: Son las que realizan actividades de promoción y desarrollo del suelo, junto con las actividades de gestión patrimonial.

✓ Empresas Diversificadas: En esta la actividad inmobiliaria es muy importante pero no la única, los sectores que trabajan en conjunto a la inmobiliaria son el de la construcción, o gestión de infraestructura. ( p. 74).

Se dilucida entonces que más allá de la diferenciación conceptual, la relación instrínseca entre estas activides parte necesariamente de la referenciación de bienes inmuebles, sea en su fase de planeamiento, construcción o comercialización.

Ergo, es muy interesante la visión que tienen Ambrosio Alfaro y Segura Arroyo, quienes subdividen a las inmobiliarias en una clasificación según su nivel de financiamiento.

Si seguimos la línea de Ambrosio y Segura, estaremos frente a un tipo de empresa inmobiliaria con una visión ya de mediana y gran empresa, con capacidad económica y jurídica para hacer frente a proyectos inmobiliarios bastantes importantes, tales como conjuntos habitacionales, edificios de departamentos, locales comerciales, conjunto de oficinas, condominios de campo y/o mar, entre otros. En ese sentido, para Ambrosio y Segura (2015):

La elección del Tipo de Sociedad dependerá de la cantidad de socios, del capital que se desea para la empresa y de los objetivos que se persigue; por ejemplo en una Sociedad Anónima Cerrada (es la que más se constituye en nuestro medio) los socios tienen responsabilidad limitada, es decir que su responsabilidad se encuentra restringida al capital que aportan; con relación al capital social, este está representado por acciones y se integra por aportes de cada uno de los socios, quienes no responden personalmente por las deudas sociales; con respecto a los accionistas, el número de socios no debe ser mayor a 20 y las acciones no deben estar inscritas en el registro público del mercado de valores. Y así cada tipo de sociedad que tiene características establecidas en la Ley General de Sociedades, que deberá ser cumplida conjuntamente con las demás disposiciones legales vigentes (pág. 36)

Asimismo, los autores mencionados exponen que existe una dirección doble que pueden adoptar este tipo de empresas para lograr la ejecución de sus proyectos:

El Financiamiento de este tipo de empresas capitalistas, que es de las más comunes, es una forma muy eficiente de recaudar capitales para conformar medianas y grandes empresas. Los aportes están conformados por certificados de aportaciones que se denominan "acciones" que respaldan el capital de

cada socio, siendo la responsabilidad de cada uno de ellos solo hasta el límite de sus aportes o del patrimonio neto que les corresponda.” (págs. 36-37).

Por otro lado, es importante que se explique el rol del desarrollador inmobiliario, la cual es una de las funciones que asume la empresa Inmobiliaria Ecológica Renacer Herradura. Por tanto:

Un desarrollador inmobiliario realiza la planeación integral de un proyecto, elabora el plan de negocio, asegura las fuentes de financiamiento, coordina la estrategia de mercadeo y ventas, supervisa la construcción, coordina las entregas de los inmuebles. Busca tierra, conforma un equipo (arquitectos, ingenieros, etc.) coordina el diseño, tramita licencias y permisos, busca el financiamiento, coordina la construcción y entrega de los inmuebles. (Sociedad Peruana de Bienes Raíces, 2020).

En esa línea, se debe entender que desarrollar un proyecto inmobiliario, sea en la zona que sea, implicará necesariamente una inversión que devenga luego en generar rentabilidad en un corto, mediano y largo plazo.

Cieneguilla es un distrito con características particulares que brindan una excelente oportunidad de desarrollo inmobiliario, así, “La mayor inversión inmobiliaria en Cieneguilla es en residencias secundarias, bajo la forma de condominios ecológicos, y esta urbanización se hace con el total aval del municipio y sin generar tensiones con otros actores.” (Villaseca et al, 2009, pág. 13).

Sobre dicha premisa, la empresa Inmobiliaria Ecológica Renacer S.A.C apostó por el desarrollo inmobiliario bajo el sello de condominios ecológicos, tipología de condominio muy en boga en toda esta zona al este de Lima. Por lo mismo, los condominio ecológicos Boulevard y condominio ecológico Renacer Herradura forma parte

del primer tramo de desarrollo inmobiliario en toda esta zona conocida actualmente como Pampas Tinajas, pertenecientes anteriormente a la comunidad campesina de Collanac.

#### **2.2.4 Las Características de las Mypes y Pymes**

Según la Resolución Directoral N° 0011-2021-MTPE/3/17.1 establece lo siguiente:

Que, el Registro Nacional de la Micro y Pequeña Empresa, en adelante REMYPE, es un registro administrativo en el que se inscriben las micro y pequeñas empresas, y de conformidad con el artículo 64 del Reglamento del Texto Único Ordenado de la Ley de Promoción de Competitividad, Formalización y Desarrollo de la Micro y Pequeña Empresa y del Acceso al Empleo Decente – Reglamento de la Ley MYPE, aprobado por Decreto Supremo N° 008-2008-TR, en adelante Reglamento de la Ley MYPE, tiene por finalidad:

1. Acreditar que una unidad económica califica como micro o pequeña empresa,
2. Autorizar el acogimiento de la MYPE a los beneficios correspondientes, y
3. Registrar a las MYPE y publicitar dicha condición; Que, de acuerdo al artículo 5 del Texto Único Ordenado de la Ley de Impulso al Desarrollo Productivo y al Crecimiento Empresarial, aprobado por Decreto Supremo N° 013-2013-PRODUCE, en adelante TUO de la Ley MYPE, las micro y pequeñas empresas se ubican en dichas categorías en función de sus niveles de ventas anuales:

- Microempresa: ventas anuales superiores a 150 UIT.

- Pequeña empresa: ventas anuales superiores a 150 UIT y hasta el monto máximo de 1700 UIT. (Ministerio de Trabajo y Promoción del Empleo, 2021)

### **2.2.5 Descripción de la Empresa de Caso**

La empresa Inmobiliaria Ecológica Renacer Herradura es una empresa que inició actividades el 01 de Junio del año 2021, siendo su gerente general el señor Marcelo Andrés Pérez Campos; con RUC N° 20608111671, con domicilio fiscal en Av. Javier Prado Este Nro. 2912 Lima - Lima - San Borja.

Tiene como actividad económica principal las actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios y/o ajenos según Ficha RUC, entendiéndose que realiza prospección y desarrollo inmobiliario mediante la creación y ejecución de condominios ecológicos de campo, preferentemente en la zona conocida como Pampas Tinajas – límite de Cieneguilla y Pachacamác.

### **2.2.6 Marco Conceptual**

#### **Financiamiento-**

El financiamiento es el proceso por el que se proporciona capital a una empresa o persona para utilizar en un proyecto o negocio, es decir, recursos como dinero y crédito para que pueda ejecutar sus planes. En el caso de las compañías, suelen ser préstamos bancarios o recursos aportados por sus inversionistas. (BBVA , s.f). En esa misma línea, Westreicher (2020) considera que: “La financiación o financiamiento es el proceso por el cual una persona o empresa capta fondos. Así, dicho recursos podrán ser utilizados para solventar la adquisición de bienes o servicios, o para desarrollar distintos tipos de inversiones”.

## **Rentabilidad.-**

Para el portal Andbank:

La rentabilidad es el beneficio obtenido de una inversión. En concreto, se mide como la ratio de ganancias o pérdidas obtenidas sobre la cantidad invertida. Normalmente se expresa en porcentaje. El cálculo de la rentabilidad es simple, y se realiza con una tasa aritmética o con una tasa logarítmica. La primera es una tasa de variación. La segunda es muy utilizada, y suele dar resultados similares. Facilita los cálculos más complejos. A partir de varias rentabilidades, se puede calcular la media (aritmética, geométrica o ponderada, según las características de la inversión) de éstas para analizar el rendimiento de una inversión tras varios periodos de tiempo. (2012)

## **Empresa Inmobiliaria**

Para Ciudadaris:

Una inmobiliaria es una compañía dedicada a la compra y venta de propiedades, tales como casas, departamentos, oficinas, locales, entre otros. Generalmente un comprador y un vendedor se ponen en contacto con ellos para entrar en las negociaciones correspondientes. La compañía, en ese sentido, actúa de mediador entre ambos. Si la venta se concreta, la inmobiliaria recibe una comisión.” (Ciudadaris Inmobiliaria, 2017). En adición a esto, Pérez y Gardey (definición.de, 2014) consideran que:“Como sustantivo, una inmobiliaria es una empresa dedicada a la construcción, la venta y el alquiler de viviendas. Cada inmobiliaria puede realizar todas estas actividades o sólo algunas (como limitarse a la venta y el alquiler de las propiedades)”.

## **PYME**

Según la Ley N° 28015, La PYME o MYPE viene a ser:

Aquella unidad económica constituida por una persona natural o jurídica, bajo cualquier forma de organización o gestión empresarial contemplada en la legislación vigente, que tiene como objeto desarrollar actividades de extracción, transformación, producción, comercialización de bienes o prestación de servicios. (Ley N° 28015, 2003)

### **III. Hipótesis**

En la presente investigación, por ser No Experimental – Descriptiva- Bibliográfica y de caso, no aplica elaboración de Hipótesis.

### **IV. Metodología**

#### **4.1 Diseño de la investigación**

El diseño de investigación que se utilizó en la presente tesis fue No experimental - descriptivo – bibliográfico – documental – de caso



Donde:

**M:** Muestra conformada por la empresa Inmobiliaria ecológica Renacer S.A.C

**O:** Observación de las variables

**No experimental:** La investigación fue No Experimental dado que durante el transcurso de la misma no se alteró de manera deliberada las variables, siendo observadas dentro de su contexto sin manipularse.

**Descriptivo:** La investigación fue descriptiva porque solamente se describió las variables de estudio tal cual se observaron.

## 4.2. Población y Muestra

**Población.-** Para Hernández Sampieri:

Una población es el conjunto de todos los casos que concuerdan con una serie de especificaciones”. Es la totalidad del fenómeno a estudiar, donde las entidades de la población poseen una característica común la cual se estudia y da origen a los datos de la investigación.” (Hernández Sampieri, 2012). En esa

línea, la investigación tuvo como población a las Mypes y Pymes nacionales.

**Muestra.-** La muestra de estudio de la presente investigación, al ser esta una investigación de caso, fue la empresa Inmobiliaria Ecológica Renacer S.A.C.

## 4.3. Definición y operacionalización de las variables e indicadores

### Definición y operacionalización de las variables.

Variable	Dimensiones	Indicadores	Escala de medición
<b>Variable Independiente</b>	Instrumentos financieros	fi- Internas Externas	
Financiamiento	Fuentes de financiamiento	Pasivos acumulados Utilidades reinvertidas Aportes de socios Venta de activos Anticipo de clientes Créditos bancarios Leasing inmobiliario	Si/No
<b>Variable Dependiente</b>		Estados de pérdidas y ganancias de tamaño común.	



Rentabilidad	Herramientas de evaluación de la rentabilidad	Margen de utilidad bruta Margen de utilidad operativa Margen de utilidad neta.
	Nivel de análisis de rentabilidad	Rentabilidad económica Rentabilidad financiera

#### **4.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos**

##### **Técnicas de recolección de datos**

Para el recojo de la información se utilizó la técnica de revisión bibliográfica documental- de caso, y la entrevista.

##### **Instrumentos:**

Asimismo para el recojo de información se utilizó fichas bibliográficas para el caso para los aspectos bibliográficos - documental y lista de cuestionario para el caso.

#### **4.5. Plan de análisis**

La información recogida tanto a nivel - bibliográfico documental - y de caso, fue organizada, estructurada y analizada en función de los objetivos específicos de la investigación.

- Para lograr el objetivo específico número uno se utilizó la revisión bibliográfica pertinente teniendo como instrumentos las fichas bibliográficas, las mismas que posteriormente generaran los antecedentes y resultados.

- Para determinar el objetivo específico número dos se utilizó un cuestionario, el cual será aplicado y respondido por el gerente de la empresa Inmobiliaria Ecológica Renacer.
- Para lograr el objetivo específico número 3 se elaboró un cuadro comparativo basado en los resultados obtenidos en el objetivo específico 1 y objetivo específico 2 respectivamente que explique la relación entre las variables de financiamiento y rentabilidad en las micro y pequeñas empresas nacionales y de la empresa Inmobiliaria Renacer S.A.C.

#### **4.6. Matriz de consistencia**

Ver anexo 1

#### **4.7. Principios Éticos**

Como se establece en el Código de Ética para la investigación que rige nuestra postura de investigación, la finalidad ulterior de dicho instrumento es establecer guías morales que encaminen las buenas prácticas y conducta responsable de nosotros como graduados e investigadores circunstanciales.

En base a la premisa expuesta, la presente investigación se ha regido por los siguientes principios éticos:

- a) Libre participación y derecho a estar informado.-** Como se manifiesta en el Código de ética, las personas que participan en el proceso de investigación, sobre todo en las etapa de recolección de datos tienen absoluto e irrestricto de derecho de saber de antemano la finalidad de la investigación, por lo mismo en toda investigación realizada se debe contar con la manifestación de voluntad, informada, libre, inequívoca y específica; mediante la cual las personas como sujetos investigados o titular de los

datos consiente el uso de la información para los fines específicos establecidos en el proyecto.

b) **Integridad Científica.**- Desde el punto de vista deontológico, es importante que seamos rectos durante el desarrollo de una actividad investigativa, siendo extensible dicha cualidad al ámbito personal y académico. Dicha cualidad se pone en manifiesto ante la aparición de actos atentarios que desencadena en daños o perjuicios. En realidad el concepto abierto de Integridad Científica se extiende a su vez en declarar los conflictos de interés en caso se presenten

## V. Resultados

### 5.1. Resultados

#### 5.1.1. Resultados respecto al objetivo específico N° 01: Describir las características del financiamiento y rentabilidad de las Micro y pequeñas empresas nacionales.

##### Cuadro 1:

##### Resultados del objetivo específico 1:

AUTOR (ES)	RESULTADOS
Ambrosio & Segura (2015)	Establece que las inmobiliarias en la ciudad de Huancayo, si bien obtienen rentabilidad ROI, no utilizan instrumentos financieros que les ayude a medir la rentabilidad obtenida, y así poder comparar el rendimiento de la inmobiliaria con respecto a la competencia.
Rujel (2017)	Dictamina que las MYPE del sector construcción han accedido tanto a financiamiento interno como financiamiento externo a través de entidades bancarias. De igual manera se establece que existe relación positiva entre el financiamiento obtenido por las MYPE y rentabilidad, logrando mantener la competitividad entre las empresas.
Palomino (2018)	Determina la existencia de relación positiva media entre las variables financiamiento y rentabilidad en las MYPE del sector servicios, no estableciendo el tipo de uso del financiamiento.

---

Chinchay (2018)	<p>Concluye que las empresas del sector construcción analizadas se financian mediante la banca privada (banca formal) con una tasa de interés del 29% y también mediante financiamiento de terceros y financiamiento propio. El financiamiento a la banca lo solicitan en un corto plazo, aunque no en todos los casos logran acceder por los requisitos exigidos por las entidades del sistema financiero</p>
Roca & Montesinos (2021)	<p>Determinan la baja incidencia provocada hacia la rentabilidad por parte del financiamiento obtenido, a su vez, propone que en caso las empresas inmobiliarias incrementen el valor del financiamiento solicitado pueda afectar negativamente a la rentabilidad por que el financiamiento deberá ser cubierto por los activos o por el capital de trabajo.</p>
Flores (2016)	<p>Establece en su investigación una relación de negatividad entre el financiamiento solicitado y el grado de manejo de información por parte de los directivos de las MYPE analizadas, impidiendo la viabilidad de los proyectos empresariales de las MYPE.</p>
Castro (2017)	<p>Identifica el impacto negativo que ofrece el financiamiento empresarial en la rentabilidad de las MYPES del sector servicios del distrito de Ate, considerando también que la mejor opción de financiamiento es la reinversión de utilidades y ganancias.</p>
Mallqui & Rondón (2017)	<p>Mencionan la importancia de mantener la oferta inmobiliaria del proyecto dentro de</p>

---

un rango de precio adecuado con respecto a la competencia, de mantenerse esta opción, se garantiza una ganancia del TIR del 24,9% superior al COK.

Fuente: Elaboración en base a lo previsto en los antecedentes nacionales, locales y regionales citados.

### 5.1.2. Resultados respecto al objetivo específico N° 02:

**Tabla 1**

IDEM	SI	NO	CARACTERÍSTICAS
¿Se financia la empresa inmobiliaria Ecológica Renacer con recursos propios?	x		Financiamiento Interno

**Tabla 2**

IDEM	SI	NO	CARACTERÍSTICAS
¿Alguna vez han solicitado un financiamiento externo?	x		Financiamiento externo

**Tabla 3**

IDEM	¿Qué tipo de financiamiento externo solicitaron?	CARACTERÍSTICAS
Aporte de capitales		Financiamiento externo
Crédito bancario	x	
Anticipo de clientes	x	
Hipotecas		
Financiamiento en el mercado de capitales		

**Tabla 4**

<b>IDEM</b>	<b>SI</b>	<b>NO</b>	<b>CARACTERÍSTICAS</b>
¿Alguna vez solicitaron un crédito bancario?	<b>x</b>		Financiamiento externo

**Tabla 5**

<b>IDEM</b>	<b>SI</b>	<b>NO</b>	<b>CARACTERÍSTICAS</b>
¿Invirtieron dicho crédito bancario en el desarrollo de sus proyectos inmobiliarios?	<b>x</b>		Inversión del financiamiento

**Tabla 6**

<b>IDEM</b>		<b>CARACTERÍSTICAS</b>
¿Qué otra forma de financiamiento suele utilizar la empresa?	Anticipo de clientes	Financiamiento interno

**Tabla 7**

<b>IDEM</b>	<b>SI</b>	<b>NO</b>	<b>CARACTERÍSTICAS</b>
¿Considera que estos instrumentos de financiamiento están logrando los resultados esperados?	<b>x</b>		Incidencia del financiamiento

**Tabla 8**

<b>IDEM</b>	<b>SI</b>	<b>NO</b>	<b>CARACTERÍSTICAS</b>
¿Considera que el anticipo de capital es más idóneo para la empresa que el financiamiento bancario?	<b>x</b>		Idoneidad del financiamiento

**Tabla 9**

<b>IDEM</b>	<b>SI</b>	<b>NO</b>	<b>CARACTERÍSTICAS</b>
¿Ha contribuido el uso de financiamiento, sea interno o externo, a la rentabilidad de la empresa?	<b>x</b>		Financiamiento y rentabilidad

**Tabla 10**

<b>IDEM</b>	<b>SI</b>	<b>NO</b>	<b>CARACTERÍSTICAS</b>
¿Considera valioso que la empresa cuente con un programa de planificación financiera que ayude a potenciar la rentabilidad?	<b>x</b>		Financiamiento externo

**Tabla 11**

<b>IDEM</b>	<b>SI</b>	<b>NO</b>	<b>CARACTERÍSTICAS</b>
¿Considera usted que la rentabilidad de la empresa ha mejorado en el último año?	<b>x</b>		Financiamiento externo

### 5.1.3. Resultados respecto al objetivo específico N° 03:

**Cuadro 2**

<b>ELEMENTOS DE COMPARACIÓN</b>	<b>RESULTADOS objetivo específico 1</b>	<b>RESULTADOS objetivo específico 2</b>	<b>RESULTADOS</b>
<b>Fuentes de financiamiento</b>	4 de 8 autores establecen que las MYPE han solicitado tanto financiamiento interno como financiamiento externo.	La empresa inició sus operaciones con recursos propios (financiamiento interno) y posteriormente solicitó un crédito bancario (financiamiento externo)	<b>SI COINCIDEN</b>



<b>Plazo de financiamiento</b>	1 de 8 autores ha establecido que el financiamiento externo fue solicitado en un corto plazo	Del cuestionario aplicado no se expone plazo de financiamiento alguno	<b>NO COINCIDEN</b>
<b>Uso de financiamiento</b>	1 de 8 autores menciona que ha usado el financiamiento para desarrollar un proyecto inmobiliario.	La empresa estableció que utilizó el crédito bancario en el desarrollo de sus proyectos inmobiliarios Renacer Herrauro y Renacer Boulevard.	<b>SI COINCIDEN</b>
<b>Rentabilidad</b>	7 de 8 autores han determinado la incidencia, tanto negativa como positiva, que genera el financiamiento obtenido por las empresas, y su afectación a la rentabilidad obtenida.	Se determinó que la empresa vió mejoras en su índices de rentabilidad una vez aplicó el financiamiento externo e interno.	<b>SI COINCIDEN</b>

**Fuente:** Elaboración personal realizada en base a las respuestas de los objetivos 1 y 2

## 5.2. Análisis de Resultados

### 5.2.1. Respecto al objetivo específico 1

**Rujel (2017), Palomino (2018), Chinchay (2018 y Flores (2016)** establecen que las MYPE analizadas acceden a financiamiento de distintas índoles, sea financiamientos internos o financiamientos externos , entre los que se destaca el financiamiento mediante entidades del sistema financiero, sin embargo no concuerda con lo desarrollado por el antecedente internacional de **Niño (2016)** quien manifiesta que las políticas de financiamiento bancario en Colombia no son flexibles, y por lo mismo resultan sumamente útiles el financiamiento externo no bancario para pequeñas y medianas empresas. Por su parte **Wendelin (2019)** menciona la importancia de encontrar alternativas comunes de inversión.

Por otro lado **Chinchay (2018)** manifiesta que el financiamiento bancario es solicitado en un corto plazo, entendiéndose que la tasa del 29% no es una tasa realmente competitiva, y por tanto las empresas evitan un financiamiento largo que acorte los ingresos para así poder pagar el crédito. Dicha opinión es compartida por **Suárez (2020)**, quien establece la baja tasa de retorno del capital invertido si el financiamiento sigue incrementándose.

Por su parte **Ambrosio & Segura (2015)**, **Rujel (2017)**, **Palomino (2018)**, **Roca y Montesinos (2021)**, **Flores (2016)** y **Castro (2017)** determinan la influencia del financiamiento en la rentabilidad.

### **5.2.2. *Respecto al objetivo específico 2***

Del cuestionario de 11 preguntas aplicado al gerente general de la empresa Inmobiliaria Ecológica Renacer S.A.C se ha desprendido lo siguiente: La empresa ha iniciado operaciones con financiamiento propio brindado por los socios de la empresa, posteriormente ha solicitado un crédito bancario para iniciar el desarrollo del primero de sus condominios de campo, especialmente en el Condominio Renacer Boulevard, ubicado en el distrito de Cieneguilla. De igual manera, en la actualidad (2021), la empresa ha dado un cambio de rumbo en cuanto al financiamiento, dando preferencia hacia el financiamiento interno encarnado en el aporte de capitales, pero sobre todo del anticipo de clientes brindado para separación y reserva de un lote desarrollado por la empresa.

Sobre el anticipo de capital, es una excelente forma de financiamiento en razón a que no se deberán pagar intereses comerciales, como sí se paga en los bancos; puesto que forma parte el capital e rentabilidad que aparece en forma de adelanto del monto total equivalente a un lote determinado.

En cuanto a la rentabilidad, se ha llegado a determinar, de acorde a lo solicitado, que la empresa a raíz del financiamiento bancario obtenio ha mejorado en sus ratios de rentabilidad, permitiendo a la fecha cancelar todos sus pasivos.

### ***5.2.3. Respecto al objetivo específico 3.***

Para poder desarrollar adecuadamente este objetivo específico, es necesario contrastar los datos registrados en los objetivos específicos 1 y 2, elaborando un cuadro comparativo para así poder comparar los resultados obtenidos. Para ellos, se divide el cuadro comparativo en 4 columnas que contendrán: Elementos a comparar, resultados del objetivo específico 1, resultados del objetivo específico 2 y los resultados contrastados.

#### **Respecto a las fuentes de financiamiento:**

**Rujel (2017), Palomino (2018), Chinchay (2018 y Flores (2016)** han establecido que las fuentes de financiamiento a las cuales han accedido las MYPE analizadas en los antecedentes nacionales, regionales y locales son las fuentes de financiamiento interno y externo. Estos resultados coinciden con el resultado obtenido por parte de la empresa Inmobiliaria Ecológica Renacer S.A.C, lográndose determinar entonces que ambos resultados obtenidos coinciden.

#### **Respecto al plazo de financiamiento:**

**Chinchay (2018)** establece que las MYPE analizaas acceden a un plazo de financiamiento bancario corto y con una tasa de interés ligeramente elevada, sin embargo, el cuestionario aplicado, no existe respuesta respecto al plazo de financiamiento del crédito

bancario obtenido por la empresa Inmobiliaria Ecológica Renacer S.A.C, por tanto, los resultados no coinciden.

### **Respecto al uso del financiamiento**

**Castro (2017)** determina que el financiamiento utilizado, ya sea interno o externo, ha sido en gran parte utilizado para mantener el desarrollo inmobiliario de la empresa, coincidiendo así con los resultados expuesto por el cuestionario aplicado, explicando que el financiamiento externo obtenido y posteriormente los anticipos de clientes son reinvertidos en el desarrollo de los proyectos inmobiliarios a cargo de la empresa Inmobiliaria Ecológica Renacer S.A.C

### **Respecto a la rentabilidad**

**Ambrosio & Segura (2015), Rujel (2017), Palomino (2018), Roca y Montesinos (2021), Flores (2016), Mallqui & Rondón (2017) y Castro (2017)** manifiestan que el financiamiento afecta de una u otra forma a la rentabilidad de las empresas analizadas;

**Rujel (2017), Palomino (2018) y Mallqui & Rondón (2017)** consideran incidencia positiva del financiamiento en la rentabilidad de las empresas, coincidiendo así por lo especificado en el cuestionario aplicado al gerente de la empresa Inmobiliaria Ecológica Renacer S.A.C

## **VI. Conclusiones**

### **6.1 Respecto al objetivo específico 1**

Luego de la revisión de los resultados de los antecedentes propuestos, y tras analizarlos se concluye que las MYPE peruanas subvencionan sus actividades económicas con ayuda de entidades bancarias en su mayor parte, y por otro lado algunas empresas buscar obtención de capital bajo financiamiento externo. De igual manera queda constancia que muchas empresas aún no tiene claro que tipo de financiamiento obtener, y ello parte del desconocimiento en cuanto a financiamiento se refiere. De igual manera, se concluye que las empresas usan el financiamiento que obtienen para reinvertirlo, en este caso para sostener el desarrollo de sus proyectos inmobiliarios.

### **6.2. Con respecto al objetivo específico N° 02:**

Del cuestionario aplicado en la presente investigación se concluye que la empresa Inmobiliaria Ecológica Renacer S.A.C prefiere financiarse con financiamiento externo a través de anticipos de clientes, puesto que así evitan pagar interés como sucede en un financiamiento de terceros; asimismo reinvierte las ganancias obtenidas en el desarrollo de sus proyectos inmobiliarios Renacer Herradura y Renacer Boulevard. También es cierto que la empresa Inmobiliaria Ecológica Renacer S.A.C ve poco probable la obtención de un crédito bancario. Para finalizar, considera importante el financiamiento por que ayuda a generar indicadores de rentabilidad en un mediano plazo.

### **6.3. Respecto al objetivo específico N° 03:**

Revisando los resultados obtenidos mediante la tabla comparativa, se concluyó que las MYPE nacionales coinciden en lo siguiente: Fuente de financiamiento, Uso del Financiamiento y la rentabilidad, destacándose esta última debido a que en el desarrollo de los antecedentes no existía buenos vestigios de rentabilidad positiva.

### **6.4. Respecto al objetivo general**

De acuerdo a los objetivos específicos analizados y la revisión de la literatura, se concluye que: en base a los antecedentes, se establece que las MYPE usan el financiamiento como una importante herramienta para apalancar diversos proyectos y mantener competitiva a la empresa. Respecto a las características del financiamiento de las MYPE, se financian con financiamiento interno y externo, usualmente a terceros, sean entidades bancarias y no bancarias. En el caso de la empresa Inmobiliaria Ecológica Renacer S.A.C, se concluye que se ha financiado con financiamiento interno a través de aportes de capitales, y mediante financiamiento externo a través de crédito bancario y anticipo de clientes. De igual manera ha demostrado ser una empresa rentable gracias al financiamiento obtenido.

## VII. Aspectos Complementarios

### 7.1 Referencias Bibliográficas

Ambrosio Alfaro, L. J., & Segura Arroyo, S. R. (2015). *Estrategias Financieras para el incremento de la rentabilidad de las empresas inmobiliarias de la provincia de Huancayo*. Tesis de grado, Universidad Nacional del Centro del Perú, Facultad de

Contabilidad, Huancayo. Obtenido de:

<https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&ved=2>

[ahUKEwiE8OiEmN\\_0AhUJSzABHa5YAoAQFnoECAQQAQ&url=https%3a](https://www.repositorio.uncp.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12894/3274/Ambrosio%2520Alfaro-Segura%2520Arroyo.pdf?sequence=3)

[%2F%2Frepositorio.uncp.edu.pe%2Fbitstream%2Fhandle%2F20.500.12894%2F](https://www.repositorio.uncp.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12894/3274/Ambrosio%2520Alfaro-Segura%2520Arroyo.pdf?sequence=3)

[3274%2FAmbrosio%2520Alfaro-Segura%2520Arroyo.pdf%3Fsequence%3D1%](https://www.repositorio.uncp.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12894/3274/Ambrosio%2520Alfaro-Segura%2520Arroyo.pdf?sequence=3)

Andbank. (27 de Febrero de 2012). *andbank.es*. Obtenido de:

<https://www.andbank.es/observatoriodelinversor/que-es-la-rentabilidad/>

Aranda, J. L. (15 de Junio de 2021). El mercado inmobiliario mundial se calienta: crece el riesgo de una nueva burbuja global. *El País*. Obtenido de

[https://elpais.com/economia/2021-06-16/el-mercado-inmobiliario-mundial-se-](https://elpais.com/economia/2021-06-16/el-mercado-inmobiliario-mundial-se-calienta-crece-el-riesgo-de-una-nueva-burbuja-global.html)

[calienta-crece-el-riesgo-de-una-nueva-burbuja-global.html](https://elpais.com/economia/2021-06-16/el-mercado-inmobiliario-mundial-se-calienta-crece-el-riesgo-de-una-nueva-burbuja-global.html)

Areses Vidal, J. (Octubre de 2007). *Escuela de Organización Industrial*. Obtenido de

[www.eoi.es: https://static.eoi.es/savia/documents/componente45999.pdf](https://static.eoi.es/savia/documents/componente45999.pdf)

BBVA . (s.f). *bbva.mex*. Obtenido de [https://www.bbva.mx/educacion-](https://www.bbva.mx/educacion-financiera/f/financiamiento.html)

[financiera/f/financiamiento.html](https://www.bbva.mx/educacion-financiera/f/financiamiento.html)

- BBVA. (2008). *Situación inmobiliaria Perú. Servicio de Estudios Económicos - Agosto 2018*. BBVA, Lima. Obtenido de [https://www.bbvaresearch.com/wp-content/uploads/mult/revista\\_BBVA\\_situacion\\_inmobiliaria\\_tcm346-189944.pdf](https://www.bbvaresearch.com/wp-content/uploads/mult/revista_BBVA_situacion_inmobiliaria_tcm346-189944.pdf)
- Benancio Rodríguez, D., & Gonzáles Rentería, Y. G. (2015). El financiamiento bancario y su incidencia en la rentabilidad de la microempresa. Caso ferretería Santa María SAC del distrito de Huarmey, periodo 2012. (N. Chávez Príncipe, Ed.) *In Crescendo*, 6(1), 76. doi:<https://doi.org/10.21895/incres.2015.v6n1.08>
- Blanco Gordon, F. J., Estabridis Navarro, P. C., Flores Maldonado, K. d., & Rondón Ismodes, G. (2018). *Buenas Prácticas en financiamiento y Cash Management para Empresas Inmobiliarias Promotoras de Departamentos entre los años 2012 y 2016*. Tesis de maestría, Pontificia Universidad Católica del Perú, CENTRUM Graduate Business School, Lima. Obtenido de <https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/20.500.12404/12719>
- Castro Casimir, B. A. (2017). *El financiamiento y su impacto en la rentabilidad de la micro empresa del sector servicios en el distrito de ATE en el año 2015*. ULADECH, Facultad de Ciencias Contables, financieras y administrativas, Lima. Obtenido de [http://repositorio.uladech.edu.pe/bitstream/handle/123456789/1120/FINANCIAMIENTO\\_RENTABILIDAD\\_Y\\_MICROEMPRESA\\_CASTRO\\_CASIMIR\\_BLAZQUEZ\\_ANDRES.pdf?sequence=4&isAllowed=y](http://repositorio.uladech.edu.pe/bitstream/handle/123456789/1120/FINANCIAMIENTO_RENTABILIDAD_Y_MICROEMPRESA_CASTRO_CASIMIR_BLAZQUEZ_ANDRES.pdf?sequence=4&isAllowed=y)



Ciudaris Inmobiliaria. (13 de Diciembre de 2017). *ciudaris.com*. Obtenido de <https://www.ciudaris.com/blog/que-es-una-inmobiliaria/>

ComunidadFeliz. (22 de Setiembre de 2020). Obtenido de [comunidadfeliz.cl: https://www.comunidadfeliz.cl/post/inmobiliaria-constructoras-y-fondo-inmobiliario](https://www.comunidadfeliz.cl/post/inmobiliaria-constructoras-y-fondo-inmobiliario)

Criollo Vivas, L. J., & Saenz Mora, M. C. (2018). *Diseño de un modelo de negocio inmobiliario con asesorías estructurales y adecuación de espacios interiores en Bogotá*. Trabajo de grado, Universidad Católica de Colombia, Facultad de Ingeniería Civil, Bogotá. Obtenido de [https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&ved=2ahUKEwip5JGK2N\\_0AhUktjEKHRJfAucQFnoECAQQAQ&url=https%3A%2F%2Frepository.ucatolica.edu.co%2Fbitstream%2F10983%2F22873%2F7%2FMODELO%2520DE%2520NEGOCIO.pdf&usg=AOvVaw0UluwaEZntGIGHOxJyATtI](https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&ved=2ahUKEwip5JGK2N_0AhUktjEKHRJfAucQFnoECAQQAQ&url=https%3A%2F%2Frepository.ucatolica.edu.co%2Fbitstream%2F10983%2F22873%2F7%2FMODELO%2520DE%2520NEGOCIO.pdf&usg=AOvVaw0UluwaEZntGIGHOxJyATtI)

El Comercio. (19 de Mayo de 2021). Obtenido de [El Comercio.com: https://elcomercio.pe/economia/peru/peru-se-ubica-como-uno-de-los-mercados-inmobiliarios-mas-estables-despues-de-un-ano-de-pandemia-properati-nndc-noticia/?ref=ecr](https://elcomercio.pe/economia/peru/peru-se-ubica-como-uno-de-los-mercados-inmobiliarios-mas-estables-despues-de-un-ano-de-pandemia-properati-nndc-noticia/?ref=ecr)

Feijó Alvarez, A. (20 de 01 de 2020). *Auren*. Obtenido de <https://auren.com/es/blog/las-aportaciones-de-socios-y-el-beneficio-distribuable/>

Flores Sánchez, C. A. (2016). *Caracterización de las fuentes de financiamiento y su influencia en la rentabilidad para las MIPYMES en el Perú: en el distrito ATE – Vitarte. Periodos 2011- 2014*. Tesis de pregrado, ULADECH, Escuela Profesional de Contabilidad, Lima. Obtenido de [http://repositorio.uladech.edu.pe/bitstream/handle/123456789/1093/FINANCIAMIENTO\\_RENTABILIDAD\\_PYMES\\_FLORES\\_SANCHEZ\\_CESAR\\_AUGUSTO.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://repositorio.uladech.edu.pe/bitstream/handle/123456789/1093/FINANCIAMIENTO_RENTABILIDAD_PYMES_FLORES_SANCHEZ_CESAR_AUGUSTO.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

(s.f). *Fuentes de financiamiento a mediano y largo plazo, y su costo*. Universidad Michoanaca de San Nicolás de Hidalgo, Facultad de Contaduría y Ciencias Administrativas, Hidalgo. Obtenido de <https://www.fcca.umich.mx/descargas/apuntes/academia%20de%20finanzas/finanzas%20ii%20mauricio%20a.%20chagolla%20farias/administracion%20financiera%20capitulo%206.pdf>

García Córdova, C. E. (2018). *Propuesta de financiamiento para el negocio inmobiliario a través del crowdfunding*. Tesis de grado, Universidad Técnica Federico Santa María, Departamento de ingeniería comercial. Obtenido de <https://repositorio.usm.cl/bitstream/handle/11673/47357/3560900251188UTFSM.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Gitman, L. J., & Zutter, C. J. (2012). *Principios de la administración financiera* (Decimosegunda ed.). Ciudad de México, México: Pearson.

Hernández Sampieri, R. (12 de 04 de 12). *Tesis de investigación*. Obtenido de <http://tesisdeinvestig.blogspot.com/2012/04/poblacion-y-muestra-ejemplo.html#:~:text=Para%20Hern%C3%A1ndez%20Sampieri%2C%20%22una%20poblaci%C3%B3n,los%20datos%20de%20la%20investigaci%C3%B3n.>

Hernández Vizurraga, M. (23 de 12 de 2020). Sector inmobiliario: ¿cómo se viene recuperando en el Perú y qué se espera para el futuro? *Gestión*. Obtenido de <https://gestion.pe/blog/te-lo-cuento-facil/2020/12/sector-inmobiliario-como-se-viene-recuperando-en-el-peru-y-que-se-espera-para-el-futuro/>

Herrera Novoa, ., E., & Tapia Membreño, I. (2013). *Análisis de las fuentes de financiamiento a corto plazo en maderas preciosas de Nicaragua S.A, periodo de enero a diciembre del 2013*. Seminario de graduación, Universidad nacional autónoma de Nicaragua, Departamento de contaduría pública y finanzas, Managua. Obtenido de <https://repositorio.unan.edu.ni/8171/1/2383.pdf>

INEI. (2017). *Provincia Constitucional del Callao - Resultados definitivos*. Censo, INEI, Lima. Obtenido de [https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones\\_digitales/Est/Lib1580/](https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones_digitales/Est/Lib1580/)

Malterst. (2020). *rankia.cl*. Obtenido de <https://www.rankia.cl/blog/ideas-emprendimiento-chile/4096656-que-endeudamiento-contabilidad>

Ministerio de Trabajo y Pormoción del Empleo. (2021). *RESOLUCIÓN DIRECTORAL N° 0011-2021-MTPE/3/17.1*. Lima. Obtenido de

[https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/1795266/RESOLUCI%C3%93N%20DI  
RECTORAL0011-2021%20HR%2018503-2021.pdf](https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/1795266/RESOLUCI%C3%93N%20DI<br/>RECTORAL0011-2021%20HR%2018503-2021.pdf)

Niño Galeano, A. B. (2016). *Crowdfunding inmobiliario como estrategia de financiamiento del sector edificador colombiano*. Tesis de maestría, Universidad Militar Nueva Granada, Bogotá. Obtenido de [https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&ved=2ahUKEwio7tDbht\\_0AhXSRjABHZJsAPUQFnoECAMQAQ&url=https%3A%2F%2Frepository.unimilitar.edu.co%2Fbitstream%2Fhandle%2F10654%2F15173%2FNi%25C3%25B1oGaleanoAdrianaBeatriz%25202016.pdf%3Fsequence](https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&ved=2ahUKEwio7tDbht_0AhXSRjABHZJsAPUQFnoECAMQAQ&url=https%3A%2F%2Frepository.unimilitar.edu.co%2Fbitstream%2Fhandle%2F10654%2F15173%2FNi%25C3%25B1oGaleanoAdrianaBeatriz%25202016.pdf%3Fsequence)

Palomino Coz, M. A. (2018). *Financiamiento y Rentabilidad en las micro y pequeñas empresas del sector servicio, rubro hoteles en el distrito de Huánuco - 2017*. Tesis de pregrado, ULADECH, Escuela Profesional de Contabilidad, Huánuco. Obtenido de [http://repositorio.uladech.edu.pe/bitstream/handle/123456789/4109/FINANCIAMIENTO\\_RENTABILIDAD\\_PALOMINO\\_COZ\\_MARIELA\\_ANGELICA.pdf?sequence=4&isAllowed=y](http://repositorio.uladech.edu.pe/bitstream/handle/123456789/4109/FINANCIAMIENTO_RENTABILIDAD_PALOMINO_COZ_MARIELA_ANGELICA.pdf?sequence=4&isAllowed=y)

Pérez Porto, J., & Ana, G. (2014). *definición.de*. Obtenido de <https://definicion.de/inmobiliaria/>

Roca Espinoza, A. M., & Montesinos Nina, E. D. (2021). *El financiamiento y su incidencia sobre la rentabilidad, en una empresa inmobiliaria*. Tesis para obtener

el grado de bachiller, Universidad Privada Unión, Lima. Obtenido de <http://hdl.handle.net/20.500.12840/4730>

Romero Luna, I. (jul./sep. de 2006). Las PYME en la economía global. Hacia una estrategia de fomento empresarial. *Problemas del Desarrollo*, 37(146), 33-40. Obtenido de <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=11820858002>

Sociedad Peruana de Bienes Raíces. (7 de Febrero de 2020). Obtenido de bienesraices.com: <https://bienesraices.com/blogs/4-caracteristicas-de-un-desarrollador-inmobiliario-exitoso/>

Toyama Higuchi, A. E. (2018). *Colocaciones bancarias y políticas crediticias en el mercado inmobiliario peruano del periodo 2011-2016: El caso de una entidad bancaria*. Tesis de pregrado, Universidad Agrarias La Molina, Lima. Obtenido de <http://repositorio.lamolina.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12996/3299/toyama-higuchi-alicia-eiko.pdf?sequence=1>

Villaseca, M., Morice, J., & Montoya, C. (2009). Poder y ocupación del territorio en el último valle verde de Lima. (DESCO, Ed.) *Perú Hoy*(16), 12-28. Obtenido de [http://biblioteca.clacso.edu.ar/Peru/desco/20100313015829/12\\_Urbanos.pdf](http://biblioteca.clacso.edu.ar/Peru/desco/20100313015829/12_Urbanos.pdf)

Vivus. (21 de Mayo de 2020). *vivus.es*. Obtenido de <https://www.vivus.es/blog/crowdfunding-que-es-como-funciona>

Wendelin Karutz, A. (2019). *Rentabilidad del mercado inmobiliario no VIS, como alternativa de inversión en la ciudad de Pereira, en el periodo 2013-2018*. Tesis de Maestría, Universidad EAFIT, Medellín. Obtenido de h

https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&ved=2ahUKEwiorLGMjt\_0AhUCszEKHeMNC94QFnoECAgQAQ&url=http%3A%2F%2Frepository.eafit.edu.co%2Fbitstream%2F10784%2F13724%2F2%2FAlex\_WendelinKarutz\_2019.pdf&usg=AOvVaw3WGblrA5JnAsHacaD0tuE-

Westreicher, G. (25 de Abril de 2020). *economipedia.com*. Obtenido de <https://economipedia.com/definiciones/financiacion-o-financiamiento.html>

Zubiate, A. (01 de Junio de 2015). *proactivo.com.pe*. Obtenido de <https://proactivo.com.pe/el-boom-inmobiliario-y-la-supuesta-burbuja-inmobiliaria/>

## Anexos

### Anexo 1: Matriz de Consistencia

TÍTULO	PROBLEMA	OBJETIVO	METODOLOGÍA	HIPÓTESIS
<p>Caracterización del Financiamiento y de la Rentabilidad de las Micro y pequeñas empresas nacionales: Caso empresa Inmobiliaria Ecológica Renacer S.A.C – Lima, 2021”</p>	<p>¿Cuáles son las características del financiamiento y de la rentabilidad de las micro y pequeñas empresas nacionales - Caso Inmobiliaria ecológica Renacer S.A.C.?</p>	<p><b>Objetivo General:</b> Determinar las características del financiamiento y rentabilidad de las Micro y pequeñas empresas nacionales: Caso empresa de la Inmobiliaria Ecológica Renacer S.A.C, Lima, 2021.</p> <p><b>Objetivos Específicos</b></p> <p>1. Describir las características del financiamiento y rentabilidad de las Micro y pequeñas empresas nacionales.</p>	<p><b>Diseño de Investigación</b> El diseño de investigación que se utilizó en la presente tesis fue No experimental - descriptivo – bibliográfico – documental – de caso</p> <p><b>Población y muestra</b> La investigación tuvo como población a las Mypes y Pymes nacionales. La muestra de estudio de la presente investigación, al ser esta una investigación de caso, fue la empresa Inmobiliaria Ecológica Renacer S.A.C.</p> <p><b>Técnicas de recolección de datos</b></p>	<p>No aplica</p>

		<p>2. Determinar las características del financiamiento y rentabilidad de la Inmobiliaria Ecológica Renacer S.A.C en el año 2021.</p> <p>3. Realizar un análisis comparativo de las características del financiamiento y de la rentabilidad de las micro y pequeñas empresas nacionales y de la empresa Inmobiliaria Ecológica Renacer S.A.C, 2021</p>	<p>Para el recojo de la información se utilizó la técnica de revisión bibliográfica documental- de caso, y la entrevista.</p> <p><b>Instrumentos:</b> Asimismo para el recojo de información se utilizó fichas bibliográficas para el caso para los aspectos bibliográficos - documental y lista de cuestionario para el caso.</p>	
--	--	--	--	--



## Anexo 2: Cronograma de actividades

CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES																	
N°	Actividades	Año 2021								Año 2022.							
		Semestre I				Semestre II				Semestre I				Semestre II			
		Mes				Mes				Mes				Mes			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	Elaboración del Proyecto					x											
2	Revisión del proyecto por el Jurado de Investigación											x					
3	Aprobación del proyecto por el Jurado de Investigación											x					
4	Exposición del proyecto al Jurado de Investigación o Docente Tutor																
5	Mejora del marco teórico			x								x					
6	Redacción de la revisión de la literatura.											x					
7	Elaboración del consentimiento informado (*)			x								x					
8	Ejecución de la metodología											x					
9	Resultados de la investigación											x					
10	Conclusiones y recomendaciones											x					
11	Redacción del pre informe de Investigación.																
12	Reacción del informe final											x					
13	Aprobación del informe final por el Jurado de Investigación																
14	Presentación de ponencia en eventos científicos																
15	Redacción de artículo científico																

### Anexo 3: Cuestionario



---

## UNIVERSIDAD CATÓLICA LOS ÁNGELES CHIMBOTE

### CUESTIONARIO PARA RECOLECCIÓN DE DATOS

El presente cuestionario tiene como finalidad obtener información que servirá para la investigación denominada **CARACTERIZACIÓN DEL FINANCIAMIENTO DE LAS MICRO Y PEQUEÑAS EMPRESAS DEL SECTOR COMERCIO DEL PERÚ: CASO EMPRESA INMOBILIARIA ECOLÓGICA RENACER S.A.C. – LIMA, 2021**

Es necesario aclarar que el presente cuestionario es exclusivo para uso académico, y la información brindada será cautelada y sólo será utilizada en el presente trabajo de investigación sobre la empresa Inmobiliaria Ecológica Renacer (en adelante la empresa).

1.- ¿Se financia la empresa Inmobiliaria Ecológica Renacer con Recursos propios?

- a) Si
- b) No
- c) No precisa

2.- ¿Alguna vez han solicitado un financiamiento externo?

- a) Sí
- B) No

3.- ¿Qué tipo de financiamiento externo solicitaron?

- a) Crédito Bancario
- d) Hipotecas

b) Aporte de capitales

e) Financiamiento en el mercado de capitales

c) Anticipo de clientes

4.- ¿Alguna vez solicitaron un crédito bancario?

a) Si

b) No

5.- ¿Invirtieron dicho crédito bancario en el desarrollo de sus proyectos inmobiliarios?

a) Si

b) No

6.- ¿Qué otra forma de financiamiento suele utilizar la empresa? (Marque las opciones que crea conveniente)

a) Aporte de capitales

d) Otro (Mencionar)

\_\_\_\_\_

b) Venta de activos

c) Hipotecas

7.- ¿Considera que estos instrumentos de financiamiento están logrando los resultados esperados?

a) Si

b) No

8.- ¿Considera que el anticipo de capital es más idóneo para la empresa que el financiamiento bancario?

a) Si

b) No

9.- ¿Ha contribuido el uso de financiamiento, sea interno o externo, a la rentabilidad de la empresa?

a) Sí

b) No

10.- ¿Considera valioso que la empresa cuente con un programa de planificación financiera que ayude a potenciar la rentabilidad?

a) Sí

b) No

11.- ¿Considera usted que la rentabilidad de la empresa ha mejorado en el último año?

a) Si

b) No

## Anexo 4: Consentimiento

---



UNIVERSIDAD CATÓLICA LOS ÁNGELES  
CHIMBOTE

ESCUELA PROFESIONAL DE CONTABILIDAD

### CUESTIONARIO APLICADO

El presente cuestionario tiene por objetivo recoger información de la empresa INMOBILIARIA ECOLÓGICA RENACER S.A.C, con N° de RUC 20608111671, para realizar y desarrollar la tesis de investigación titulado "Caracterización del financiamiento y rentabilidad de las micro y pequeñas empresas del sector inmobiliario en el Perú: Caso Inmobiliaria Ecológica Renacer S.A.C - 2021 - Lima"

La información proporcionada será utilizada exclusivamente para materia de investigación y fines académicos, por lo que se agradece profundamente el apoyo y colaboración brindada.

El presente cuestionario va dirigido al gerente de la empresa INMOBILIARIA ECOLÓGICA RENACER S.A.C

Cuestionario sobre financiamiento y rentabilidad de la empresa INMOBILIARIA ECOLÓGICA RENACER S.A.C

Marcelo Andrés Pérez Campos  
Gerente General

## Anexo 5: Cuestionario desarrollado.



UNIVERSIDAD CATÓLICA LOS ÁNGELES  
CHIMBOTE

### CUESTIONARIO PARA RECOLECCIÓN DE DATOS

El presente cuestionario tiene como finalidad obtener información que servirá para la investigación denominada **CARACTERIZACIÓN DEL FINANCIAMIENTO DE LAS MICRO Y PEQUEÑAS EMPRESAS DEL SECTOR COMERCIO DEL PERÚ: CASO EMPRESA INMOBILIARIA ECOLÓGICA RENACER S.A.C. – LIMA, 2021**. La información brindada será cautelada y sólo será utilizada en el presente trabajo de investigación sobre la empresa Inmobiliaria Ecológica Renacer (en adelante la empresa).

1.- ¿Se financia la empresa Inmobiliaria Ecológica Renacer con Recursos propios?

- a) Si
- b) No
- c) No precisa

2.- ¿Alguna vez han solicitado un financiamiento externo?

- a) Si
- B) No

3.- ¿Qué tipo de financiamiento externo solicitaron?

- a) Crédito Bancario
- b) Aporte de capitales de capitales
- c) Anticipo de clientes
- d) Hipotecas
- e) Financiamiento en el mercado

4.- ¿Alguna vez solicitaron un crédito bancario?

- a) Si
- b) No

5.- ¿Invirtieron dicho crédito bancario en el desarrollo de sus proyectos inmobiliarios?

- a) Si
- b) No

6.- ¿Qué otra forma de financiamiento suele utilizar la empresa? (Marque las opciones que crea conveniente)

a) Aporte de capitales

b) Venta de activos

c) Hipotecas

d) Otro Anticipo de clientes

7.- ¿Considera que estos instrumentos de financiamiento están logrando los resultados esperados?

a) Sí

b) No

8.- ¿Considera que el anticipo de capital es más idóneo para la empresa que el financiamiento bancario?

a) Sí

b) No

9.- ¿Ha contribuido el uso de financiamiento, sea interno o externo, a la rentabilidad de la empresa?

a) Sí

b) No

10.- ¿Considera valioso que la empresa cuente con un programa de planificación financiera que ayude a potenciar la rentabilidad?

a) Sí

b) No

11.- ¿Considera usted que la rentabilidad de la empresa ha mejorado en el último año?

a) Sí

b) No