

FACULTAD DE CIENCIAS CONTABLES, ECONÓMICAS Y FINANCIERAS  
UNIDAD DE POSGRADO

**EFFECTOS DE LOS PRESUPUESTOS EN LA GESTIÓN  
FINANCIERA DE LAS MEDIANAS EMPRESAS  
INMOBILIARIAS EN LOS DISTRITOS DE MAGDALENA DEL  
MAR, SANTIAGO DE SURCO Y MIRAFLORES - LIMA,  
PERIODO 2020-2021**

PRESENTADA POR  
**SILVIA ROXANA ARROYO PAREDES**

ASESOR  
**VIRGILIO WILFREDO RODAS SERRANO**

TESIS

PARA OBTENER EL GRADO ACADÉMICO DE MAESTRA EN CIENCIAS  
CONTABLES Y FINANCIERAS CON MENCIÓN EN FINANZAS E INVERSIONES  
INTERNACIONALES

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN  
**EL PRESUPUESTO COMO HERRAMIENTA DE GESTIÓN DE LA ALTA  
DIRECCIÓN**

LIMA – PERÚ

2022



**CC BY**

**Reconocimiento**

El autor permite a otros distribuir y transformar (traducir, adaptar o compilar) a partir de esta obra, incluso con fines comerciales, siempre que sea reconocida la autoría de la creación original

<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>



**FACULTAD DE CIENCIAS CONTABLES, ECONÓMICAS Y FINANCIERAS  
UNIDAD DE POSGRADO**

**EFFECTOS DE LOS PRESUPUESTOS EN LA GESTIÓN  
FINANCIERA DE LAS MEDIANAS EMPRESAS INMOBILIARIAS EN  
LOS DISTRITOS DE MAGDALENA DEL MAR, SANTIAGO DE  
SURCO Y MIRAFLORES - LIMA, PERIODO 2020-2021**

**PRESENTADO POR  
SILVIA ROXANA ARROYO PAREDES**

**ASESOR:  
DR. VIRGILIO WILFREDO RODAS SERRANO**

**TESIS  
PARA OBTENER EL GRADO ACADÉMICO DE MAESTRA EN CIENCIAS CONTABLES Y FINANCIERAS  
CON MENCIÓN EN FINANZAS E INVERSIONES INTERNACIONALES**

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN  
El Presupuesto como herramienta de Gestión de la Alta Dirección**

**LIMA - PERÚ**

**2022**

**EFFECTOS DE LOS PRESUPUESTOS EN LA GESTIÓN  
FINANCIERA DE LAS MEDIANAS EMPRESAS INMOBILIARIAS EN  
LOS DISTRITOS DE MAGDALENA DEL MAR, SANTIAGO DE  
SURCO Y MIRAFLORES - LIMA, PERIODO 2020-2021**

## **ASESOR Y MIEMBROS DEL JURADO**

### **ASESOR:**

DR. VIRGILIO WILFREDO RODAS SERRANO

### **MIEMBROS DEL JURADO:**

#### **PRESIDENTE:**

DR. JUAN AMADEO ALVA GÓMEZ

#### **SECRETARIO:**

DR. CRISTIAN ALBERTO YONG CASTAÑEDA

#### **MIEMBRO DE JURADO:**

DR. ALONSO ROJAS MENDOZA

#### **MIEMBRO DEL JURADO:**

DR. CIRO RIQUELME MEDINA VELARDE

#### **MIEMBRO DEL JURADO:**

DR. JOSÉ ANTONIO PAREDES SOLDEVILLA

## **DEDICATORIA**

A Dios por guiarme por el camino de la superación; y a mi familia por su apoyo permanente.

## **AGRADECIMIENTO**

Un agradecimiento muy profundo y especial a los Doctores Maximiliano Carnero Andía, Wilfredo Rodas Serrano, Juan Augusto Ferreyros Morón y Wilder Flores Díaz, por sus sugerencias y consejos.

## ÍNDICE

Portada .....	i
Título .....	ii
Asesor y Miembros del Jurado .....	iii
Dedicatoria .....	iv
Agradecimiento .....	v
Índice (General, Tablas y Figuras).....	vi
Resumen .....	vii
Abstract .....	viii
Introducción.....	ix
<b>CAPÍTULO I: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA .....</b>	<b>1</b>
1.1 Descripción de la Realidad Problemática .....	1
1.1.1 Delimitación Espacial .....	7
1.1.2 Delimitación Temporal.....	8
1.1.3 Delimitación Social .....	8
1.1.4 Delimitación Conceptual.....	8
1.2 Formulación del Problema .....	9
1.2.1 Problema General .....	9
1.2.2 Problemas Específicos.....	9
1.3 Objetivos de la Investigación .....	10
1.3.1 Objetivo General .....	10
1.3.2 Objetivos Específicos .....	10
1.4 Justificación de la Investigación.....	10
1.4.1 Importancia.....	10
1.4.2 Viabilidad de la Investigación. ....	11
1.5 Limitaciones.....	11

CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO .....	12
2.1 Antecedentes de la Investigación. ....	12
2.1.1 Universidades Peruanas .....	12
2.1.2 Universidad Extranjeras .....	15
2.2 Bases teóricas .....	18
2.2.1 Presupuesto .....	18
2.2.2 Gestión Financiera .....	36
2.3 Definiciones de Términos Básicos (Glosario) .....	50
2.4 Situación actual del Sector Inmobiliario en Lima Metropolitana .....	60
CAPÍTULO III: HIPÓTESIS Y VARIABLES .....	64
3.1 Hipótesis de la Investigación .....	64
3.1.1 Hipótesis General .....	64
3.1.2 Hipótesis Específicas .....	64
3.2 Operacionalización de Variables.....	65
CAPÍTULO IV: METODOLOGÍA .....	67
4.1 Diseño Metodológico .....	67
4.1.1 Tipo de Investigación .....	67
4.1.2 Nivel de Investigación .....	67
4.1.3 Método .....	67
4.1.4 Diseño .....	68
4.2 Población y Muestra .....	68
4.2.1 Población.....	68
4.2.2 Muestra .....	68
4.3 Técnicas de Recolección de Datos.....	70
4.3.1 Técnicas.....	70
4.3.2 Instrumentos.....	70
4.4 Técnicas para el Procesamiento de la Información. ....	70
4.5 Aspectos Éticos. ....	70
CAPÍTULO V: RESULTADOS.....	72

5.1 Interpretación de Resultados .....	72
5.2 Confiabilidad .....	92
5.3 Contrastación de Hipótesis .....	94
CAPÍTULO VI: DISCUSIÓN, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES .....	119
6.1 Discusión .....	119
6.2 Conclusiones .....	123
6.3 Recomendaciones .....	125
FUENTES DE INFORMACIÓN .....	127

ANEXOS:

Anexo N° 1: Matriz de Consistencia

Anexo N° 2: Encuesta

Anexo N° 3: Ficha de Validación

Anexo N° 4: Relación de Empresas Inmobiliarias de los distritos de Investigación

## ÍNDICE DE TABLAS

N°	Título	Pág.
Tabla 1.	<i>Variable independiente (x): presupuesto</i> .....	65
Tabla 2.	<i>Variable dependiente (y): Gestión financiera</i> .....	66
Tabla 3.	<i>Cumplimiento del presupuesto operativo</i> .....	72
Tabla 4.	<i>Utilización del Presupuesto Financiero</i> .....	74
Tabla 5.	<i>Situación del mercado Inmobiliario</i> .....	75
Tabla 6.	<i>Utilización de las líneas de Crédito</i> .....	76
Tabla 7.	<i>Riesgos del Sector Inmobiliario</i> .....	78
Tabla 8.	<i>Perspectivas económicas</i> .....	79
Tabla 9.	<i>Los Presupuestos</i> .....	81
Tabla 10.	<i>Utilidad de Operación</i> .....	82
Tabla 11.	<i>La Rentabilidad de los Accionistas</i> .....	84
Tabla 12.	<i>Plan de Inversiones</i> .....	85
Tabla 13.	<i>Estructura de capital</i> .....	86
Tabla 14.	<i>Costo del financiamiento de los proyectos</i> .....	88
Tabla 15.	<i>Crecimiento a largo plazo en el sector empresarial</i> .....	89
Tabla 16.	<i>Gestión financiera</i> .....	91
Tabla 17.	<i>Estadística de Fiabilidad</i> .....	92
Tabla 18.	<i>Estadísticas de total de elemento</i> .....	93
Tabla 19.	<i>Tabla Cruzada 1</i> .....	96
Tabla 20.	<i>Prueba chi-cuadrado 1</i> .....	96
Tabla 21.	<i>Correlación de Pearson 1</i> .....	97
Tabla 22	<i>Tabla Cruzada 2</i> .....	99
Tabla 23.	<i>Prueba chi-cuadrado 2</i> .....	100
Tabla 24.	<i>Correlación de Pearson 2</i> .....	100
Tabla 25	<i>Tabla Cruzada 3</i> .....	102
Tabla 26.	<i>Prueba chi-cuadrado 3</i> .....	103
Tabla 27.	<i>Correlación de Pearson 3</i> .....	104
Tabla 28.	<i>Tabla Cruzada 4</i> .....	106
Tabla 29.	<i>Prueba chi-cuadrado 4</i> .....	107
Tabla 30.	<i>Correlación de Pearson 4</i> .....	107

Tabla 31 <i>Tabla Cruzada 5</i> .....	109
Tabla 32. <i>Prueba chi-cuadrado 5</i> .....	110
Tabla 33. <i>Correlación de Pearson 5</i> .....	111
Tabla 34 <i>Tabla Cruzada 6</i> .....	113
Tabla 35. <i>Prueba chi-cuadrado 6</i> .....	114
Tabla 36. <i>Correlación de Pearson 6</i> .....	114
Tabla 37 <i>Tabla Cruzada 7</i> .....	116
Tabla 38. <i>Prueba chi-cuadrado general</i> .....	117
Tabla 39. <i>Correlación de Pearson general</i> .....	118

## ÍNDICE DE FIGURAS

N°	Título	Pág.
	Figura 1. <i>Cumplimiento del presupuesto operativo.</i> .....	73
	Figura 2. <i>Utilización del Presupuesto Financiero.</i> .....	74
	Figura 3. <i>Situación del mercado Inmobiliario.</i> .....	75
	Figura 4. <i>Utilización de las líneas de Crédito.</i> .....	77
	Figura 5. <i>Riesgos del Sector Inmobiliario.</i> .....	78
	Figura 6. <i>Perspectivas económicas.</i> .....	80
	Figura 7. <i>Los Presupuestos.</i> .....	81
	Figura 8. <i>Utilidad de Operación.</i> .....	83
	Figura 9. <i>La Rentabilidad de los Accionistas.</i> .....	84
	Figura 10. <i>Plan de Inversiones.</i> .....	85
	Figura 11. <i>Estructura de capital.</i> .....	87
	Figura 12. <i>Costo del financiamiento de los proyectos.</i> .....	88
	Figura 13. <i>Crecimiento a largo plazo en el sector empresarial.</i> .....	90
	Figura 14. <i>Gestión financiera.</i> .....	91
	Figura 15 <i>Primera Hipótesis</i> .....	95
	Figura 16 <i>Segunda Hipótesis</i> .....	98
	Figura 17 <i>Tercera Hipótesis</i> .....	102
	Figura 18 <i>Cuarta Hipótesis</i> .....	105
	Figura 19 <i>Quinta Hipótesis</i> .....	109
	Figura 20 <i>Sexta Hipótesis</i> .....	112
	Figura 21 <i>Hipótesis General</i> .....	116

## RESUMEN

El trabajo trata sobre “Efectos de los Presupuestos en la gestión financiera de las medianas empresas Inmobiliarias en los distritos de Magdalena del Mar, Santiago de Surco y Miraflores-Lima, periodo 2020-2021”, revisando no solo su desarrollo durante los últimos años sino también el impacto de esta problemática en nuestra situación actual.

La gestión financiera es un área de la economía que estudia la obtención y administración del dinero y el capital, nos referimos entonces a los recursos financieros.

La gestión financiera “estudia tanto la obtención de los recursos (financiación) como la inversión y el ahorro”, y en el caso de la inversión el hombre de negocios debe tomar decisiones riesgosas muchas veces en momentos de incertidumbre y es aquí donde entra en el escenario los presupuestos los cuales son herramientas fundamentales de gestión que nos da una guía en el momento de “programar a futuro la actividad de la empresa o el desarrollo de un nuevo proyecto”.

Los presupuestos “nos permiten tener un conocimiento anticipado de los flujos que se producirán y poder determinar la rentabilidad generada”.

Por ser un tema tan útil e importante para las medianas empresas Inmobiliarias decidí realizar este trabajo de investigación.

**Palabras clave:** presupuestos, gestión financiera, recursos financieros, Inversión, ahorro, decisiones riesgosas, rentabilidad.

## ABSTRACT

The work deals with "Effects of Budgets on the financial management of medium-sized Real Estate companies in the districts of Magdalena del Mar, Santiago de Surco and Miraflores-Lima, period 2020-2021", reviewing not only its development during the last years but also the impact of this problem in our current situation.

Financial management is an area of the economy that studies the obtaining and administration of money and capital, we refer then to financial resources.

Financial management "studies obtaining resources (financing) as well as investment and savings", and in the case of investment, the businessman must make risky decisions many times in times of uncertainty and this is where he enters the stage the budgets which are fundamental management tools that give us a guide at the time of "scheduling the activity of the company in the future or the development of a new project".

The budgets "allow us to have advance knowledge of the flows that will be produced and to be able to determine the profitability generated".

Because it is such a useful and important topic for medium-sized Real Estate companies, I decided to carry out this research work.

**Key words:** budgets, financial management, financial resources, investment, saving, risky decisions, cost effectiveness.

## INTRODUCCIÓN

La tesis titulada: “Efectos de los presupuestos en la gestión financiera de las medianas empresas Inmobiliarias en los distritos de Magdalena del Mar, Santiago de Surco y Miraflores-Lima, periodo 2020-2021”, estando organizado en cinco capítulos, los cuales están descritos a continuación.

Capítulo I: “Planteamiento del problema, comprendió desde la descripción de la realidad problemática, delimitaciones, formulación del problema, objetivos, justificación e importancia; limitaciones y viabilidad”.

Capítulo II: Marco Teórico, comprendió desde los antecedentes, marco histórico, legal, teórico de efectos de los presupuestos y gestión financiera; desarrollándose “con apoyo de material procedente de autores, especialistas, etc., quienes potenciaron la investigación con sus diferentes contribuciones y aportes”; asimismo son de mucha importancia, dado que permitió esclarecer desde “la postura teórico conceptual de cada una de ellas; definiciones conceptuales con su glosario de términos; finalizando con las hipótesis”.

Capítulo III: Hipótesis y Variables, estuvo abarcado “por las hipótesis principales y secundarias, terminando este tema con las variables independiente y dependiente”.

Capítulo IV: Metodología, estuvo comprendido por el diseño; población y muestra trabajándose con las medianas empresas Inmobiliarias en los distritos de Magdalena del Mar, Santiago de Surco y Miraflores-Lima; técnicas de recojo de datos, procesamiento y aspectos éticos.

Capítulo V: Análisis e interpretación de Resultados, “abarcó desde la técnica de la encuesta con su instrumento el cuestionario con diferentes preguntas, efectuando

después la parte estadística y gráfica”; también se analizó e interpretó cada una de las preguntas aportando un mayor entendimiento, finalizando con la contrastación.

Capítulo VI: Discusión se llevó a cabo con diferentes criterios y normatividad.

Conclusiones se consiguió mediante “la formulación de hipótesis y recomendaciones se valoran como factibles”.

## **CAPÍTULO I: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

### **1.1 Descripción de la Realidad Problemática**

La expansión de la corona virus denominado covid 19 originó una crisis sanitaria mundial sin precedentes debido a los elevados casos de contagio en más de 112 países y el Perú no fue ajeno al mismo por lo que se dictó el DS008-2020-SA el 11/03/2020 donde “se declara emergencia sanitaria nacional”, tras lo cual produjo la paralización de la mayoría de actividades económicas productivas y comerciales del país.

La pandemia del covid 19 originó grandes pérdidas de la economía en el mundo, y la propia paralización de las actividades económicas de nuestro país originó un impacto negativo en nuestra economía caracterizado además por la incertidumbre, al encontrarse “valores descendientes negativos en el producto bruto interno (PBI) a valores menores a (-11.1%); importaciones (-14.9%); oferta y demanda global (-12%); demanda interna (-10.1%) y exportaciones (-19%) en el 2020, representando una pérdida total de más de 131 mil millones de soles”, para

mitigar el efecto negativo de la pandemia “El estado Peruano realizó la reactivación económica flexibilizando las condiciones para que las empresas y negocios retomen sus actividades”.

Con relación a las cifras estimadas del Instituto Nacional de Estadística e informática (INEI) en el Perú se han producido 3,508,642 personas positivas contagiadas y 210,229 personas fallecidas por el covid 19 en nuestro territorio, lo cual es lamentable a pesar de todas las medidas dictadas “por el gobierno como el toque de queda con restricción a ciertos horarios”, la obligación del distanciamiento social, reducción del aforo en los locales comerciales, el uso de mascarilla facial, la utilización de la placa facial en establecimientos gubernamentales, bancos, aeropuertos, transporte público, así como la aplicación de las vacunas a la población en un esfuerzo del gobierno de mitigar el efecto de la transmisión de los contagios por el virus covid 19.

El sector Construcción e inmobiliario “es una de las actividades económicas más importantes de cualquier país”, es un eje muy importante en la economía y en ese sentido los índices del sector son utilizados para medir el bienestar económico de un país. “La pandemia ha tenido un impacto muy importante” en el sector construcción y también inmobiliario del Perú que es sensible a los ciclos económicos, sin embargo, en el lado positivo que tiene dicho sector, brindará apoyo para estimular la recuperación de acuerdo a la capacidad para poder crear y por tanto brindar empleo a las personas que se desarrollan en este campo, buscando apoyar el crecimiento del país, con el fin de transformar dicho sector y llevarlo por el camino de la sostenibilidad y la digitalización, el cual incidirá en provecho de la población y el sector económico.

Resulta importante señalar que conforme a la información del BCR, el PBI del País en el año 2019 fue de 2.2 % ; en el año 2020 fue de -11% y el PBI del año 2021 fue 13% y el sector construcción e inmobiliario representa el 6% del PBI del Perú que como se aprecia tiene una posición importante en la economía del Perú, es uno de los más dinámicos del país y es un importante generador de empleo e ingresos originando más de 1,000,000 de empleos al año de manera directa y otros 500,000 empleos adicionales de manera indirecta entre los proveedores de este sector al tener en cuenta que otras industrias que son los proveedores de diversos insumos para la construcción, así como servicios asociados, entonces hay allí una gran cadena de empleos importante, sin embargo durante la pandemia iniciado en el segundo trimestre del 2020 el sector construcción e inmobiliario sufrió un retroceso de 11.1% respecto al año 2019 con la generación de pérdidas de puestos de trabajo de más de 117,000, no obstante de este efecto, dicho sector logro recuperarse en el año 2021 y obtener incluso un incremento de puestos de trabajo en casi 64,000 adicionales a los que tenían respecto al primer trimestre del 2020, por lo que darle “un mayor dinamismo a la construcción residencial podría contribuir significativamente a la reactivación económica a la par” que aporta un mayor bienestar a la población.

A pesar de un segundo trimestre complicado en el año 2020 debido a la paralización de sus actividades de ejecución de proyectos, “la publicación del decreto supremo 080-2020-PCM, en mayo del 2020, abrió las puertas a una recuperación del sector construcción e inmobiliario que resultó mejor que la de otros rubros” del sector económico del país, el cual experimentó un crecimiento excepcional de 34.7% en el año 2021, un 12% más que en 2019 y el titular de economía destacó que el Perú logró “en 2021 superar las previsiones que

auguraban un crecimiento del 10.5% del PBI, tras cerrar el 2021 con un avance del 13% un record en América Latina que fue impulsado por los records registrados en las exportaciones no tradicionales”, así “como en la inversión pública y privada cifra que alcanzó con un incremento de 22% en la inversión pública que superó los 36,000 millones de soles (9,000 millones de dólares),y de 34% en la inversión privada”, por lo expuesto anteriormente demuestra que el sector construcción e inmobiliario no solo recuperó lo que había perdido en el año 2020, año trágico para el Perú y muy especialmente para el sector construcción, sino que ha logrado revertir la situación superando las cifras que venían del año 2019, año considerado pre pandemia, lo que demuestra la resiliencia del sector construcción e inmobiliario.

Este crecimiento es el resultado de una serie de “factores que sentaron las bases para que el mercado inmobiliario del 2021 cierre cifras positivas, entre estos factores la demanda de unidades familiares, solo en Lima, ronda los 250,000 contra la oferta que oscila entre 24,000 y 25,000 unidades”, la “liberación de CTS Y AFPs ofreció sin duda mayor liquidez a los peruanos, permitiendo en muchos casos que tuvieran lo necesario para la cuota inicial y optaran por adquirir una vivienda propia, los créditos hipotecarios” están con “tasas históricamente bajas, alrededor de 7.4% en soles y 6.6% en dólares a 12/2020, y en 2021 las tasas de interés promedio para créditos hipotecarios en soles se ubicaron en 5.92%” mientras que en dólares se posicionó en 5.28%.

Cabe mencionar que existen descuentos sobre el precio de las viviendas, incluyendo pagos diferidos, así como reducción de la cuota inicial de 10% a 7.5%, equipamiento de departamentos, aumento del bono del buen pagador y aumento del tiempo de financiamiento de crédito de hasta 20 años y 25 años en caso de créditos vía fondo mi vivienda, entre otras facilidades “que están ofreciendo las

entidades del sector inmobiliario” junto con las entidades financieras de forma que los clientes puedan concretar su compra, además este sector se apoyó primordialmente “en el canal digital, por las diferentes facilidades que se puede llegar a las personas con información adecuada y posible”, estableciéndose nuevas modalidades de venta en este sector como visitas virtuales y comunicación digital las cuales según indicadores proporcionadas se registran 200,000 visitas por mes de “personas interesadas en comprar o arrendar una vivienda”, impulsados por materializar la inversión en una propiedad y por “la necesidad de contar con espacios adicionales para uso de teletrabajo y teleeducación”, son todas estas estrategias parte importante de este repunte.

Los tipos de interés son un factor clave en la demanda de compra de viviendas, cuando los tipos de interés suben, “la financiación de la compra de una vivienda es más cara, lo que reduce la demanda de compra, el efecto contrario se produce cuando los tipos de interés bajan, al abaratare la financiación”, más personas deciden comprar una vivienda en lugar de alquilarla, este último hecho es lo ocurrido en el mercado inmobiliario del Perú en el año 2020 y 2021. Asimismo; que el Estado ha impulsado con políticas adecuadas dar facilidades para la compra de viviendas con los diferentes bonos familiares habitacionales como bono Mivivienda, Mivivienda verde y techo propio ayudó en gran medida al dinamismo del sector, cabe resaltar que al cierre del año 2021 hubo 49,520 créditos colocados logrando un crecimiento de 63.7% respecto del año 2020, de los cuales el 74% fueron financiados con fondo propios de las entidades financieras y 26% con recursos del Fondo mi vivienda con esto se logra el mejor desempeño de los últimos 7 años en cualquiera de las 2 modalidades tanto en los préstamos concedidos por

las instituciones financieras con sus propias facilidades crediticias como en los otorgados con recursos del fondo mi vivienda.

De acuerdo a Properati (agencia de bienes Inmuebles comerciales en Perú) los distritos que concentraron “en el 2021 la demanda Inmobiliaria según el ranking es liderado por Miraflores (13%), Santiago de Surco (12%), San Miguel ( 11%), Pueblo Libre ( 9%) y Magdalena del Mar ( 8%)” por otro lado, “el ticket promedio de m<sup>2</sup> de las viviendas en venta que recibieron contactos en Properati es de US\$ 1,009”, dando entender que las personas están más interesadas en la adquisición de inmuebles que tengan precio bajo con relación a “US\$1,684 que se registran en la oferta general de Lima”.

Como riesgo podemos afirmar que pese al crecimiento de 34.7% que experimentó el sector construcción e inmobiliaria en el año 2021 respecto al año anterior, se incrementa la probabilidad de que el sector sufra una contracción en el año 2022, Sin embargo, el gobierno estima que la economía peruana crecerá entre 3.5% y 4% en el año 2022 y el sector construcción e Inmobiliario su crecimiento sería entre 0.3% y 0.5% según las proyecciones “de la Cámara Peruana de la Construcción (CAPECO)” cifra considerada muy baja, respecto al año anterior y esto es debido principalmente por estancamiento del enfrentamiento que existe respecto a la incertidumbre que hay en el ámbito político, dado que la demora que hay en el gobierno para tomar decisiones que son importantes para la comunidad, pues limita las inversiones que pudiera haber, así como entrar, dado que factores externos con relación a precios, tasas de interés, alza del dólar que es un punto que puede complicar cuando se realiza compras ya sea en cantidad o por menor, debiendo corregir para que no afecte la economía del país, dado que afecta la compra de viviendas de manera considerable en este sector.

De acuerdo con la información recogida de “CAPECO y ASEI (Asociación de Empresas Inmobiliarias del Perú), el escenario durante el segundo semestre del año 2022”, depende “principalmente de la acción que pueda brindar el gobierno del presidente Castillo donde los principales desafíos son controlar la pandemia, avance y progreso de obras que son públicas, vivienda social y coherencia respecto a las planteadas del nuevo gobierno”.

Durante el desarrollo del trabajo se han encontrado los siguientes problemas en las medianas empresas inmobiliarias:

- Ineficiente presupuesto operativo
- Presupuestos financieros mal-elaborados
- No incorporan en sus planes las perspectivas del mercado inmobiliario.
- No aprovechan las líneas de crédito que ofrecen las instituciones del sistema financiero a las empresas del sector inmobiliario.
- No están acostumbrados a trabajar con un sistema de gestión de riesgos
- Desconocimiento de las perspectivas de la economía.

Finalmente, el objetivo del trabajo es difundir entre los inversionistas y empresarios actuales de las medianas empresas inmobiliarias, la importancia de la utilización profesional de los presupuestos en su gestión financiera, con la finalidad de establecer objetivos claros y concretos, con mejor visión de las oportunidades y riesgos del sector.

### **1.1.1 Delimitación Espacial**

Este estudio se enfoca principalmente en el análisis de los presupuestos de las “medianas empresas del sector Inmobiliario” en los distritos de Magdalena del Mar, Santiago de Surco y Miraflores de Lima Metropolitana.

### **1.1.2 Delimitación Temporal**

El desarrollo del estudio abarca los años 2020 – 2021.

### **1.1.3 Delimitación Social**

Las técnicas utilizadas en el recojo de datos, se aplicará al personal ejecutivo de las inmobiliarias como gerentes generales, y gerentes financieros.

### **1.1.4 Delimitación Conceptual**

Nuestro enfoque sobre nuestra delimitación conceptual tiene en consideración el origen, desarrollo y terminación de los presupuestos en la gestión financiera, los cuales se desarrollan dentro de la visión de medianas empresas Inmobiliarias en la capital de la República.

**a. Presupuesto.** Existen diversas definiciones de Presupuestos en los distintos campos del saber, sin embargo, compartimos la definición siguiente: “Resumen sistemático y cifrado que recoge la previsión de gastos e ingresos para un determinado tiempo, por lo general un año. Permite a las empresas, gobiernos, organizaciones privadas y familias establecer prioridades y evaluar la consecución de objetivos” (BCRP, 2011). “Para alcanzar estos fines puede ser necesario incurrir en déficit (que los gastos superen a los ingresos) o, por el contrario, puede ser posible ahorrar, en cuyo caso el presupuesto presentará un superávit (los ingresos superan a los gastos)”.

**b. Gestión Financiera.** Es la actividad en los negocios que se realiza a través de personas especialistas como gerentes, administradores, consultores,

directores institucionales, financistas entre otros. Su accionar buscara siempre la eficiencia, eficacia, rentabilidad y la competitividad de un negocio o empresa. (Castán Ferrero, 2009, p. 9)

## **1.2 Formulación del Problema**

### **1.2.1 Problema General**

¿De qué forma los presupuestos inciden en la Gestión Financiera de las Medianas Empresas del sector Inmobiliario en los distritos de Magdalena del Mar, Santiago de Surco y Miraflores-Lima, período 2020-2021?

### **1.2.2 Problemas Específicos**

a. ¿En qué medida el nivel del presupuesto operativo, incide en la utilidad de operación de las medianas empresas del sector inmobiliario?

b. ¿De qué manera el nivel del presupuesto financiero, incide en la rentabilidad de los accionistas de las medianas empresas del sector inmobiliario?

c. ¿De qué forma la situación del Mercado Inmobiliario, incide en el plan de inversiones de las Medianas Empresas del sector Inmobiliario?

d. ¿En qué medida las líneas de crédito del sistema financiero al sector Inmobiliario, inciden en la estructura de capital de las medianas Empresas Inmobiliarias?

e. ¿De qué forma los riesgos del sector inmobiliario, inciden en el costo del financiamiento de los proyectos de las medianas empresas Inmobiliarias?

f. ¿De qué forma las perspectivas de la economía, inciden en el crecimiento de largo plazo de las medianas Empresas Inmobiliarias?

### **1.3 Objetivos de la Investigación**

#### **1.3.1 Objetivo General**

Determinar si los presupuestos inciden en la Gestión Financiera de las Medianas Empresas del sector Inmobiliario en los distritos de Magdalena del Mar, Santiago de Surco y Miraflores-Lima período 2020-2021.

#### **1.3.2 Objetivos Específicos**

a. Analizar si el nivel del presupuesto operativo incide en la utilidad de operación de las Medianas Empresas del sector Inmobiliario.

b. Evaluar si el nivel del presupuesto financiero incide en la rentabilidad de los accionistas de las Medianas Empresas del sector Inmobiliario.

c. Determinar si la situación del mercado inmobiliario incide en el plan de inversiones de las Medianas Empresas del sector Inmobiliario.

d. Evaluar si las líneas de crédito del sistema financiero al sector Inmobiliario inciden en la estructura de capital de las medianas Empresas Inmobiliarias.

e. Analizar si los riesgos del sector inmobiliario inciden en el costo del financiamiento de los proyectos de las Medianas Empresas Inmobiliarias.

f. Determinar si las perspectivas de la economía inciden en el crecimiento de largo plazo de las Medianas Empresas Inmobiliarias.

### **1.4 Justificación de la Investigación**

#### **1.4.1 Importancia.**

Las razones por las cuales se lleva a cabo el trabajo relacionado a los presupuestos en la gestión financiera, son por la falta de conocimiento cabal de los mismos que tienen las empresas medianas del sector Inmobiliario.

Con la aplicación del presupuesto se busca eliminar márgenes de error de los empresarios y rentabilizar sus proyectos de negocio, así como establecer objetivos más claros y concretos que les permitirá optimizar su gestión.

La investigación de “los presupuestos en la gestión financiera de las medianas empresas Inmobiliarias en los distritos de Magdalena del Mar, Santiago de Surco y Miraflores – Lima”, es importante porque permiten a los empresarios tomar decisiones para aprovechar mejor los recursos de la empresa.

Confiamos que, una vez terminada nuestra investigación, la misma será de gran importancia al Sector, redundando en eficiencia y buenos resultados.

#### **1.4.2 Viabilidad de la Investigación.**

Este trabajo resulta viable, dado que se contó con los medios para el desarrollo del mismo como: económicos, financieros, materiales, libros y apoyo de las empresas que mostraron interés en el estudio, brindándonos el acceso requerido de su información, así como disponibilidad de tiempo, por lo que consideramos la viabilidad de este trabajo de investigación.

#### **1.5 Limitaciones**

Debemos señalar que no hubo limitación alguna mientras se desarrollaba el trabajo, dado que se contó con el apoyo solicitado respecto “a la información de las medianas empresas Inmobiliarias en Lima Metropolitana”.

Asimismo, se tuvo “los recursos necesarios como económicos para la terminación de este estudio”.

## CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO

### 2.1 Antecedentes de la Investigación.

#### 2.1.1 Universidades Peruanas

- a. Universidad Nacional de Educación “Enrique Guzmán y Valle”

**Autor:** (Rivas Huamani, 2015) - Magister en Ciencias de la Educación

**Título:** “El Presupuesto y la Gestión Financiera en la Institución Educativa N° 6065 Perú Inglaterra del distrito de Villa El Salvador”.

El trabajo de tesis describe un problema persistente en la Gestión de toda I.E.N, poniendo énfasis en su Institución en particular ya que la misma presenta una “deficiente Gestión Financiera y la inexperiencia de elaborar un presupuesto”, instrumento muy necesario para una óptima gestión, la cual recaería en el sostenimiento, mantenimiento, renovación y ampliación de infraestructura muy necesaria para un adecuado servicio educativo.

Se propone que la dirección reciba capacitación especializada, elabore el presupuesto y se comprometa a él para tener una visión de previsión, planificación

y organización de los recursos económicos con los que cuenta, “debe crearse un comité de Gestión de recursos propios capaz de canalizar todos los ingresos en proyectos que beneficien a la comunidad educativa”, este comité debe ser participativo debiendo integrarlos tanto “los directivos, profesores, alumnos y padres de familia para velar por los intereses de la comunidad educativa”.

b. Universidad de San Martín de Porras-Lima

**Autor:** (Navarro Mendoza, 2018) - Magister en Contabilidad y Finanzas con Mención en Dirección Financiera.

**Título:** “El Presupuesto como herramienta de gestión y sus Efectos en la estrategia de las Empresas Agroindustriales de La Región Ica, 2014-2017”.

Esta tesis determina “si el presupuesto tiene influencia en la gestión de estas empresas agroindustriales de Ica” para poder crecer y preservarse en el tiempo, que les permita a su vez gestionar un cambio e innovación de forma permanente, siendo características del mercado actualmente. “El presupuesto responde a dicha necesidad al tener en cuenta los cambios cualitativos y cuantitativos necesarios, asimismo señala las ventajas que se logran con su aplicación, control y evaluación permanente, así como las limitaciones que esta herramienta presenta”.

Se propone en esta investigación estimar respecto a la demanda que conlleva tener un presupuesto para el futuro en cuanto a Inversión, comercialización y producción; asimismo se recomienda participar en ferias internacionales para incentivar el consumo de sus productos, es recomendable revisar la tasa de interés activa para los años venideros para poder conocer cuál será el impacto en cuanto a la rentabilidad y costo de capital de los proyectos venideros, así como evaluar la estructura de manera óptima respecto “al financiamiento (deuda/capital) que

aumente el costo de acciones”. “Es importante que la alta dirección de las empresas agroindustriales exportadoras adopte de manera permanente El sistema integral presupuestario como herramienta de gestión”.

c. Universidad de Huánuco

**Autor:** (Piundo Flores, 2018) - Magister en Ciencias Administrativas con Mención en Gestión Pública.

**Título:** “Control Presupuestario y Programación de Ejecución de Obras por Administración Directa del Gobierno Regional de Huánuco-2018”.

El presente trabajo de tesis identifica la problemática que existe en la región en relación a lo presupuestado en las obras y las metas que se quieren lograr respecto a su ejecución, las cuales no se están cumpliendo de acuerdo al expediente técnico, esto es debido a “una falta de control presupuestaria en la programación de la ejecución de obras, los cuales sufren de constantes modificaciones, rebajas y mal manejo”, dado que el personal no tienen el debido conocimiento, pues las “constantes auditorías internas y evaluaciones al área competente que es el área de contabilidad la que es responsable de realizar el reconocimiento del gasto público, mediante las conformidades del servicio o del bien atendido”.

Debido a la “falta de confiabilidad del control interno en la organización” se concluye que “no existe objetividad, integridad, claridad e independencia en las revisiones de ejecución de las obras”, por lo que se recomienda “una eficiente coordinación entre las áreas de presupuesto y contabilidad”, asimismo los responsables de las obras deben cumplir con lo estipulado en los expedientes técnicos, se sugiere que “el Gobierno Regional de Huánuco asigne más

presupuesto para capacitar continuamente a los servidores públicos que laboran en la entidad”, se aconseja realizar auditorías no programadas y que “el área de contabilidad delegue a un personal especializado dedicado a realizar los filtros que ayuden a identificar los hechos maliciosos y fraudulentos”.

### **2.1.2 Universidad Extranjeras**

a. Universidad Técnica de Ambato de Ecuador

**Autor:** (Armas Real, 2016) - Magister en Administración Financiera y Comercio Internacional

**Título:** “La Ejecución Presupuestaria y las Adquisiciones de Bienes y Servicios a través del Portal de Compras Públicas del centro de Investigación científica de la universidad Técnica de Abato 2016”.

Esta tesis propone la mejora en la utilización de los procesos en cuanto a la compra de bienes y servicios a través del portal de adquisiciones públicas utilizadas por todas aquellas instituciones que componen el Presupuesto General del Estado, las mismas que están sujetas al marco legal vigente del País en lo referente al uso de las fuentes y recursos públicos, es todo un desafío lograr la eficiente ejecución presupuestaria en donde los procedimientos utilizados es la mezcla de recursos utilizados como insumos, mediante una función respecto a la producción.

Los procedimientos de compras públicas de bienes y servicios durante los años 2013 y 2014 son excesivamente burocráticos generando retrasos por la rotación constante de los funcionarios, no existe un manual del diagrama de flujo de los procesos de adquisición lo que dificulta la optimización de tiempo y necesita “un modelo de procesos del Sistema de compras públicas de inicio a fin, dentro de las recomendaciones está la evaluación del nivel de cumplimiento y aplicación de

los actuales procesos de compra”, elaboración de un cronograma de aprobaciones de proyectos, planificación “desde el inicio del ejercicio fiscal de un cronograma de la programación operativa anual así como el de compras, incremento de personal con experiencia”.

b. Universidad Nacional autónoma de Nicaragua Managua

**Autor:** (Laguna, 2015) - Master en Finanzas

**Título** “Análisis del Presupuesto como herramienta de Gestión y planificación financiera en la institución autoridad nacional del Agua, año 2015”.

La investigación hace referencia “al análisis del presupuesto como herramienta de gestión y planificación financiera en términos de eficacia y eficiencia en la institución Autoridad Nacional del agua para el año 2015”, propone una mejora a la planificación financiera debiendo “realizar una matriz de riesgos” con el fin de evaluar y controlar anticipadamente los posibles riesgos en el área de presupuestos y de esta manera mejorar la planeación financiera muy necesaria en la institución. Los procedimientos de control interno presentan debilidades en la elaboración de sus propias normas técnicas, no cuentan con un manual de cargos, no cuenta con un reglamento interno, pero si un sin número de “resoluciones administrativas que rigen el comportamiento del servidor público, se necesita consolidarlo en un solo documento y la ejecución del presupuesto”, no está debidamente programada. Se propone una mejora sobre la planificación financiera para el año 2017, la realización de la matriz de riesgos, la formulación presupuestaria elaborada de manera planificada con las áreas involucradas, bajar la rotación de personal porque afecta el gasto presupuestario, fortalecer la dirección general de planificación y la elaboración de las normas técnicas de control.

c. Universidad Andina Simón Bolívar sede Ecuador

**Autor:** (Robayo Muela, 2020) - Maestría en Gestión Financiera y Administración de Riesgos Financieros.

**Título:** “Modelo de control Presupuestario aplicado a los costos de manufactura de productos farmacéuticos Ecuatorianos”.

Con la globalización y la eliminación de las diferentes barreras que había en el mercado internacional, ha dado pie a que muchas empresas tomen la decisión de mejorar sus estrategias, con el fin de poder competir con otras del mismo rubro, y así lograr un mejor posicionamiento, debiendo organizarse en el área administrativa, debido que los costos a nivel industrial son importantes para la toma de decisiones comerciales, “siendo la metodología de costeo ABC es la más reconocida cuyo objetivo es establecer cuál es el costo por unidad de cada producto” de manera que se aprecie la realidad de la empresa y desde esa perspectiva se plantea la utilización del costo unitario estándar por lo que se sugiere utilizarlo para evaluar y preparar los presupuestos financieros, dado que ello ayudará a evaluar las opciones de negocios y el control de las finanzas por la detección de desviaciones en dicha producción.

En las instituciones se presentan desafíos de fuerte competencia que obliga a una constante innovación por lo que la alta gerencia debe invertir recursos que desarrollen tecnologías para posicionar a sus empresas a niveles de crecimiento, El modelo de control presupuestario ha demostrado ser una herramienta de bajo costo de inversión con enormes beneficios utilizado con la ayuda de herramientas como el Microsoft visual Basic y Microsoft Excel y se recomienda que las empresas trabajen en conjunto con profesionales informáticos para generar una línea de

retroalimentación constante de información desde el sistema ERP, lo que facilitará la toma de decisiones, planes de acción, planes de contingencia de la organización y por último se sugiere una inversión constante en herramientas que permitan mejorar las metodologías existentes.

## **2.2 Bases teóricas**

### **2.2.1 Presupuesto**

Es sin duda una herramienta importante que utilizan como plan de accionar las empresas, es como una hoja de ruta, dado que mediante su confección se establecen recursos y flujos financieros, los cuales comprende en el proyecto que se desea llevar a cabo.

En cuanto a este tema, (Lavolpe, Camelo, Capasso, & Smolje, 2010) exponen:

El presupuesto viene a ser la manifestación dineraria de los objetivos de la empresa y por lo tanto es un instrumento valioso para las decisiones y supervisiones que se realicen y que se llevaran a cabo con el uso de la información necesaria para el presupuesto.

Esta labor se forma recabando los valores calculados de las variables tanto internas como externas que contribuirán en el éxito de la empresa. (p.22).

El autor menciona que “el presupuesto puede entenderse como una forma de marcar un plan de actuación que va a llevar a cabo una compañía para la consecución de sus objetivos y planes establecidos”.

Revisando la información que nos muestran en su conceptualización de Presupuestos, los autores (Lavolpe, Camelo, Capasso, & Smolje, 2010) lo definen:

El presupuesto económico es una herramienta principal para una adecuada proyección y planeamiento del negocio integral, esto es debido a que muestra en forma efectiva una pérdida o ganancia estimada para un tiempo o periodo proyectado. De esta manera dicho informe detallado servirá para que los directivos de la empresa cuantifiquen los planes de la organización en forma general y específica, tomando así decisiones más acertadas.

Al dar la aprobación del presupuesto se tendrá en consideración lo siguiente;

1. Los límites e instrumentos para evaluar la gestión
2. Las metas a alcanzar
3. Las acciones a seguir. (p.161)

Así pues, los autores expresan acerca del presupuesto como una herramienta importante para un adecuado planeamiento del negocio integral anticipándose en cuantificar los valores de ganancia con mayor precisión.

De manera similar a este importante tema, (Pacheco Coello, 2020) define:

Llevar los presupuestos en una organización son vitales y deben ser “elaborados con base en estrategias bien definidas en donde se unan las metas tanto de los departamentos de cada área como de la empresa en su conjunto, lo que implica un control continuo y preventivo”, así como el delineamiento de las acciones futuras a seguir, asimismo es necesario tomar siempre en consideración “el analizar su entorno tanto interno como externo con el motivo de tener un panorama más amplio del negocio y cambiar el rumbo cuando las circunstancias así lo ameriten”.

El autor delimita otro aspecto importante que es el llevado de una contabilidad por centros de costos, es decir analítica por departamentos o responsabilidad con el propósito de obtener información suficiente y “relevante para

una adecuada toma de decisiones” por lo que es recomendable capacitar al personal de la organización para el buen uso de este poderoso instrumento, se sugiere estar siempre pendiente de los cambios del entorno para que las decisiones consideren los diversos escenarios que se presenten en el camino del negocio. (p.16)

Este autor nos muestra claramente su posición de planificar sus operaciones mediante el poderoso instrumento del presupuesto, son útiles a nivel gerencial para medir el riesgo y sobre todo disminuirlo.

Otros autores muestran también coincidencia en su definición como (Isidro Chambergó, 2014) propone:

Un presupuesto viene a ser básicamente “el cuadro de un plan de acción concebido de una compañía aplicada a un periodo definido”.

La meta esencial del presupuesto será contribuir a lograr la vigilancia de la actividad de la empresa, para este fin habrá que realizar una comparación de los resultados con los cálculos del presupuesto aprovechando esta valoración como fundamento o medición que establecerá la eficiencia operativa.” (p.449).

El autor nos explica que el fin primordial del control del presupuesto es planificar todas las operaciones de ser posible de la empresa, de modo tal para poder maximizar las ganancias de la inversión de capital.

Al revisar la información coincidimos con la definición que da (Rincón Soto C. A., 2011) expresa:

Los presupuestos vienen a ser una evaluación sistemática de un procedimiento productivo, financiero de una compañía “teniendo en cuenta los ingresos y los egresos de sus bienes” tales como los pecuniarios, espacio, tiempo, materias primas, equipamiento, etc.

Los presupuestos deben contar con indicadores financieros relacionados por ejemplo a los costos y cuantía de los recursos a ser usados para los procesos y producto final, información real sobre la rentabilidad, utilidad y flujo de efectivo.

Así pues, se estudia y analiza los ingresos de los recursos, sus costos y el tiempo empleado en la transformación del producto, asimismo se evalúan las ventas y su circularidad en la producción. (p.3)

Como menciona el autor acerca del presupuesto es el análisis del presente y futuro de todo el proceso de producción y financiero de un negocio para conocer su rendimiento.

Sobre el tema de presupuestos los autores (Welsch Glenn, Ronald, Hilton, Gordon, & Rivera Noverola, 2005) definen una óptica diferente no mencionada anteriormente y de cómo los presupuestos influyen en el comportamiento humano afectándolo cuando existe la presión del presupuesto y muestran acerca de investigaciones que suponen la utilidad de ser instrumentos efectivos de presión utilizados para incrementar la productividad. (p.35)

Revisando la información con Presupuestos se aprecia que los diferentes autores tienen definiciones y conceptualizaciones muy similares, sin embargo, como trabajo metodológico sobre este particular (Rivero Zanatta, 2013) nos da la siguiente definición.

El presupuesto es la planificación anticipada de los costos y gastos, el cual se prepara en el presente, pero nos servirá en el futuro.

Los presupuestos están inmersos de manera constante y permanente en todas las organizaciones, los cuales sirven de apoyo para “una adecuada toma de decisiones” ya que los mismos son herramientas utilizados en la administración para el adecuado control y planificación. Los presupuestos suelen ser elaborados

de manera anual, aunque también pueden elaborarse de manera mensual, semestral, etc., luego estos son contrastados es decir se establecen las diferencias de lo real versus lo presupuestado lo que les permite con este análisis evaluar una mejor gestión gerencial. (p.21)

Este autor nos hace ver que los presupuestos forman parte de la vida de las organizaciones en general y la importancia de su uso, con ellos podemos tomar y evaluar mejores decisiones de allí su importancia de conocerlos a profundidad para utilizarlos adecuadamente y saber aprovecharlos en toda su dimensión.

Al revisar los diferentes enfoques de los autores todos coinciden de la eficacia e importancia del establecimiento de los presupuestos en toda organización así el autor (Fagilde, 2009) propone:

Los presupuestos planteados de manera cuantitativa reflejan todos los objetivos establecidos en una institución mediante la fijación de oportunos esquemas orientados a una óptima organización empresarial.

Los mismos se utilizan para evaluar la actuación de todas las áreas dentro de una empresa la cual servirá para evaluar el resultado y realizar las correcciones de manera tal que permitan la fijación de nuevos objetivos.

Como podemos observar el autor hace una clara exposición de su visión de los presupuestos mencionando que ellos, son indiscutiblemente importantes porque nos permite establecer y trazar objetivos, luego evaluar y ajustar la dirección de los mismos para la obtención de los resultados requeridos. (p.8)

Los autores nos brindan un enfoque del marco conceptual de gestión financiera “desde el punto de vista externo a la empresa y como este, para operar a su máximo potencial necesita recurrir en múltiples ocasiones a los intermediarios financieros”.

En nuestra continua investigación de autores en su conceptualización de presupuestos, encontramos a (Carrasco Zújar & Pallerola Comamala, 2014) los cuales proponen:

Asimismo, son la anticipación de ingresos, así como de gastos de toda actividad comercial generalmente se realiza de manera anual, estructurando la planificación económica de manera más precisa, la cual permite tener una mejor visión de establecer prioridades evaluando el logro de objetivos, los cuales deben de ejecutarse en un tiempo definido y bajo objetivos proyectados. (p.14)

Los autores nos expresan el alcance y la importancia de los presupuestos y como mediante ellos, las organizaciones económicas las deben de utilizar para un mejor control y visión del panorama general de su gestión empresarial anticipándose en prever los gastos e ingresos para emprender sus distintos proyectos en un tiempo predeterminado.

Los Autores (Rincón Soto & Narvárez Grisales, 2017) utilizan el concepto de presupuesto y afirman:

El presupuesto analiza los recursos dinerarios, el tiempo empleado, los materiales utilizados, la maquinaria empleada y el espacio ocupado entregando como resultados indicadores financieros, el pronóstico del flujo de efectivo y el rendimiento ambicionado.

El presupuesto plasma todo el circuito del proyecto desde el ingreso de recursos al proyecto hasta la generación final de la rentabilidad, mostrando los flujos de recursos producidos y colocados a disposición.

El presupuesto es un buen supervisor del objetivo empresarial con el cual podemos anticiparnos a los conflictos que pudieran presentarse en el devenir del

proyecto, corregirlos a fin de que se cumplan los objetivos previamente planificados.  
(p.17-19)

De acuerdo a los autores los presupuestos nos ayudan a trabajar con un rumbo definido, planear metas razonables, prever el futuro, anticipándose a circunstancias inciertas, analizar estrategias adecuadas para la obtención de logros, así como idear “un mecanismo para la obtención de resultados óptimos”, por todo lo cual la utilización de los presupuestos nos proporciona múltiples beneficios empresariales.

Los autores (Arboleda López & Serna Gutiérrez, 2019) definen el concepto de presupuesto en el contexto de empresas inmobiliarias y proponen:

El presupuesto implica determinar los costos aproximados en un tiempo determinado, mantenerlos actualizados en relación con la inflación, para luego establecer su control, alcances, limitaciones y medición de certeza en sus resultados posteriores

En una obra de construcción de empresas inmobiliarias, el presupuesto es único pues su determinación tiene que ver con su localización, clima, suelo, medio ambiente, criterio de desarrollo de obra, calidad del constructor y operarios. (p.16)

Los autores nos brindan un panorama general de que el presupuesto “es una herramienta que se utiliza con bastante frecuencia en las empresas inmobiliarias” y aunque es aproximado, sus previsiones se acercan casi al costo real de la obra en ejecución o por ejecutar, lo cual dependerá en gran medida de la habilidad, criterio y experiencia del personal encargado de su elaboración.

El presupuesto es normalmente elaborado en una base de tiempo temporal pues son válidos en la medida que tengan vigencia los precios que le sirven de base.

El autor (Polo García, 2017) en su conceptualización del presupuesto nos define así:

Es un plan financiero del manejo de recursos económicos de la empresa utilizado para establecer estimaciones y acciones de control en las actividades que se quiere realizar en un futuro, debido a que es una herramienta de control por excelencia, también le da otros nombres como el de Planificación y control de utilidades, así como Presupuesto de Dirección o Presupuesto Empresarial.

El objetivo principal de los presupuestos es conocer su futuro y proyectarse en predecir las futuras utilidades en un periodo dado con el objetivo de incrementar “los ingresos y reducir los costos y gastos”, con el fin de obtener los máximos rendimientos propuestos. (p.3-4)

El autor nos brinda el panorama que para una mejor utilización de recursos económicos de un proyecto la mejor manera de optimizar dichos recursos, es con la elaboración de una serie de herramientas entre las cuales sin duda se encuentra el presupuesto al que define como un plan que proyecta lo que se quiere realizar en el futuro, estimando valores y permitiendo su respectivo control, así como permitiendo predecir sus utilidades futuras.

En nuestra constante investigación del tema de presupuestos encontramos al autor (Mendoza Roca, 2017) que nos define lo siguiente:

El presupuesto aterriza la información monetaria, materializando los planes empresariales y esta útil herramienta es muchas veces utilizada como base de los Estados Financieros proyectados y es empleada como sustento para la toma de decisiones, los cuales permiten prever diferentes situaciones empresariales como medir el endeudamiento, la situación de liquidez, rentabilidad, rotación de fondos invertidos, entre otros.

Para la elaboración del plan presupuestal, se utiliza el contexto del tiempo, se inicia con el pasado ya que la misma nos suministra la información histórica del negocio, luego el presente, es el que analiza y evalúa la información histórica dada, después se proyecta al futuro, desde allí “se establecen metas y objetivos que la empresa desea alcanzar en el futuro venidero”.

Además, “es un plan financiero proyectado para encaminar al gerente hacia la realización y logro de las metas trazadas del negocio, por lo que el mismo es una herramienta esencial en el proceso de planificación, evaluación y control” (p.12-17).

Según afirma el autor, en la actualidad no cabe duda que el presupuesto tiene una importancia incuestionable en “la planeación y control de las utilidades de las empresas” ya que ellas nos brindan las pautas y procedimientos, direccionando al negocio en “las actividades que lleven a la consecución de los beneficios que se espera”, y es por lo tanto una herramienta de primera clase dentro del accionar administrativo gerencial.

Los beneficios que de ella se desprenden son muy visibles, pues nos permite no solo tener la información relacionada a la solvencia y liquidez del proyecto, sino también nos permite anticiparnos a posibles problemas relacionados a la utilización de los recursos dinerarios y a las políticas empleadas.

El autor (Toro López, 2016) al respecto del concepto del presupuesto propone lo siguiente:

El presupuesto es un instrumento de control y proyección utilizados por muchas empresas alrededor del mundo, independientemente del tamaño de éstas. Un presupuesto según afirma el autor, es una visión sobre el futuro y sobre su utilización y supervisión se puede desprender una serie de ventajas.

También “es un plan de accionar de la empresa para un definido periodo de tiempo y cubre tanto los aspectos financieros y no financieros, entre los aspectos se encuentra los ingresos esperados, el flujo de caja y los Estados Financieros”, con el presupuesto se puede medir el impacto no solo financiero sino también operativo, en lo primero se asegura los recursos financieros y en lo segundo se apunta a asegurar la adquisición de bienes para la óptima operatividad de la Empresa.

Dentro de las ventajas de contar con un presupuesto tenemos lo siguiente: estimula la actividad del planeamiento en la empresa, suministra discernimiento de alcance y obtención de objetivos, promueve la concertación y comunicación entre las distintas áreas de una empresa.

Asimismo, “sirven de instrumento de retroalimentación de los gerentes para que con el control y análisis respectivo les dé una visión para detectar a tiempo las desviaciones y corregirlas, lo cual es muy conveniente” (p.128-130).

Los presupuestos son sin duda una gran ayuda a los gerentes de las empresas porque mediante los cuales la dirección gerencial puede realizar análisis estratégicos con el fin de estudiar los recursos económicos con que cuenta la Empresa, detectar las oportunidades de negocio que brinde un entorno económico determinado y proyectar los posibles rendimientos o utilidades, si bien es cierto la responsabilidad de los presupuestos recae sobre la gerencia general, los diferentes niveles de la empresa deben entender y apoyar los presupuestos establecidos y este apoyo debe ser en todos los aspectos tanto de manejo como de operación.

En la conceptualización del tema a investigar el autor (Herrscher, 2013) define: El presupuesto es un programa de acción, intentando cumplir los objetivos, pero al mismo tiempo adaptándolo a los cambios o circunstancias de ocurrir, es por

lo tanto importante que haya flexibilidad en el mismo. Una función esencial del presupuesto es que permite ser cuantificada las metas operativas, ser verificadas y analizadas para medir si el programa en sí, es financieramente viable.

Como se aprecia, “es un instrumento que ayuda a la dirección gerencial administrativa”, y al mismo tiempo brinda cultura organizacional, es vital que alrededor de la administración presupuestaria exista una gestión basada en valores, que existan acuerdos entre diferentes sectores dentro de la misma organización para generar coherencia y la confianza al emprender un esfuerzo común. (p.32-45)

De acuerdo a la apreciación del autor, el presupuesto al ser un programa de acción, presenta muchas ventajas y es clave para la profesionalización de las pymes de familias o de socios, así como también de grandes corporaciones.

El presupuesto ayuda en la aplicación de estrategias mediante la implementación del plan estratégico, demuestra ser apto para recibir créditos con el diseño del plan de flujo de fondos, cuantifica y verifica la viabilidad de las metas operativas, así como brinda las bases homogéneas para la consolidación de distintas unidades brindando identidad como sistema.

Es el organizador por excelencia de la gestión, así como el controlador ya que alerta sobre debilidades y amenazas, genera aprendizaje de anticipación y cambio, genera cohesión y confianza en el personal mediante el esfuerzo común.

El presupuesto en las empresas de construcción es muy utilizado y en nuestra constante búsqueda de conceptualizaciones encontramos al autor (Patiño Ortiz, 2007) el cual define: El presupuesto de una obra de construcción debe ser completa, integra, muy analítica debe abarcar todos los elementos de la obra, así como sus diferentes sistemas de construcción, no debe existir ningún componente

en ignorancia y asumir costos que no se conocen a cabalidad, por lo que el proyecto debe estar acabado para examinar los costos respectivos.

En todo proyecto de construcción se debe analizar minuciosamente los elementos que pudieran estar omitidos, realizar todas las preguntas necesarias a los diseñadores a fin de recabar un nivel de indagación acertada. No deben existir costos con especificaciones incompletas que conlleven a realizar presupuestos con un producto diferente al esperado o deseado ya que modificar un presupuesto en sus componentes del proyecto es modificar los deseos expresados en los planos como en las indicaciones técnicas”.

La importancia de la elaboración del presupuesto en una obra de construcción es que el propietario necesita conocer el costo del mismo para poder tomar la elección de adelantarlo o no, según cuente con recursos económicos, o para poder solicitar crédito para financiar la obra o parte de ella y después venderla una vez terminada la misma. El presupuesto de la obra se debe ajustar lo mejor posible a la realidad para así poder realizar el planeamiento de ventas según los costos y las utilidades proyectadas. (p.12-14)

El autor nos presenta una visión práctica del presupuesto de costos de construcción, resaltando el estudio de todos los elementos que participan en un proyecto de arquitectura, asimismo define el presupuesto como una herramienta de elaboración adelantada de la realización de la obra de construcción, la misma que debe ser plasmada en planos para la toma de decisiones y su respectiva ejecución.

En la actualidad podemos encontrar diferentes bases de datos de donde obtener los valores de precios de materiales y diferentes insumos de la construcción de manera tal que es más eficiente la manipulación de la información ya sea tanto general como específica.

Durante la investigación del presupuesto orientado a los proyectos de construcción encontramos al autor (Macchia, 2011) que define:

El presupuesto es la valoración económica de forma anticipada de todo proyecto, es la presentación ordenada, clasificada y pormenorizada de planillas que plasman todos los trabajos a utilizarse en la realización de la obra para obtener la base del proyecto indicando las cotizaciones económicas en ellas. Cada una de las clasificaciones y sub clasificaciones llamadas también partidas e ítems debe ser preparada con criterio técnico separando las partidas de manera conveniente y que sean susceptible de costos distintos por lo cual es esencial la capacidad y experiencia del personal a cargo de la elaboración del presupuesto. (p.28)

Todo proyecto necesita una planeación muy detallada y minuciosa del presupuesto de obra, de manera tal que el proyecto se ejecuta de manera eficiente siguiendo un plan estratégico, buscando tener en cuenta para realizarlo de forma secuencial, respetando el orden, seguimiento y tiempo de ejecución, y es por lo mismo que el presupuesto tiene un papel preponderante y es en donde se apoya todo el proyecto.

En nuestra continua indagación de diferentes opiniones de autores en el ámbito del presupuesto (Arenal Laza, 2018) expresa:

El presupuesto “es un instrumento indispensable para la preparación, organización y administración de las acciones de cualquier negocio”.

Un presupuesto forma parte del plan de una estrategia centrandose su atención hacia una actividad o cliente definido para lograr la consecución de los objetivos establecidos, de allí radica su importancia.

Este instrumento refleja la proyección o estimación de costos que involucra un producto, servicio, obra o proyecto, además mediante la elaboración del

presupuesto es posible controlar y realizar un seguimiento más estricto que nos permita determinar las necesidades y demandas que el mercado exige. (p.7-8)

La autora nos hace referencia al presupuesto como el plan de acción anticipado y estratégico de la empresa ya que a través de su confección se establecen la cantidad de recursos económicos necesarios que se utilizarán para un proyecto determinado a lo largo de un periodo definido y mediante el cual nos permite establecer la rentabilidad del proyecto en cuestión.

Respecto a (Naciones Unidas Derechos Humanos Oficina del alto Comisionado México, 2010) informa que:

El presupuesto público es estructurado por el gobierno o municipio en torno a las necesidades del país y/o comuna y son la combinación de ingresos y egresos de los recursos. Es un documento de interés público que debe ser sustentado de la manera en cómo se distribuyen los recursos públicos.

El presupuesto “es un cálculo financiero anticipado de los movimientos del sector público” elaborado en base a las entradas de dinero esperados y los egresos en base a “las necesidades de la población y de los compromisos de gasto del gobierno o municipalidades del entorno macroeconómico en general”.

“El presupuesto es en suma el documento de política pública por excelencia en el que se establecen prioridades y se orienta el gasto”.

Asimismo, tiene cuatro etapas bien definidas y abarca un tiempo entre dos años y medio y tres, los cuales son: formulación del presupuesto, aprobación, discusión, evaluación y fiscalización, así como ejercicio del gasto, todas estas etapas pueden darse al mismo tiempo, ya que mientras se debate el presupuesto del siguiente año, se ejerce “el del año actual y se está revisando el presupuesto del año pasado” (p.17-19).

Cabe indicar que “el presupuesto público es una herramienta invaluable” ya que plasma las actividades y políticas públicas de gobierno en un documento que sirve de base a seguir por el ejecutivo siendo “aprobado por el Congreso de La República” y el que posteriormente en el transcurso de su ejecución será sometido a fiscalización por los organismos competentes creados para tal fin.

El presupuesto constituye una orientación importante a seguir de todos los niveles dentro de una organización, asimismo constituye un compromiso de todas las divisiones implicadas, así encontramos a los (Aire, 2012) que nos definen:

La elaboración de un presupuesto presupone la colaboración e interacción de todos los departamentos de una organización, los cuales deben estar enlazados coordinadamente entre sí, “lo que se conoce también como presupuesto integrado, de esta forma el presupuesto establece un acuerdo u obligación de todos los sectores involucrados”.

Según los autores el presupuesto deberá estar incorporado de 2 maneras vertical y horizontal.

La vertical “involucra que para su elaboración es preciso tomar en consideración la dirección jerárquica plasmada en el esquema organizativo de la organización”, resaltando que la dirección establece objetivos y políticas mientras que los encargados de las áreas son los responsables de cumplir los objetivos establecidos por la dirección y si existiera variantes entre el presupuesto y la realidad se adoptarían las correcciones respectivas para ser adoptados en el futuro. En esta etapa se encuentra entonces la creación del presupuesto conformado, la puesta en marcha y posteriormente “el control respectivo donde se confrontan datos reales con los programados o proyectados”.

La manera horizontal en cambio está relacionada más bien con las fases de vigilancia en la creación y realización del presupuesto aquel que se resume dentro de un periodo establecido.

La utilización del presupuesto integrado ofrece varias ventajas y son las siguientes: fuerza al análisis de las variables externas que puedan afectar el negocio como “la política fiscal, balanza de pagos, situación política del país, control de precios, tasa de inflación, tipo de cambio, etc.”.

El presupuesto también ayuda a establecer la forma en que se obtendrán los objetivos, así como metas trazadas, evaluando los resultados económicos de las operaciones planificadas, así como a valorar las estimaciones adicionales en caso los hubiera, de los diferentes financiamientos a los proyectos, obliga a todos los sectores a sincronizarse para lograr una óptima planificación de trabajo dentro de la organización e ir midiendo su eficiencia. Con el control presupuestario es posible estimar los desvíos, identificando sus causas y tomar las acciones correctivas respectivas. (p.73-74)

Los autores nos expresan que el presupuesto permite reemplazar la improvisación por una gestión más organizada la cual se torna más valioso en entornos económicos de incertidumbre dado que permite que la organización se encuentre más preparado para saber redirigir a tiempo la dirección del negocio cuando se enfrenta a situaciones inestables que puedan perturbar su situación económica y financiera.

## **Marco Histórico Presupuesto**

No cabe duda alguna que “el presupuesto es una herramienta de gestión de poderosa importancia para pronosticar posibles resultados futuros en el desarrollo de toda empresa en un tiempo establecido”.

“El presupuesto ha estado siempre en las tareas humanas desde el inicio hasta la actualidad siendo el objetivo principal la supervivencia, mediante ese propósito los pobladores aprovechaban y aseguraban la producción de alimentos para prevenir la hambruna y escasez”.

“Las antiguas civilizaciones como el pueblo egipcio, aproximadamente 2,500 A.C. eran reconocidos por la construcción de gigantescas pirámides”. “La gran pirámide de Cheops, es un claro ejemplo de la aplicación del presupuesto, donde estimaban sus cálculos para determinar y asignar los recursos que necesitarían para la construcción tal como: ¿Cuántas piedras? ¿Cuántos hombres se necesitan?” Y un sin fin de ejemplos presentan como utilizaban sus proyecciones.

“En la edad media se desarrolló el comercio y el intercambio de bienes a través del dinero, se instauraron diferentes formas para determinar las utilidades de cada negocio”. Asimismo, “los imperios egipcios y romanos impusieron diversos tipos de impuestos basados en los recursos del pueblo y con estos recursos planeaban mediante presupuestos las posibles guerras que enfrentarían”.

Sin embargo, en “sus orígenes los fundamentos teóricos y prácticos como herramienta formal de planificación y control se remontan hacia finales del siglo XVIII cuando en el sector público el parlamento británico, presentaba los informes de gastos para su ejecución y posterior control”. (Burdano, 2005)

Además, “en 1820, el gobierno público de Francia adoptó el método de presupuesto y al año siguiente lo hizo también los Estados Unidos instaurando un

estricto control de gastos para presupuestar y asegurar así las actividades estatales”. “Posteriormente entre los años de 1921 y 1925, con el auge de las empresas privadas se establece una adecuada planificación presupuestal en las empresas”. “En los años 30s en México, empresas grandes como General Motors Co y después Ford Motors Co. adoptaron las técnicas presupuestales y el resultado fue un rotundo éxito, se maximizaron utilidades y se optimizaron los costos”.

Actualmente “el crecimiento vertiginoso de la economía a escala mundial, “los nuevos paradigmas de la globalización, tecnología y cultura ha impactado en los enfoques de las organizaciones, constantes cambios que implican constantes retos”, razón por la cual la alta Gerencia de las diferentes organizaciones “se plantean soluciones inteligentes a corto, mediano y largo plazo” creando departamentos de presupuesto con el propósito de la planificación, control, así como “medir el manejo de los ingresos y gastos, coordinar las operaciones a desarrollar y lograr los resultados propuestos”, por el contrario, “el mal manejo de los presupuestos financieros en las empresas ha conducido a la quiebra y a su vez dejan de existir, en pocas palabras la ineficiencia e ineficacia de un presupuesto acarrear problemas”.

### **Marco Legal Presupuesto.**

#### **Ley N°28411 Ley General del Sistema Nacional del Presupuesto**

#### **Artículo I Equilibrio Presupuestario.**

El presupuesto del sector Público está constituido por los créditos presupuestarios que representan el equilibrio entre la previsible evolución de los ingresos y los recursos a asignar de conformidad de las políticas públicas del gasto, estando prohibido incluir autorizaciones de gasto sin el

financiamiento correspondiente. (Ministerio de Transportes y Comunicaciones, 2004)

### **Artículo II Equilibrio Macro fiscal**

“La preparación, aprobación y ejecución de los presupuestos de las entidades preservan la estabilidad conforme al marco de equilibrio macro fiscal, de acuerdo con la ley de responsabilidad y transparencia Fiscal – Ley N° 27245, modificada por la Ley N°27958” (Ministerio de Economía y Finanzas, 2003) y “la ley de descentralización Fiscal- Decreto Legislativo N°955” (Universidad San Martín de Porres, 2004).

#### **2.2.2 Gestión Financiera**

La información teórico conceptual sobre la gestión financiera, encontramos que los diferentes especialistas tomados en cuenta, que enfocan esta variable tienen apreciaciones coincidentes en cuanto al alcance de la misma, defiriendo en la presentación de los contenidos, que a no dudarlo son importantes en dicho trabajo, al respecto, se encuentra:

En lo concerniente al tema, (Olivera Milla, 2011) destaca: La Gestión Financiera es sumamente importante en toda empresa ya que una administración financiera adecuada y alineada con un plan, define la viabilidad del negocio y su permanencia en el tiempo. También el autor hace alusión al crecimiento económico que actualmente se experimenta, la cual crea la necesidad de dominar las herramientas de gestión financiera, las cuales establecen el desarrollo de una programación organizada de actividades que se inicia con la instalación de un plan estratégico cuya meta es disponer los objetivos de la empresa con la posibilidad de desarrollarse en el mercado. (p.5).

Dado que es una necesidad en la gestión de las empresas, algunos autores dan conceptualizaciones acerca del mismo, tal es así que el autor (Pérez-Carballo Veija, 2015) lo define:

La gestión financiera tuvo su iniciación con la actividad mercantil en el pasado, desarrollado por los antiguos mercaderes de hace más de medio siglo, el cual dio el principio para el desarrollo y evolución de la gestión financiera que actualmente utilizamos, evolucionando “los criterios, las herramientas y los instrumentos de gestión a través del tiempo”.

El primer tratado reconocido para llevar los registros contables fue publicado en 1494 donde el autor “el fraile Toscano Luca Pacioli” define la manera como “los antiguos mercaderes venecianos de la época, registraban los números de sus negocios, desde entonces ciertamente la contabilidad de los negocios ha ido desarrollándose constantemente para satisfacer las necesidades de la siempre cambiante actividad comercial”, sin embargo “el método básico sobre la partida doble explicado por el antiguo fraile sigue aún vigente”.

Con la aparición de los ordenadores así como las telecomunicaciones de avanzada y el software de gestión cada vez más sofisticados es que se ha producido una revolucionaria mejora en “el uso de herramientas para recoger, procesar, distribuir y analizar la información económica- financiera”, asimismo el uso en constante evolución de “los instrumentos de financiación, los novedosos servicios prestados por las entidades financieras, los medios de cobro y pago y los diversos sistemas de información”, que nos permite acceder en tiempo real tanto a los productos como a “los mercados financieros nacionales e internacionales”.

Cabe mencionar que en la actualidad existe la innovación en los productos desarrollados para gestionar el riesgo, con lo cual una empresa bien administrada

se protege de eventos extraordinarios que podría “poner en peligro la continuidad del negocio”.

En particular el desarrollo del conocimiento financiero ha sido notable en la actualidad en la comunidad de los negocios e incluso los financieros que administran una empresa tienen muchos más recursos disponibles para una adecuada gestión empresarial. (p.26)

Este autor hace una analogía entre la gestión financiera en la antigüedad y la gestión financiera actual, y como “ha ido evolucionando en el transcurso del tiempo”, aunque algunas bases continúan siendo las mismas a pesar del tiempo transcurrido, como mencionamos anteriormente las bases de la partida doble en la contabilidad que aun hoy en día se siguen utilizando, aunque ciertamente cada vez más desarrollado y perfeccionado.

En la búsqueda y comparación de distintos enfoques y conceptualizaciones acerca de la gestión financiera el autor (Córdova Padilla, 2012) propone lo siguiente:

Este autor nos hace reflexionar en un aspecto diferente a los demás autores, y en su conceptualización define a la gestión financiera como la capacidad de crear valor monetario a partir del punto de partida de “la misión y visión de la organización”, menciona la relación financiera con la toma de decisiones relativa a enfocarse en las oportunidades de negocios que brinden la máxima rentabilidad y crecimiento así como encaminarse en la gestión financiera de forma eficaz y eficiente “para una mejor utilización de los recursos económicos con la que dispone la organización”.

La gestión financiera la define también como una herramienta necesaria utilizada para el análisis de las decisiones y acciones relacionadas con las actividades financieras dentro de la organización.

Gestionar los recursos financieros significa que el empresario para “ser capaz de tomar mejores decisiones deberá tener a disposición la información real de la organización, contar con la capacidad analítica para tomar las decisiones correctas”, dentro de las informaciones que el empresario deberá contar es con el cálculo de los costos, elaboración de presupuestos, análisis financieros entre otros y todo ello es necesario para maximizar “los resultados de rentabilidad y aumento del valor de la empresa”.

Asimismo, la necesidad de contar con una buena decisión de obtener el más adecuado plan de financiación de préstamos como son “los costos, plazos, aspectos fiscales y estructura financiera de la empresa”, el estudio de las inversiones, “de la información financiera de la empresa como son el tamaño y composición de activos y la política de dividendos de los inversionistas de la empresa” (p.3-4).

Con respecto a la gestión financiera que nos ocupa su investigación en la presente tesis, el autor (De Pablo López, 2010) en su obra afirmó:

La gestión financiera analiza las necesidades de los “recursos económicos y financieros de la empresa, así como la conveniencia de la obtención de dichos recursos de la forma más ventajosa para la organización”.

La obtención de estos recursos de las organizaciones esta canalizado atreves del sistema financiero de un país, donde ejerce su actividad, el cual será más eficiente, variado, barato y abundante cuanto más desarrollado se encuentre dicho sistema financiero.

El objetivo primordial del sistema financiero es asignar de manera eficaz los escasos recursos, fomentar el ahorro, servir de intermediarios entre los inversionistas con excedentes de liquidez y los inversionistas con necesidad de liquidez para ser utilizados en nuevos proyectos de inversión, de no existir los mercados financieros, un país tendría un desarrollo muy limitado, de allí su importancia. (p.5-6)

Este autor relaciona magistralmente la estrecha “relación de la gestión financiera y el sistema financiero” de donde se obtienen los recursos económicos los cuales canalizan el ahorro hacia la inversión y mientras más desarrollado sea un mercado financiero en un país, más desarrollo traerá a las empresas que operan en dicho país y “por ende habrá un crecimiento más sostenido de la economía”.

Según los autores (Hari del Rosario & Rosario Díaz, Juana Fernanda, 2017) con respecto a la gestión financiera nos presentan lo siguiente:

En la gestión financiera, una de sus subfunciones preponderantes es de la gestión del activo circulante centrándose en decisiones de planificación financiera, así como decisiones de inversión y financiación, esta gestión del activo circulante obedece a las políticas que se producen a diario dentro de una organización como por ejemplo comprar, vender, pagar, cobrar, etc. Vela para que las operaciones fluyan de manera óptima dentro de la empresa sin que se produzca tensión de liquidez, ni agotamiento de stock, comprende el equilibrio en el manejo de las operaciones del ciclo productivo y el manejo de “los activos y pasivos corrientes de la empresa” (p. 7).

El autor nos da una clara explicación de la gestión financiera y la importancia de tener una visión y actuación equilibrada de los recursos económicos dentro de

una empresa y evitar así el rompimiento del ciclo operativo de la organización, cuidando adecuadamente el manejo de los recursos disponibles.

En la revisión de diferentes autores con respecto a la gestión financiera, los mismos muestran en sus conceptos diferentes ópticas del tema de estudio, tal es así que los autores (De Pablo Redondo & De Pablo López, 2014) lo definen de la siguiente manera:

La gestión Financiera es el análisis principalmente del entorno externo que es en donde la empresa también lleva a cabo la actividad empresarial, el cual puede ser dentro o fuera del país donde se desarrolla el negocio.

Las empresas utilizan el sistema financiero para costearse con recursos ajenos sus proyectos de Inversión, ampliaciones de capital, etc., el entendimiento y buen juicio del funcionamiento del sistema financiero hará posible una buena gestión financiera de la empresa. (p.15)

Sobre el particular los autores nos brindan un enfoque diferencial del concepto de gestión financiera, dándole importancia al entorno externo de la gestión económica de las organizaciones los cuales son referidos principalmente a los mercados financieros de capitales y son necesarios mencionarlos porque es allí donde las empresas acuden para obtener sus financiamientos “para el desarrollo de sus proyectos de Inversión”.

Al revisar la información se aprecia que muchos autores tienen puntos de vista coincidentes a otros, lo cual es importante tales (Fajardo Ortiz & Soto Gonzales, 2018) dan a entender:

“El objetivo primordial de la gestión Financiera es maximizar la riqueza de los accionistas por lo que todas las acciones son enfocadas en obtener un mayor rendimiento integral de la empresa”, tales como una adecuada administración,

inversión, financiación y distribución de dividendos utilizando los mejores recursos disponibles con los que cuenta la organización, procurar la excelencia del talento humano, sistematizar los procesos de la empresa, excelencia y calidad en atención al cliente, optimización de la producción, así como costos controlados y adecuados, información financiera que cumpla con todas las normativas contables, financieras y tributarias así mismo que cuenten con los respectivos análisis diversos.(p.47-48)

No cabe duda que una buena gestión financiera es la base de donde parte todas las empresas cuyo propósito radica en gestionar adecuadamente el negocio no solo para su sostenimiento en el tiempo sino también para generar las máximas rentas económicas posibles que es el fin principal de todo negocio procurando la excelencia en su gestión en general.

De nuestra investigación al respecto encontramos a los autores (Arguedas Sanz, Gonzáles Arias, & Oliver Yébenes, 2001) que sostienen:

La gestión Financiera de acuerdo al autor, afirma que “es parte integrante de la gestión de toda organización”, la cual se encuentra subordinada a sus principios y objetivos siendo además una disciplina especializada, compleja y de mucha responsabilidad, donde las decisiones en general incluyendo de carácter no financiero, terminan produciendo resultados financieros.

La dirección financiera debe estar en constante observación y control, para evitar los desequilibrios patrimoniales que se pudieran presentar en el acontecer empresarial cuidando permanentemente que las ratios existentes en sus informes financieros se mantengan dentro de los parámetros adecuados.

El análisis de la gestión del activo corriente es vital, así como la planificación, presupuestación, selección de Inversiones y su respectiva financiación, todo esto es parte importante de una adecuada gestión financiera. (p.14-15)

Los gestores financieros tienen como fin principal una “buena administración de los recursos financieros de la organización para lograr los objetivos de la empresa” orientados en obtener máximos beneficios, rentabilidad, solvencia y que la misma se sostenga en el tiempo, por lo expuesto es necesario un conocimiento especializado del mismo.

En nuestra continua investigación de la Gestión Financiera, tenemos a (Federación Andaluza de Municipios y Provincias, 2009) el cual define lo siguiente:

También se ocupa de la eficiente y competente obtención de capitales dinerarios para la ejecución de todas las inversiones que la empresa debe realizar ya sea a corto como largo plazo. En cuanto al largo plazo “se refiere a la utilización de recursos utilizados para inversiones en un periodo mayor a un año y se trata básicamente de una proyección a futuro” (p. 12) buscando las formas de obtención de mayor rentabilidad, evalúa la facultad de la empresa a asumir deudas y riesgos.

En cuanto al corto plazo esta “se refiere a la gestión y utilización de los recursos económicos”, es decir “fondos suficientes para hacer frente a las inversiones a corto plazo” y no se produzca una ruptura que ocasione falta de fondos de tesorería lo cual puede ocasionar un desequilibrio económico para hacer frente a los pagos o movimientos regulares del ciclo del negocio.

“En la gestión financiera de corto y largo plazo la Administración debe evaluar constantemente los usos de los excesos de fondos (si los hubiera) a fin de utilizarlos en costes de oportunidad en lugar de tener recursos ociosos” (p.12-16).

La gestión Financiera, según el autor tiene un protagonismo importante debido “al crecimiento especialmente de las pequeñas y medianas empresas”, la fuerte competencia y los constantes cambios económicos obligan hoy más que

nunca a que la función financiera tenga una gran relevancia en el mercado donde compite.

Dentro de “los nuevos proyectos que se manejan hoy en día en las empresas existe una variedad de fórmulas de financiación que requiere de estudio minucioso y sobre todo conocimiento”. La cambiante evolución económica que ha traspasado fronteras y plantea incertidumbre, se basa en aras de mantenerse en el mercado o de crecer, a que los gerentes que dirijan las empresas tengan un buen conocimiento y manejo de los asuntos económicos y financieros.

En nuestra constante investigación de obras relacionadas a la gestión financiera encontramos al autor (Hernández Barrueco, 2016) expresa:

En su perspectiva de gestión financiera en Logística donde propone:

La gestión financiera en la administración de empresas logísticas debe tener conocimiento profundo de la gestión operativa, pero además debe tener amplios conocimientos de las técnicas financieras y otros recursos de la gestión tales como “el diseño del cuadro de mando integral, la gestión de medios de pago internacionales, la emisión de diversos reportes, entre otros”.

La logística definitivamente tiene un papel preponderante en la dirección financiera en las corporaciones u organizaciones, las mismas que solicitan a los responsables de la gestión logística que sus informes tengan una orientación más financiera que operativa. (p.20)

El autor nos define que la gestión financiera y la gestión logística son herramientas muy útiles que se complementan entre ellas, las cuales contribuyen a la eficiencia y eficacia del desempeño gerencial y en la acertada toma de decisiones.

De nuestra investigación de Gestión Financiera desde el punto de vista de las valorizaciones inmobiliarias encontramos a los autores (Rúa Aguilar & Babiloni Gomis, 2012) nos definen:

La gestión Financiera desde la perspectiva de las empresas inmobiliarias se centra básicamente en la obtención de recursos dinerarios para la utilización en la empresa o proyecto de inversión, en cantidad suficiente, así como en periodo adecuado de tiempo de devolución y costo del mismo, significa también velar por las necesidades económicas o dinerarias de la empresa o proyecto en ejecución o por ejecutarse y que estas tengan resultados de rentabilidad.

La buena gestión financiera en empresas Inmobiliarias debe tener la competencia de saber captar recursos económicos, gestionar la conveniencia de un balance adecuado entre financiación propia y financiación ajena, manejar satisfactoriamente las deudas e ingresos de corto y largo plazo, saber elegir el tipo de inversión a realizar, así como definir la cantidad de recursos asignado a cada proyecto y establecer una buena política de dividendos como retribución al capital aportado. (p.29-30)

Los autores nos definen la gestión Financiera en el ámbito inmobiliario como la adecuada planificación financiera de la inversión de proyectos y la importancia de saber gestionar los recursos económicos y hacer que estos rindan rentabilidad.

Establecer las adecuadas estrategias es una necesidad debido a que en este mercado existe un alto índice de riesgo, pero al mismo tiempo con una buena gestión y control de los costos, estos pueden resultar en buenas ganancias, que lo hace muy atractivo.

### **Marco Histórico Gestión Financiera.**

Desde el “siglo XX, el desarrollo del conocimiento de la gestión financiera, se ha caracterizado por cambios radicales en su objeto de estudio desde su aparición hasta nuestros días”. La época más floreciente en “el conocimiento financiero es a partir de la década de 1950 y hasta 1973, donde se produjeron los más grandes avances teóricos en esta materia, apoyados por teorías y herramientas como las matemáticas y la economía”, su orientación es predecir, se predice algo que va a suceder y luego se verifica si sucedió. “Surge con el nacimiento mismo de las finanzas empresariales”. “Se centra en el estudio de la formación de nuevas empresas, la determinación de los costos de producción para calcular un nivel de ganancia, funciones operativas” como: “ingresos, protección, preparación de nóminas, desembolsos, custodia de fondos y valores, administración de bienes inmuebles, supervisión de operaciones, negociación, impuestos y contratación de seguros”.

### **Marco Legal Gestión Financiera.**

#### **Normas Constitucionales**

La Constitución Política del Perú es la norma legal de mayor Jerarquía en una Nación, “en ella se estipula los deberes y derechos de los ciudadanos”, establece el orden y equilibrio de la sociedad, “determina las relaciones entre los poderes del Estado (poder legislativo, ejecutivo y judicial) y los ciudadanos, buscando garantizar sus derechos y libertades, regulándolos mediante sanciones a las personas jurídicas y naturales en caso de no cumplimiento de las mismas”.

En “el Cap. IV de la Constitución de 1993, establece las normas relacionadas al régimen tributario y presupuestal, la asignación de los recursos del sector público en sus tres niveles de gobierno (central, regional y local)” se rige por “el presupuesto que es aprobado anualmente por el Congreso a propuesta del Poder Ejecutivo en función a las Proyecciones Macroeconómicas del equilibrio financiero del País”.

### **Ley General de Sociedades**

“Ley N° 26887 Publicado el 05/12/1997- Ley General de Sociedades”.

### **Artículo 223**

“Los Estados Financieros se preparan y presentan de conformidad con las disposiciones legales sobre la materia y con los principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el País” (Organización de Estados Americanos OEA).

### **Resolución del Consejo Normativo de Contabilidad N° 013-98**

EF/ 93.01 de fecha 17 de Julio de 1998

### **Artículo 1°**

“Los principios de Contabilidad Generalmente Aceptados a que está referido el texto del Art. 223° de la Nueva Ley de sociedades comprende, substancialmente, a normas Internacionales de Contabilidad (NICs), oficializadas por medio de resoluciones del CNC”, y las “normas establecidas por Organismos de supervisión y Control para entidades de su área siempre que se encuentren dentro del Marco Teórico en que se apoyan las Normas Internacionales de Contabilidad”.

### **Artículo 2°**

“Por excepción y en aquellas circunstancias que determinados procedimientos operativos contables no estén normados por el comité de Normas Internacionales de Contabilidad, (IASC) supletoriamente, se podrá emplear los

Principios de Contabilidad Aplicados en los Estados Unidos de Norteamérica (USGAAP)”.

### **Ley de Promoción y Formalización de la Micro y Pequeña Empresa**

“Ley N° 28015 Promulgada el 03/07/2003 - Ley de Promoción y Formalización de la Micro y Pequeña Empresa”.

La Ley tiene por objeto la promoción de la competitividad, formalización y desarrollo de las micro y pequeñas empresas para incrementar el empleo sostenible, su productividad y rentabilidad, su contribución al Producto Bruto Interno, la ampliación del mercado interno y las exportaciones, y su contribución a la recaudación tributaria.

#### **Art. 28 Acceso al Financiamiento**

“El estado promueve el acceso de las MYPE al mercado financiero y al mercado de capitales, fomentando la expansión, solidez y descentralización de dichos mercados”. “El Estado promueve el fortalecimiento de las instituciones de micro finanzas supervisadas por la Superintendencia de Banca y Seguros”.

Asimismo, “facilita el acercamiento entre las entidades que no se encuentran reguladas y que puedan proveer servicios financieros a las MYPE y la entidad reguladora, a fin de propender a su incorporación al sistema financiero”.

### **Ley de Impuesto a las ventas**

“D.S. N° 055-99-EF Texto único ordenado de la Ley del IGV y su reglamento D.S. N° 29-94-EF”.

“Mediante este dispositivo se gravan las ventas de bienes y servicios a nivel Nacional” (Agencia Peruana de Cooperación Internacional APCI).

### **Ley de impulso al Desarrollo productivo y al crecimiento Empresarial**

“Ley N° 30056, T.U.O. de la Ley de impulso al Desarrollo productivo y al crecimiento Empresarial”.

Mediante “esta ley que cambia normas para poder facilitar la inversión, así como impulsar el desarrollo productivo y crecimiento a nivel empresarial, publicada el 02/07/2013”, se han dado “modificaciones importantes al D.S. N°007-2008-TR sobre el Régimen Laboral Especial de las micro y pequeñas empresas”.

“**En el Art. 5** se ha eliminado el número máximo de trabajadores como elemento para categorizar a las empresas, quedando solo el volumen de ventas como criterio de categorización; además se ha creado un nuevo nivel de empresas”:

“**Microempresa:** ventas anuales hasta el monto máximo de 150 UIT”.

“**Pequeña empresa:** ventas anuales superiores a 150 UIT y hasta el monto máximo de 1,700 UIT”.

“**Mediana empresa:** ventas anuales superiores a 1,700 UIT Hasta un monto máximo de 2,300 UIT Se ratifica el carácter permanente del régimen laboral, precisando que es para las micro, pequeñas y medianas”, según las UIT de “sus ventas, en caso de superar los límites para permanecer en el régimen de las empresas, se ha ampliado a 3 años el período adicional durante el cual se puede mantener dicho régimen, antes de pasar al general”. (Organización de Estados Americanos)

Tal es así, que “desde el siglo XX, el desarrollo del conocimiento de la gestión financiera, se ha caracterizado por cambios radicales en su objeto de estudio desde su aparición hasta nuestros días”.

De igual modo, la época más floreciente “en el conocimiento financiero es a partir de la década de 1950 y hasta 1973, donde se produjeron los más grandes

avances teóricos en esta materia, apoyados por teorías y herramientas como las matemáticas y la economía”, su orientación es predecir, se predice algo que va a suceder y luego se verifica si sucedió. “Surge con el nacimiento mismo de las finanzas empresariales”.

Además, “se centra en el estudio de la formación de nuevas empresas, la determinación de los costos de producción para calcular un nivel de ganancia, funciones operativas” tales como: “ingresos, desembolsos, protección y custodia de fondos y valores, preparación de nóminas, supervisión de operaciones, administración de bienes inmuebles, impuestos, negociación y contratación de seguros”.

## **2.3 Definiciones de Términos Básicos (Glosario)**

### **1. Nivel del Presupuesto Operativo**

“El presupuesto operativo es el presupuesto a corto plazo que realiza una empresa en él se incluyen los gastos, los costes y los ingresos esperados que va a tener una empresa a lo largo de un ejercicio económico”.

### **2. Nivel del Presupuesto Financiero**

Es el medio por el cual “la empresa realiza una predicción certera de gastos e ingresos, donde el objetivo final es que la compañía administre de manera eficiente los recursos con los que cuenta de modo que garantice su supervivencia y crecimiento futuro”.

### **3. Situación del Mercado Inmobiliario**

“La situación del mercado Inmobiliario es el conjunto de acciones de oferta y demanda que existe de bienes inmuebles en relación a la compra y venta y es uno de los sectores más importantes de una economía”.

#### **4. Líneas de Crédito del Sistema Financiero al Sector Inmobiliario**

Son créditos en línea ofrecidos por las distintas entidades financieras a las empresas del sector Inmobiliario otorgados mediante herramientas tecnológicas (internet) mediante plataformas o página web de la institución financiera que se elija, este tipo de créditos son una manera viable y ágil de financiamiento de los proyectos.

#### **5. Riesgos del Sector Inmobiliaria**

El mercado Inmobiliario sigue siendo atractivo para los inversores sin embargo existen una serie de riesgos que todo inversor debe de considerar antes de emprender inversiones en este sector ya que invertir conlleva riesgos, pero también buen rendimiento si todo sale bien, dentro de los riesgos que existen se pueden considerar los riesgos del mercado, riesgo de liquidez, riesgo crediticio, riesgo por coste de reposición, riesgo de apalancamiento entre otros.

#### **6. Perspectivas de la Economía**

Es una afirmación realizada sobre el acontecimiento futuro con respecto al comportamiento de la economía que se prevee del país a analizar, que es consecuencia de un análisis previo y se manifiesta antes de que el hecho ocurra, esta tarea es realizada por lo general por los economistas, matemáticos y estadísticos quienes analizan los distintos modelos económicos pasados y presentes de un país y lanzan sus predicciones económicas futuras con el fin de que les sirva a los distintos agentes económicos interesados.

## **7. Utilidad de Operación**

Se refiere al ingreso, costos y gastos exclusivos al objeto u operaciones que se relacionan con las actividades normales del negocio, es decir no forman parte de estas los ingresos y gastos no operacionales del negocio, ejemplos de estos últimos se encontrarían los gastos, productos financieros y extraordinarios.

## **8. Rentabilidad de los Accionistas**

“El objetivo primordial de toda empresa es generar beneficios a sus accionistas”, que esperan una utilidad sobre sus inversiones, sin importar si es grande o pequeño y existe herramientas con el que se puede medir esta rentabilidad sobre el capital y se llama ROE (Return on Equity) o también llamado Rentabilidad sobre el patrimonio neto, con dicha herramienta financiera se puede medir el rendimiento del capital de la empresa, esta información resulta esencial para establecer el éxito o el fracaso del negocio.

## **9. Plan de Inversiones**

Es una guía a seguir donde se plasma los objetivos del negocio, las fuentes de financiamiento, los costes asociados a la fase de inicio de la empresa, se trata de realizar una estimación lo más detallada posible de los gastos a corto y mediano plazo, así como el modelo del negocio, con este plan se podrá estimar si la idea es rentable o no lo es, no existe una estructura fija determinada, pero es vital que las diferentes partidas estén bien estructuradas y ordenadas.

## **10. Estructura de Capital**

Es la manera como las empresas Inmobiliarias financian sus activos y proyectos mediante financiamiento propio que sería los aportes de capital de socios y los préstamos o deudas obtenidos de instituciones financieras “o de emisión de títulos de deuda, como bonos o acciones preferentes”.

Es importante que las empresas evalúen adecuadamente la relación entre capital y deuda para no poner en riesgo a la empresa.

### **11. Costo del Financiamiento de los Proyectos**

Está referido a los intereses que se genera por los préstamos del sistema financiero al sector inmobiliario, ya que en la mayoría de casos los desarrolladores inmobiliarios no disponen de la solvencia requerida para la inversión necesaria, por tal motivo, el tema del financiamiento es una de las barreras más importantes del crecimiento empresarial.

### **12. Crecimiento de Largo Plazo**

Es el aumento económico sostenido a través del tiempo que produce una empresa inmobiliaria.

En el ámbito contable el concepto de largo plazo se refiere a periodos superiores a doce meses mientras que en el ámbito económico se refiere a periodos superiores a cinco años.

### **13. Ingresos Estimados**

Los ingresos estimados se refieren a una estimación de ingresos o montos previstos que se espera recibir a un periodo determinado, es considerar el monto de dinero que se espera recibir de los clientes, proveedores u otras fuentes de ingreso, los cuales pueden ser importantes para actividades como el presupuesto.

### **14. Costo de los Proyectos**

Son todos aquellos gastos que se destina para poder realizar, prestar o producir un producto, servicio o la realización de un proyecto, existen múltiples clasificaciones de los costos de los proyectos y este se da de acuerdo al enfoque que se necesite, por ejemplo, están los costos operativos, fijos, variables, directos, indirectos, costes de oportunidad, costes de la calidad etc. “La importancia de

conocer los costos de un proyecto por adelantado es que las empresas reduzcan las posibilidades de superar el presupuesto inicial, completando así todo su ciclo proyectado”.

### **15. Incrementar el Nivel de Utilidad Neta**

El resultado económico efectivo obtenido por la empresa, el cual resulta de la diferencia de todos los ingresos obtenidos menos todos los gastos, pago a los bancos, proveedores y tributos, etc.

Las utilidades netas son entregadas a los dueños o inversores de la empresa mediante los dividendos y la empresa debe tratar de incrementar el nivel de utilidad neta para a su vez dar un mayor beneficio a los dueños del negocio o invertirlo en el crecimiento de la misma.

### **16. Mejorar la Eficiencia del Capital de Trabajo**

“El capital de trabajo es muy importante, dado que muestra los activos o recursos y pasivos con que cuenta la empresa (deudas o compromisos de pago), se muestra el balance o equilibrio en el activo y pasivo”, así como “la capacidad de la empresa de responder a todos sus compromisos y si el capital de trabajo tiene una mejor eficiencia este se traduce en una disminución del riesgo”, en tiempos de crisis es recomendable que las empresas prevengan un buen flujo de caja para que tengan una idea de los flujos de efectivo con los que contarán a corto y mediano plazo.

### **17. Nivel de Inversión Pública en Proyectos Inmobiliarios**

“Los proyectos Inmobiliarios de inversión pública son concebidos con el propósito de contribuir a reducir algún déficit de necesidad y es la respuesta a las demandas y/ o requerimientos de la población en general”, “es necesario que la

inversión pública sea administrada con eficacia y eficiencia como ejemplo podemos mencionar la construcción de puentes, carreteras, pistas, hospitales y escuelas”.

### **18. Nivel de Oferta Inmobiliaria del Sector Privado**

Es innegable que este nivel es un eje importante en el sector económico del país y es el que más rápidamente se ha recuperado después de la paralización económica por pandemia y ha restablecido su posición incluso a un mejor nivel, sin embargo, este año 2022 presenta mayores desafíos debido principalmente a la inestabilidad política del actual presidente del Perú y la falta de políticas y normas claras para su continuo desenvolvimiento.

El nivel de oferta pública y privada juntos ocupan una posición muy importante en el PBI del país.

### **19. Condiciones Crediticias**

“También son conocidas con la nomenclatura de la calidad crediticia y son referidos al potencial que posee una entidad emisora de deuda para cumplir con sus pagos futuros”.

La calidad crediticia por lo tanto evalúa la capacidad de cumplimiento o incumplimiento a sus compromisos de pago de deuda futura.

### **20. Nivel de Tasa de Referencia del BCR**

Por sus siglas en inglés (BCRP reference interest rate) se refiere “a la tasa de interés que el BCR fija con el objetivo de establecer un nivel de tasa de interés de referencia para las operaciones interbancarias” las cuales “tienen impacto directo en las operaciones de todas las instituciones financieras del país con el público”.

### **21. Demanda de Grupos Sindicales**

La constitución del Perú establece que todos los ciudadanos tienen derecho a sindicalizarse a excepción de las fuerzas armadas e instituciones policiales o demás cuerpos los cuales están sometidos a disciplina militar, y “en el caso específico de la demanda de grupos sindicales del sector construcción e Inmobiliario son sindicatos formales, consolidados y fuertes los cuales demandan asignaciones económicas favorables”, así como también las esenciales condiciones de trabajo en previsión de riesgos a los cuales están expuestos sus miembros por ser un tipo de actividad altamente riesgoso.

## **22. Nivel de Morosidad de las Personas en el Sistema Financiero**

Se trata “cuando un deudor sea persona física o jurídica, no cumple con el pago requerido en el momento del vencimiento del pago de las cuotas del préstamo solicitado”, en esos casos las entidades financieras procederán a cobrar intereses y comisiones por la demora, los cuales se van sumando a la deuda original e irá incrementándose mes a mes la deuda ya que la entidad financiera continuará reclamando la deuda, “el incremento de morosidad en el pago de las deudas en el sistema financiero” afecta la rentabilidad del mismo y se ve reflejado en un aumento del nivel de riesgo que es dinero inmovilizado y no puede ser prestado a su vez a otro solicitante.

## **23. Tasa de Crecimiento de la Economía**

Está referido al incremento positivo de estándares de vida de sus habitantes dentro de un territorio, normalmente en términos de países, los cuales son evaluados por la capacidad productiva o de servicios tanto “de su economía como de su renta dentro de un periodo de tiempo determinado generalmente medido en años, trimestres, semestres etc.”. En el estudio “de la tasa de crecimiento de la economía el medidor más utilizado es la fluctuación del PBI”, otros indicadores

económicos de medición serían “el nivel de ahorro o de inversión de sus habitantes y su balanza comercial, la calidad de la educación impartida a sus ciudadanos, sus índices de mortalidad y natalidad o la esperanza de vida en su región”.

#### **24. Inestabilidad Política**

Podría definirse como “consecuencia de la insatisfacción de la mayoría de la población de un país y como resultado a la misma existen asesinatos, revueltas políticas y manifestaciones populares”. Otro enfoque de la inestabilidad política sería la incapacidad de establecer políticas claras de gobierno por ejemplo cambios constantes de los derechos a la propiedad, también podría incluir los cambios frecuentes por distintos cuestionamientos de los diferentes ministros o representantes de posiciones importantes o claves en la administración del país lo que origina el ahuyentar las inversiones.

#### **25. Nivel del Margen Bruto del Periodo**

“Es la ganancia o beneficio directo que obtiene un negocio por la venta de un bien o servicio, en otras palabras, es la diferencia entre el precio de venta” (sin considerar el impuesto al valor añadido) de un producto o servicio y descontarle el coste de su producción en un tiempo determinado y al resultado se le llama margen bruto del período o margen de beneficio o también Utilidad bruta.

El margen bruto es la utilidad directa de la actividad del negocio y sirve para darnos cuenta “si un negocio es ventajoso o rentable, dado que, si el margen bruto es negativo los demás gastos como gastos de personal, gastos generales, intereses, impuestos, etc., sería imposible de cubrir”.

#### **26. Nivel de Productividad de los Gastos de Operación**

“Se refieren a todos los desembolsos en los que se incurre para la utilización de los gastos normales de las operaciones de la empresa como los gastos administrativos, gastos de venta y estos gastos deben figurar en el Estado de

resultados de la empresa”, el cual “es un estado financiero muy importante donde se muestra la utilidad o pérdida neta resultante de los ingresos menos los gastos y costos en los que incurre la empresa en un periodo determinado”.

En cuanto al nivel de productividad de los gastos de operación implica mejorar el proceso productivo para así hacer más eficiente el uso de “los recursos utilizados y la cantidad de bienes y servicios producidos con la mejor calidad y satisfacción de los clientes”.

### **27. Retorno del Patrimonio Neto**

“Es un indicador financiero muy importante que se usa para medir la capacidad de generar riqueza de las inversiones de los accionistas, el indicador que se utiliza se llama ROE por sus siglas en inglés (Return on equity)”.

Para la medición de la rentabilidad sobre el patrimonio se utiliza la fórmula de  $(\text{utilidad neta} / \text{patrimonio}) \times 100$ .

### **28. Nivel de Utilidad por Acción**

Se refiere a las utilidades de la empresa disponibles para los accionistas divididos entre las acciones en circulación, “este indicador financiero es utilizado por los inversionistas y dueños de negocios para medir el rendimiento de sus empresas”, asimismo “las empresas que cotizan en bolsa están obligadas a presentar en sus estados de Resultados o llamado también Estado de pérdidas y ganancias, la utilidad por acción”.

### **29. Adquisición de Nuevos Terrenos**

Se trata de los diferentes métodos de adquisición de nuevas tierras para la realización de “nuevos proyectos en beneficio de la población y de las familias del lugar, estos pueden ser mediante la compra, mediante la expropiación o mediante la adquisición de los derechos de acceso”.

### **30. Aumento de Nuevos Clientes**

En “las empresas puede medirse de 2 maneras tanto en número de clientes como en ventas totales de la empresa”, y “es el ideal de toda empresa ya que por medio de los clientes les proporciona los recursos económicos necesarios para que toda empresa pueda subsistir y crecer en el mercado al que apunta”.

### **31. Porcentaje de Capitales de Terceros**

Se refiere a una mezcla de préstamos de largo plazo utilizados para financiar los proyectos de la empresa, estos porcentajes “deben mantenerse en el nivel adecuado para evitar riesgos y son parte integrante de la estructura de capital de la empresa”.

### **32. Porcentaje de Capitales Propios**

Se trata al financiamiento de las operaciones de los proyectos de la empresa con recursos propios (Capital) y los conforman las acciones comunes, las acciones preferentes, las utilidades retenidas, etc., este porcentaje debe estar en equilibrio óptimo entre el riesgo financiero y el rendimiento para aumentar así el valor de la empresa.

### **33. Incremento del Costo del Crédito Bancario**

“Se produce cuando la inflación sube en la economía del país y las instituciones financieras supervisadas por la SBS a su vez tienen que incrementar el costo del crédito bancario tanto en sus costos de fondeo de ahorros”, líneas de crédito, costo de encaje y los costos operativos, cabe mencionar que no todas las instituciones financieras se adjudican el mismo costo porque depende en gran medida del riesgo que tiene cada institución financiera.

### **34. Restricciones del Financiamiento Bancario**

Estos ocurren cuando existe una elevada percepción de riesgo de no pago de los prestatarios de sus deudas contraídas, lo que restringe a las instituciones bancarias de otorgar créditos. Normalmente las restricciones financieras surgen en

medio de crisis económicas amenazando así la seguridad de la intermediación al interior de una economía.

### **35. Cartera de Portafolio de Nuevos Proyectos**

“Es un término que se utiliza de manera elegante para poder describir la gestión de la cartera de portafolios, los cuales están interrelacionados, dependientes y conectados”, es decir considera el panorama general de todos los proyectos agrupado los cuales son del pasado, presente y futuro asimismo “antepone las prioridades y secuencia de proyectos para así maximizar el retorno de inversión. La gestión del portafolio es sumamente beneficioso si se implementa con éxito y se utiliza las herramientas necesarias para una gestión eficaz”.

### **36. Crecimiento del PBI del Sector Inmobiliario**

Es un eje importante en la economía del Perú y actualmente alcanza el 6% del PBI, es muy dinámico y otorga muchos puestos de trabajo al sector en sí y otros sectores de materiales y servicios que los provee, el sector económico de construcción e inmobiliaria según el informe de CAPECO informa que dicho sector se contraerá en 1.8% el año 2022 en comparación al 34.7% de incremento del año 2021 y esto se debe mayormente a la inestabilidad política actual del país.

## **2.4 Situación actual del Sector Inmobiliario en Lima Metropolitana**

Resulta importante señalar que “el sector Inmobiliario en Lima metropolitana es un mercado resiliente a las diferentes circunstancias externas”, sin embargo, analizando los efectos ocurridos en el sector, por la pandemia, la situación inestable política del país y ahora sumado la guerra de Rusia y Ucrania el mismo que trajo por consecuencia efectos adversos no solo al Perú sino también al resto del mundo, se prevee que durante el presente año 2022 el sector crecerá muy poco o con posibilidad de no crecer.

El sector Inmobiliario se contrajo en ciertos periodos y sectores desde el inicio de la pandemia pero al mismo tiempo trajo como consecuencia oportunidades en otros, podemos mencionar que desde mediados del año 2020 hasta el primer trimestre del año 2021, la compra de inmuebles y el acceso a préstamos hipotecarios tuvo un auge importante en Lima Metropolitana, incluso aún mejor que la época pre pandemia, “sin embargo durante el segundo y tercer trimestre del año 2021 este incremento se mantuvo relativamente estable, pero a partir del mes de octubre 2021 hasta el presente año 2022 esta tendencia se encuentra en decrecimiento”.

Observando la información encontrada, la búsqueda de propiedades para alquilar o comprar en Lima Metropolitana se mantiene a pesar de todo lo expuesto, sin embargo, la gran incertidumbre política está afectando en gran medida el dinamismo de este sector. Se destaca que la rentabilidad al comprar una propiedad como inversión dependerá del distrito donde se ubique, de esta manera, sectores con una cuota de alquiler más alto tienen un retorno de inversión más pausado y es por esta razón que algunos inversionistas están poniendo su mira en áreas suburbanas, y esto salió a relucir cuando las personas comenzaron a realizar trabajo remoto y buscaban escapar de la crisis sanitaria concentrada en las ciudades, la circunstancia de poder realizar trabajo o estudio remoto en cualquier lugar impulsó a familias enteras a trasladarse a lugares como casas de campo o casas de playa y es así que aparecieron oportunidades de negocio para invertir en zonas metropolitanas más pequeñas y con menor población.

Es importante destacar de este sector inmobiliario que el adquirir una propiedad, su valor aumenta como inversión con el transcurso del tiempo y si se alquila la propiedad, este generará ingresos pasivos, tendencia actual de muchos

inversionistas. Es claro que el mercado potencial que prevalece hoy en día es el de jóvenes adultos que cada vez cuentan con un mayor poder adquisitivo y para esta generación será importante contar con ambientes espaciosos y tecnológicos donde puedan continuar con su trabajo remoto, ya que aún son muchas empresas que consideran continuar con el teletrabajo es por ello que ha pasado a segundo plano el vivir dentro de la ciudad o cerca de la oficina, por esta razón este segmento de jóvenes adultos seguirá la preferencia de comprar o rentar un espacio alejado de la ciudad que cuente con áreas apacibles y agradables, es por este motivo que ahora las tendencias inmobiliarias se adaptan a las nuevas preferencias de un sector de la población, las cuales surgieron en la pandemia en la llamada “nueva normalidad” que aún se mantendrá a futuro.

De lo expuesto en líneas anteriores en el presente año 2022 y en los siguientes años venideros, las tendencias del sector inmobiliario así como las expectativas de obtener un inmueble seguirán en concordancia con la coyuntura actual, y se da hoy en día más aprecio e importancia que nunca a características particulares en las viviendas, que en el pasado se consideraban solo opcionales o de lujo, es así que en los análisis inmobiliarios se ha detectado las predilecciones más resaltantes como son contar con espacios amplios para trabajar, estudiar o realizar otras actividades que se ha vuelto una necesidad para las familias, contar con terrazas y jardines ya que “los espacios al aire libre y las áreas verdes dan mayor confort al tener mejor ventilación para gozar sin salir de la propiedad”, otra característica muy apreciada es contar con tecnología lo que significa contar con los servicios básicos alineados con la tecnología que permitan el correcto flujo y estabilidad en las conexiones digitales las mismas que se volvieron factores determinantes y decisivas al momento del cierre de una venta. Cabe señalar que

otro complemento muy atractivo es contar con piscinas las mismas que son muy apreciadas en especial en época de vacaciones y verano, los espacios como juegos infantiles, zonas deportivas, playas y bosques cercanos son características que pueden dar más valor e interés en el caso de comprar o alquilar y cómo podemos apreciar en este análisis la adquisición de una casa de campo o playa pasó a ser de solo un gasto de vacaciones a una inversión para la salud física y mental.

## **CAPÍTULO III: HIPÓTESIS Y VARIABLES**

### **3.1 Hipótesis de la Investigación**

#### **3.1.1 Hipótesis General**

Los presupuestos inciden en la Gestión Financiera de las Medianas Empresas del sector Inmobiliario en los distritos de Magdalena del Mar, Santiago de Surco, Miraflores-Lima, periodo 2020-2021.

#### **3.1.2 Hipótesis Específicas**

a. El Nivel del presupuesto operativo incide en la utilidad de operación de las Medianas Empresas del sector Inmobiliario.

b. El nivel del presupuesto financiero incide en la rentabilidad de los accionistas de las Medianas Empresas del sector Inmobiliario.

c. La situación del mercado Inmobiliario incide en el plan de inversiones de las Medianas Empresas del sector Inmobiliario.

d. Las líneas de crédito del sistema financiero al sector inmobiliario inciden en la estructura de capital de las Medianas Empresas Inmobiliarias.

e. Los riesgos del sector inmobiliario inciden en el costo del financiamiento de los proyectos de las Medianas Empresas Inmobiliarias.

f. Las perspectivas de la economía inciden en el crecimiento de largo plazo de las Medianas Empresas Inmobiliarias.

### 3.2 Operacionalización de Variables.

**Tabla 1.** Variable independiente (x): presupuesto.

<b>Definición conceptual</b>	(Vásquez Roja, 2021) lo define como “un plan anticipado de operaciones y recursos de una empresa, es de expresión cuantitativa, donde se calcula anticipadamente el costo de un producto o de un servicio”, “es la previsión de un conjunto de gastos e ingresos para un determinado periodo de tiempo y es considerado muy importante por ser un medio de control para la obtención de los objetivos del negocio”.	
	<b>Indicadores</b>	<b>Índices</b>
	<b>X1. Nivel del Presupuesto Operativo</b>	1.1 Ingresos Estimados 1.2 Costos de los proyectos
	<b>X2. Nivel del Presupuesto Financiero</b>	2.1 Incrementar el nivel de utilidad neta 2.2 Mejorar la eficiencia del capital de trabajo
<b>Definición Operacional</b>	<b>X3. Situación del mercado Inmobiliario</b>	3.1 Nivel de inversión pública en proyectos Inmobiliarios 3.2 Nivel de oferta inmobiliaria del sector privado
	<b>X4. Líneas de Crédito del sistema financiero al sector Inmobiliario</b>	4.1 Condiciones crediticias 4.2 Nivel de tasa de referencia del BCR
	<b>X5. Riesgos del sector Inmobiliario</b>	5.1 Demanda de grupos sindicales 5.2 Nivel de morosidad de las personas en el sistema financiero
	<b>X6. Perspectivas de la Economía</b>	6.1 Tasa de crecimiento de la economía 6.2 Inestabilidad política
<b>Escala Valorativa</b> Nominal		

**Tabla 2. Variable dependiente (y): Gestión financiera.**

<b>Definición conceptual</b>	(Santiago Chávez & Gamboa Salinas, 2017) definen que “es la administración de los activos del negocio orientado a la adquisición, financiamiento y optimización de todos los recursos logrando mayor eficacia y rentabilidad en el logro de los objetivos propuestos”.	
<b>Definición Operacional</b>	Indicadores	Índice
	<b>Y1. Utilidad de operación</b>	1.1 Nivel del margen bruto del período
		1.2 Nivel de productividad de los gastos de operación
	<b>Y2. Rentabilidad de los accionistas</b>	2.1 Retorno del Patrimonio neto
		2.2 Nivel de utilidad por acción
	<b>Y3. Plan de inversiones</b>	3.1 Adquisición de nuevos terrenos
		3.2 Aumento de nuevos clientes
	<b>Y4. Estructura de capital</b>	4.1 Porcentaje de capitales de terceros
		4.2 Porcentaje de capitales propios
	<b>Y5. Costo del financiamiento de los proyectos</b>	5.1 Incremento del costo del crédito bancario
		5.2 Restricciones de financiamiento bancario
	<b>Y6. Crecimiento de largo plazo</b>	6.1 Cartera de portafolio de nuevos proyectos
6.2 Crecimiento del PBI del sector inmobiliario		
<b>Escala Valorativa</b>	Nominal	

## **CAPÍTULO IV: METODOLOGÍA**

### **4.1 Diseño Metodológico**

#### **4.1.1 Tipo de Investigación**

Resulta evidente que “la tesis reúne la categoría para ser calificado como Investigación Aplicada”. “Este tipo tiene como Propósito solucionar problemas prácticos, estudia hechos o fenómenos; utiliza conocimientos adquiridos en las investigaciones básicas, pero no se limita a emplearlos, sino busca nueva sabiduría de posibles aplicaciones prácticas”.

#### **4.1.2 Nivel de Investigación**

De acuerdo “a la finalidad del estudio, la investigación se focalizó en el nivel descriptivo, analítico y estadístico”.

#### **4.1.3 Método**

Se empleó “el método descriptivo, estadístico y de análisis-síntesis, entre otros que conforme se elabore el trabajo se darán indistintamente en la tesis”.

#### **4.1.4 Diseño**

Por su condición, “está tuvo un diseño No experimental. De modo que, se tomó una muestra en la cual: **M = OX r OY**”.

Donde:

M = Población

O = Observación

X = Presupuesto

Y = Gestión Financiera

r = Relación de variables

n = Muestra

## **4.2 Población y Muestra**

### **4.2.1 Población**

El objetivo estuvo compuesto por 93 empresas; se encuestaron a Gerentes Generales y Gerentes de Finanzas de empresas Medianas Inmobiliarias en los distritos de Magdalena del Mar, Santiago de Surco y Miraflores a nivel de Lima Metropolitana durante el 2020- 2021 todos los cuales nos dieron una razonable visión general del panorama en este importante sector.

### **4.2.2 Muestra**

“Se recabó de forma óptima mediante el muestreo aleatorio simple, buscando volver a valorar proporciones cuando una población establecida como conocida”.

$$Z^2 PQN$$

$$n = \frac{\quad}{\quad}$$

$$e^2 (N-1) + Z^2 PQ$$

Donde:

M = 186 correspondiente a 93 empresas por 2 encuestados de cada empresa.

Z: Valor abscisa de curva normal para una posibilidad del 95% de seguridad.

P: Gerentes Generales y de Finanzas señalaron que “el efecto de los presupuestos, inciden directamente en la gestión financiera de las medianas empresas inmobiliarias en los distritos de Magdalena del Mar, Santiago de Surco y Miraflores- 2020-2021 (se asume P=0.5)”.

Q: Gerentes Generales y de Finanzas señalaron que “el efecto de los presupuestos, no inciden directamente en la gestión financiera de las medianas empresas inmobiliarias en los distritos de Magdalena del Mar, Santiago de Surco y Miraflores- 2020-2021 (Q = 0.5, valor asumido debido al desconocimiento de Q)”.

e : Margen de error 5%.

n : “Tamaño óptimo de muestra”.

Por tanto, “a un nivel de significancia de 95% y 5% como margen de error n”:

$$(1.96)^2 (0.5) (0.5) (186)$$

$$n = \frac{\quad}{\quad}$$

$$(0.05)^2 (186-1) + (1.96)^2 (0.5) (0.5)$$

$$n = 125$$

### **4.3 Técnicas de Recolección de Datos.**

#### **4.3.1 Técnicas**

“La encuesta”.

#### **4.3.2 Instrumentos**

“El cuestionario a través de una encuesta compuesta por diferentes interrogantes en la modalidad de cerradas que se tomaron a la muestra mencionada anteriormente”.

### **4.4 Técnicas para el Procesamiento de la Información.**

“El procesamiento de información se realizó con el programa de Microsoft Excel: técnicas estadísticas y gráficos. Las hipótesis fueron probadas y contrastadas mediante el Chi cuadrado y otras que se mostraron aplicables, empleando el software SPSS versión 26”.

### **4.5 Aspectos Éticos.**

“La investigación se llevó a cabo teniendo en consideración el marco del código de ética de la USMP y de la comunidad científica internacional, todas las cuales se han contemplado para la reunión de la información de manera general”.

“Asimismo, se comunicó a todos los participantes del fin que se deseaba lograr y especialmente respetando la privacidad de quienes ayudaron en el avance del estudio ofreciendo información debidamente documentada”.

Igualmente “se consideró la honestidad, el respeto, así como la autenticidad de los derechos de los distintos autores, los cuales han sido incluidos para el desarrollo de las variables” efectos “de los presupuestos en la Gestión Financiera

de las empresas inmobiliarias en los distritos de Magdalena del Mar, Santiago de Surco y Miraflores, periodo 2020-2021, posibilitando advertir su realidad y entorno”, “así como su valor e importancia y, por tanto, no afectan los aspectos éticos y morales”.

## CAPÍTULO V: RESULTADOS

### 5.1 Interpretación de Resultados

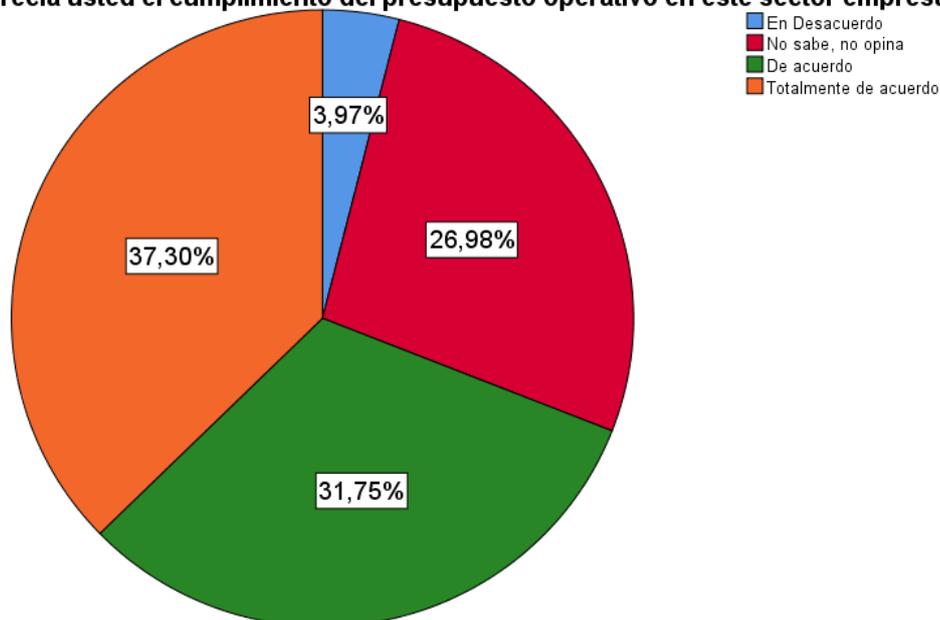
**Tabla 3.** *Cumplimiento del presupuesto operativo*

#### 1.- ¿Aprecia usted el cumplimiento del presupuesto operativo en este sector empresarial?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Totalmente de acuerdo	47	37,3	37,3	37,3
	De acuerdo	40	31,7	31,7	69,0
	No sabe, no opina	34	27,0	27,0	96,0
	En desacuerdo	5	4,0	4,0	100,0
	Total	126	100,0	100,0	

**Figura 1.** *Cumplimiento del presupuesto operativo.*

1.- ¿Aprecia usted el cumplimiento del presupuesto operativo en este sector empresarial?



### **Interpretación**

En la pregunta N°1, el 37.3% de los interrogados acotaron que se está cumpliendo totalmente el presupuesto operativo en las medianas empresas Inmobiliarias, el 31.7% está de acuerdo, en cambio el 27% “no sabe o no opina sobre este tema” y el 4% “se muestra en desacuerdo en que se está cumpliendo el presupuesto operativo en estas empresas”. La mayoría de encuestados están de acuerdo que el presupuesto operativo es una herramienta gerencial muy importante pues muestra los ingresos y costos en los que incurre la empresa en forma general y por proyectos, por lo que es necesario tener los indicadores de estas cuentas para evaluar su cumplimiento y desempeño.

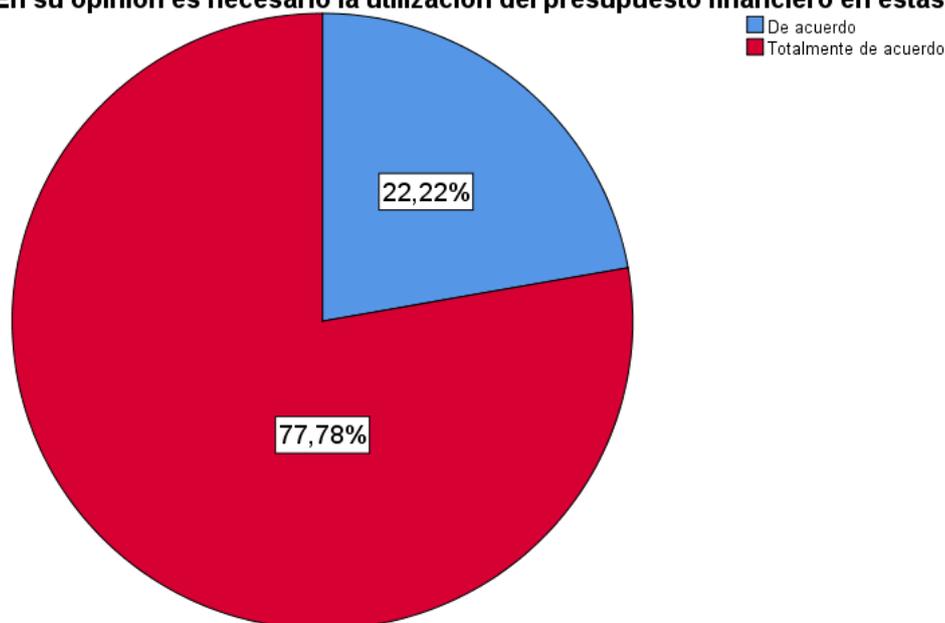
**Tabla 4.** *Utilización del Presupuesto Financiero.*

**2.- ¿En su opinión es necesario la utilización del presupuesto financiero en estas organizaciones?**

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Totalmente de acuerdo	98	77,8	77,8	77,8
	De acuerdo	28	22,2	22,2	100,0
	Total	126	100,0	100,0	

**Figura 2.** *Utilización del Presupuesto Financiero.*

**2.- ¿En su opinión es necesario la utilización del presupuesto financiero en estas ...**



**Interpretación**

En la pregunta N°2, el 77.8% de los consultados indicaron que están totalmente de acuerdo en la utilización del presupuesto financiero en estas organizaciones, otro 22.2% de encuestados está de acuerdo que debe utilizar el presupuesto financiero. Todos los encuestados consideran que la utilización del presupuesto financiero como “instrumento para un eficiente proceso de toma de

decisiones” permite entre otros aspectos, bajar el riesgo siempre que sea necesario, apalancar la operación de acuerdo a lo planificado, previa evaluación de los flujos de caja correspondientes, con ello se pueden tomar decisiones e implementar planes de acción, con la finalidad de alcanzar las metas financieras del año.

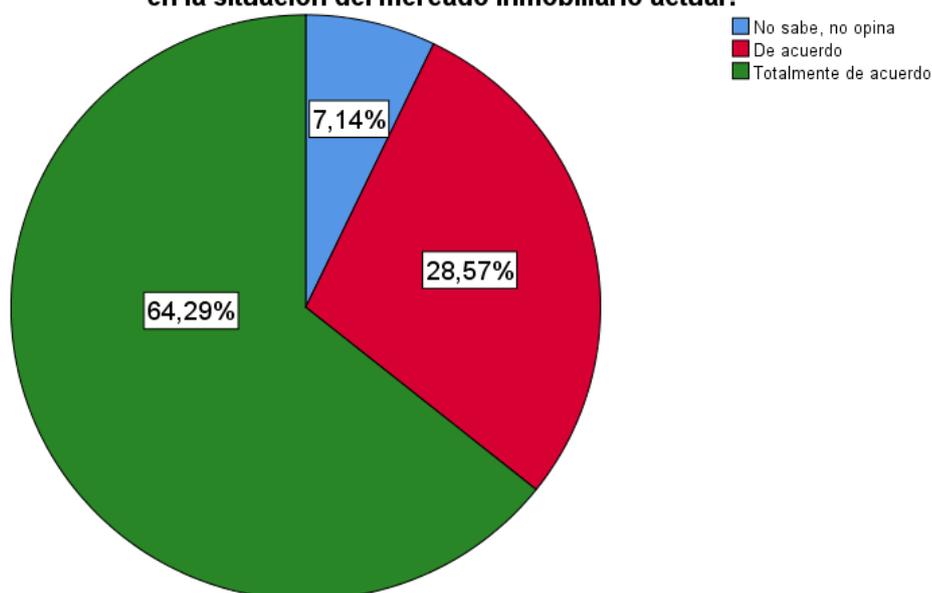
**Tabla 5.** *Situación del mercado Inmobiliario.*

**3.- ¿Cree usted que las acciones del Gobierno de turno tienen una influencia significativa en la situación del mercado Inmobiliario actual?**

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido Totalmente de acuerdo	81	64,3	64,3	64,3
De acuerdo	36	28,6	28,6	92,9
No sabe, no opina	9	7,1	7,1	100,0
Total	126	100,0	100,0	

**Figura 3.** *Situación del mercado Inmobiliario*

**3.- ¿Cree usted que las acciones del Gobierno de turno tienen una influencia significativa en la situación del mercado Inmobiliario actual?**



## Interpretación

En la N°3, el 64.3% de los gerentes manifestaron que están totalmente de acuerdo que las acciones del Gobierno de turno tienen una influencia significativa en la situación del mercado Inmobiliario actual, 28.6% de encuestados está de acuerdo con lo mencionado anteriormente, pero, 7.1% de los encuestados no sabe o no opina sobre la influencia del gobierno en el mercado inmobiliario.

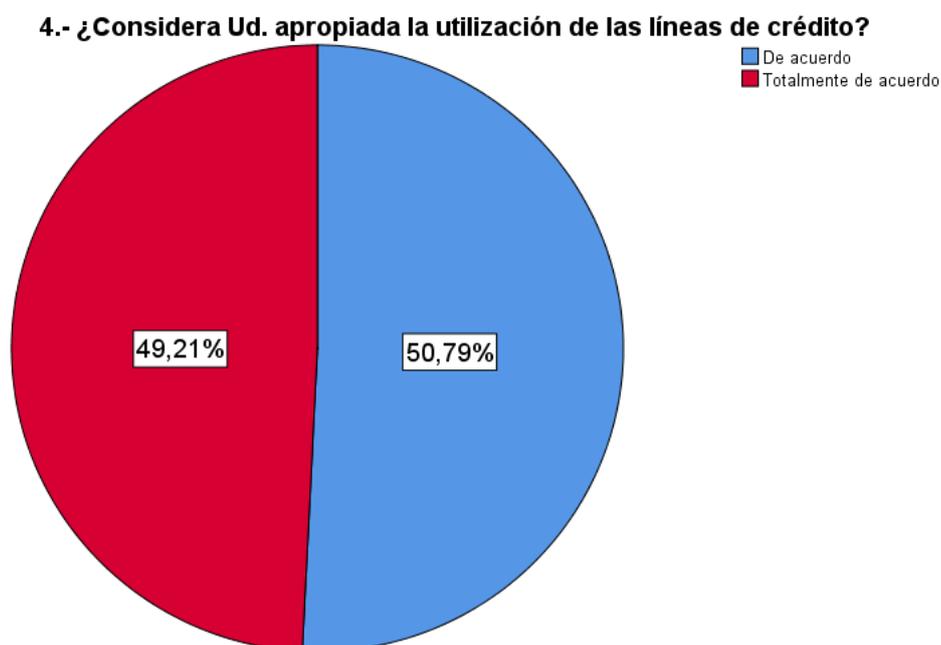
La mayoría de encuestados coincide que los gobiernos son conscientes del efecto multiplicador de la inversión en el sector inmobiliario, por lo cual siempre considera en sus planes de gobierno una atención especial para apoyar los grandes proyectos de este importante sector que dinamizan la economía y genera fuentes de trabajo.

**Tabla 6.** *Utilización de las líneas de Crédito.*

### 4.- ¿Considera Ud. apropiada la utilización de las líneas de crédito?

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido Totalmente de acuerdo	62	49,2	49,2	49,2
De acuerdo	64	50,8	50,8	100,0
Total	126	100,0	100,0	

**Figura 4.** Utilización de las líneas de Crédito.



### **Interpretación**

En la interrogante N°4, el 49.2% de los gerentes refirieron estar totalmente de acuerdo “que la utilización de las líneas de crédito es apropiada”, 50.8% de encuestados están de acuerdo con lo mencionado anteriormente.

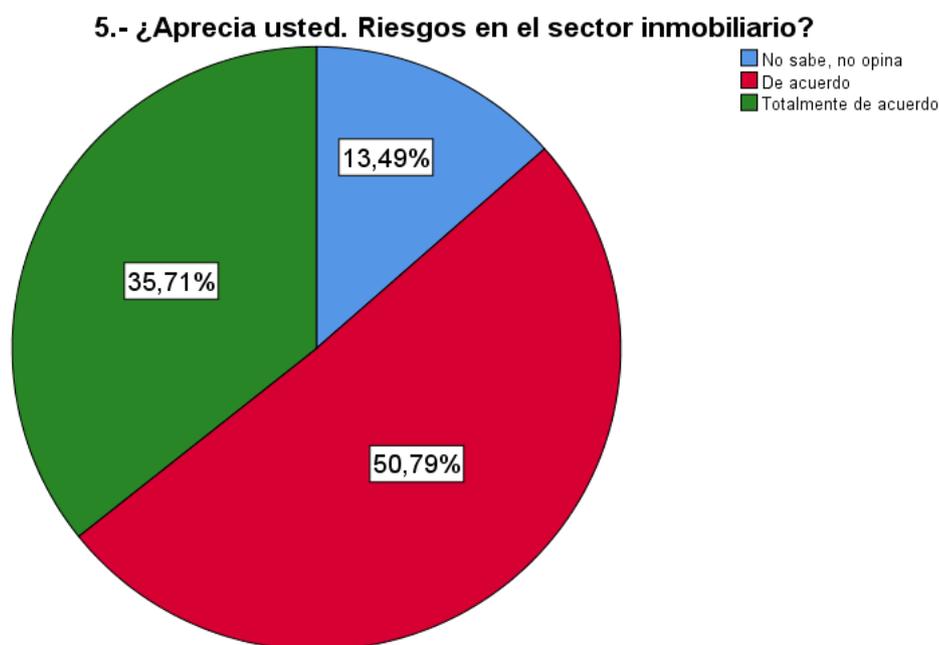
Todos los encuestados coinciden que las líneas de crédito no solo ayudan a apalancar financieramente a la empresa, sino que también contribuyen al crecimiento de estas empresas al aprovechar las condiciones del mercado del sector y financiero.

**Tabla 7. Riesgos del Sector Inmobiliario.**

**5.- ¿Aprecia usted riesgos en el sector inmobiliario?**

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido Totalmente de acuerdo	45	35,7	35,7	35,7
De acuerdo	64	50,8	50,8	86,5
No sabe, no opina	17	13,5	13,5	100,0
Total	126	100,0	100,0	

**Figura 5. Riesgos del Sector Inmobiliario.**



**Interpretación**

En la N°5, el 35.7% de los que se encuestaron informaron estar totalmente de acuerdo en que invertir en el sector inmobiliario siempre es un riesgo, 50.8% de encuestados está de acuerdo con lo mencionado anteriormente. Sin embargo, 13.5% de ellos encuestados no saben o no opinan sobre el riesgo que implica invertir en este sector inmobiliario.

La mayoría de encuestados afirma que el sector inmobiliario enfrenta diversas clases de riesgos como son: la volatilidad de la economía, riesgos legales por cambios de normas, riesgos labores por nuevos requerimientos, informalidad del sector, actitud hostil de los diferentes sindicatos, aparte de los riesgos financieros, por lo cual los expertos sugieren que estas “empresas cuenten con un sistema de gestión de riesgos empresariales”.

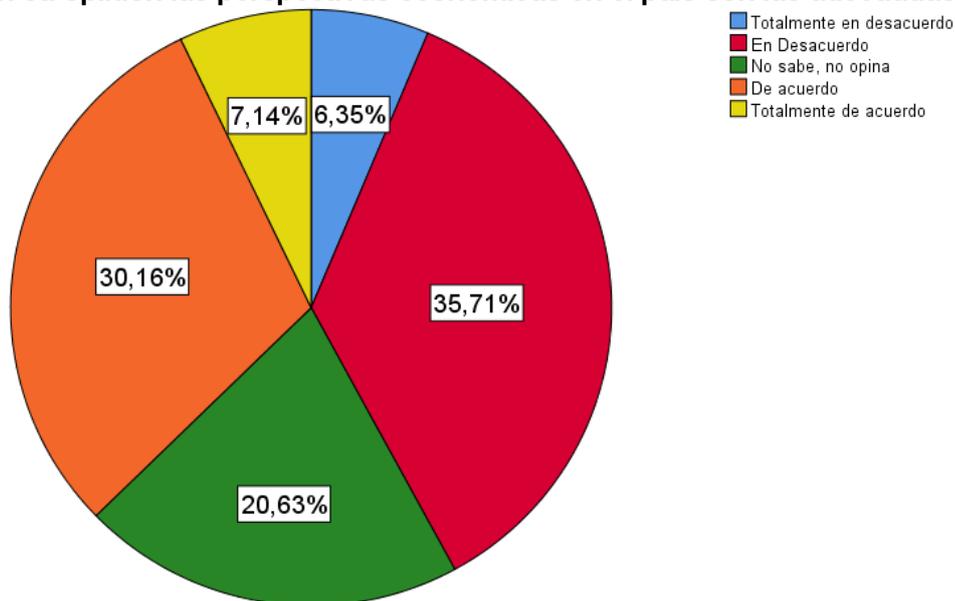
**Tabla 8.** *Perspectivas económicas.*

**6.- ¿En su opinión las perspectivas económicas en el país son las adecuadas?**

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido Totalmente de acuerdo	9	7,1	7,1	7,1
De acuerdo	38	30,2	30,2	37,3
No sabe, no opina	26	20,6	20,6	57,9
En desacuerdo	45	35,7	35,7	93,7
Totalmente en desacuerdo	8	6,3	6,3	100,0
Total	126	100,0	100,0	

**Figura 6. Perspectivas económicas.**

**6.- ¿En su opinión las perspectivas económicas en el país son las adecuadas?**



### **Interpretación**

En la pregunta N°6, el 7.1% de los gerentes comunicaron estar totalmente de acuerdo en que las perspectivas económicas en el país son las adecuadas, 30.2% están de acuerdo, 20.6% no sabe o no opina sobre las perspectivas económicas del país. Por otro lado, 35.7% está en desacuerdo que las perspectivas económicas del país sean las adecuadas y otro 6.3% de encuestados está totalmente en desacuerdo con las perspectivas económicas del país.

Debido a “los efectos de la pandemia, la situación económica y financiera pre-pandemia”, aun este sector no recupera los niveles adecuados, básicamente por la inestabilidad política y porque los inversionistas prefieren postergar sus decisiones de inversión, lo cual termina afectando las perspectivas de la economía.

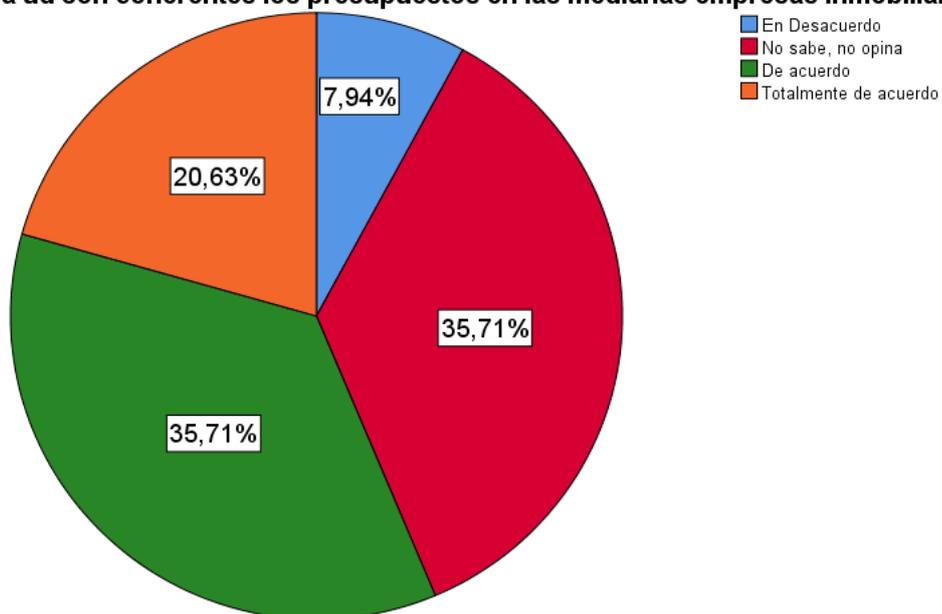
**Tabla 9. Los Presupuestos.**

**7.- ¿Para ud son coherentes los presupuestos en las medianas empresas inmobiliarias?**

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido Totalmente de acuerdo	26	20,6	20,6	20,6
De acuerdo	45	35,7	35,7	56,3
No sabe, no opina	45	35,7	35,7	92,1
En desacuerdo	10	7,9	7,9	100,0
Total	126	100,0	100,0	

**Figura 7. Los Presupuestos.**

**7.- ¿Para ud son coherentes los presupuestos en las medianas empresas inmobiliarias?**



**Interpretación**

En la pregunta N°7, el 20.6% de los que fueron preguntados acotaron estar totalmente de acuerdo que los presupuestos en las medianas empresas

inmobiliarias son coherentes, 35.7% están de acuerdo con lo señalado anteriormente, 35.7% no sabe o no opina sobre la coherencia en los presupuestos de las empresas inmobiliarias. Aunque, 7.9% está en desacuerdo que los presupuestos en las medianas empresas inmobiliarias sean coherentes.

La mayoría de encuestados manifestaron que muchas empresas de este sector inciden significativamente en el presupuesto de ventas, no siendo rigurosos en la elaboración de los demás presupuestos, como por ejemplo se elaboran los presupuestos en soles, cuando el material directo está vinculado al dólar, otras veces no se planifica en forma coherente los flujos de caja proyectados, lo que puede afectar su capacidad de tomar decisiones en forma acertada.

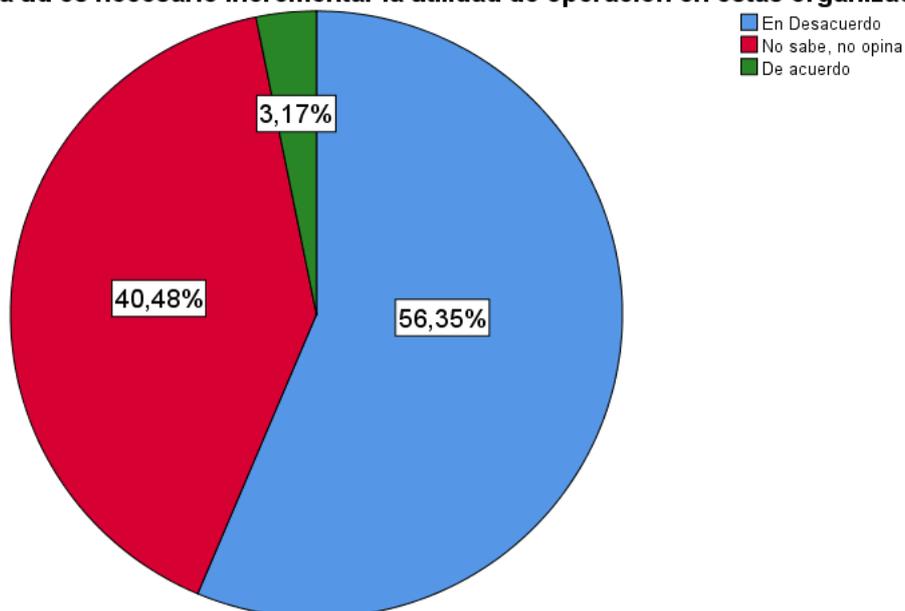
**Tabla 10.** *Utilidad de Operación.*

**8.- ¿Para ud es necesario incrementar la utilidad de operación en estas organizaciones?**

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	De acuerdo	4	3,2	3,2	3,2
	No sabe, no opina	51	40,5	40,5	43,7
	En desacuerdo	71	56,3	56,3	100,0
	Total	126	100,0	100,0	

**Figura 8. Utilidad de Operación.**

**8.-¿Para ud es necesario incrementar la utilidad de operación en estas organizaciones?**



### **Interpretación**

En la pregunta N° 8, el 56.3% de los consultados precisaron estar en desacuerdo que sea necesario incrementar la utilidad de operación en estas organizaciones, 40.5% no sabe o no opina sobre lo señalado anteriormente. Solo 3.2% está de acuerdo que es importante incrementar la utilidad de operación en estas organizaciones.

La mayoría de encuestados señalan que es importante incrementar la utilidad de operación, para mostrar “su eficiencia en el uso de los recursos utilizados”, inclusive comentaron que un indicador que debería usarse siempre es el EBITDA para mejorar el nivel de “competitividad de este tipo de empresas”.

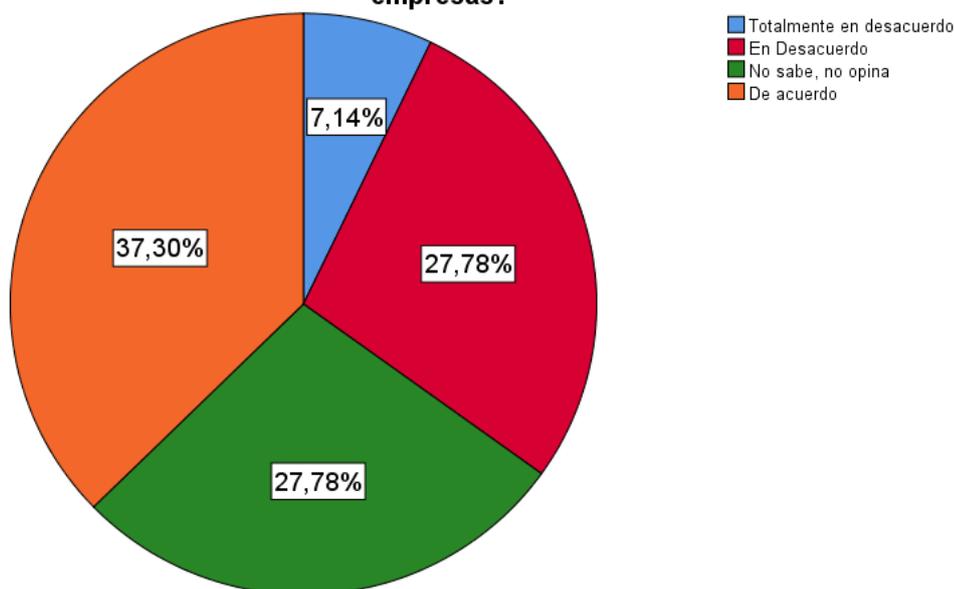
**Tabla 11.** *La Rentabilidad de los Accionistas.*

**9.- ¿En su opinión es necesario incrementar la rentabilidad de los accionistas en estas empresas?**

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido De acuerdo	47	37,3	37,3	37,3
No sabe, no opina	35	27,8	27,8	65,1
En desacuerdo	35	27,8	27,8	92,9
Totalmente en desacuerdo	9	7,1	7,1	100,0
Total	126	100,0	100,0	

**Figura 9.** *La Rentabilidad de los Accionistas.*

**9.- ¿En su opinión es necesario incrementar la rentabilidad de los accionistas en estas empresas?**



**Interpretación**

En el N° 9, el 37.3% de los gerentes que fueron consultados comentaron estar de acuerdo en que es necesario incrementar la rentabilidad de los accionistas en estas empresas, 27.8% no sabe o no opina sobre lo señalado anteriormente. No obstante, 27.8% de los encuestados está en desacuerdo que sea conveniente

incrementar “la rentabilidad de los accionistas de las empresas” inmobiliarias y 7.1% se muestra en total desacuerdo sobre este aspecto.

La mayoría de encuestados comentaron que es imperativo que la Alta Gerencia de estas empresas consideren crecimientos importantes y razonables en sus presupuestos relacionados a mejorar significativamente la rentabilidad de los accionistas, para generar credibilidad en la Alta Gerencia, y que esta a su vez puede conseguir el apoyo para nuevas inversiones.

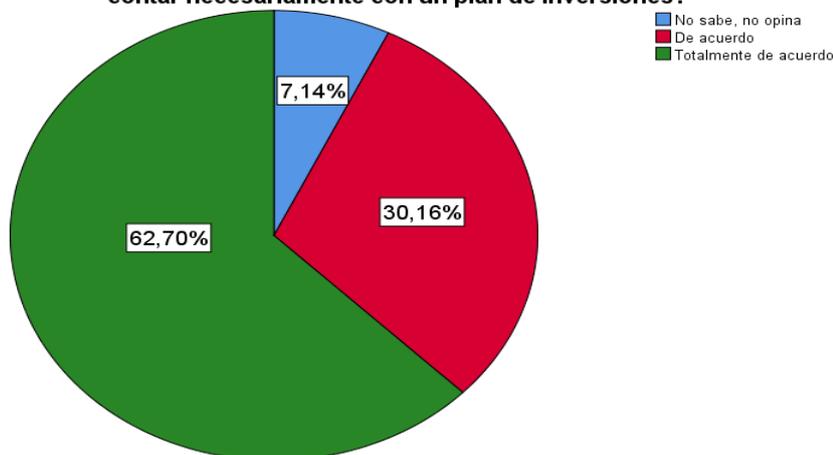
**Tabla 12.** *Plan de Inversiones.*

**10.- ¿Para Ud. es conveniente que las medianas empresas del sector inmobiliario deban contar necesariamente con un plan de inversiones?**

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido Totalmente de acuerdo	79	62,7	62,7	62,7
De acuerdo	38	30,2	30,2	92,9
No sabe, no opina	9	7,1	7,1	100,0
Total	126	100,0	100,0	

**Figura 10.** *Plan de Inversiones.*

**10.- ¿Para Ud. es conveniente que las medianas empresas del sector inmobiliario deban contar necesariamente con un plan de inversiones?**



## Interpretación

En la pregunta N° 10, el 62.7% de los gerentes expresaron estar totalmente de acuerdo que es conveniente que las medianas empresas del sector inmobiliario deban contar necesariamente con un plan de inversiones, 30.2% está de acuerdo con la apreciación anterior, mientras que 7.1% de encuestados no sabe o no opina sobre lo señalado anteriormente.

La mayoría de encuestados, afirmaron que es estratégico que estas empresas cuenten “con un plan de inversiones de corto y largo plazo, que incluya el uso de nuevas tecnologías” como ejemplo “la orientada a la transformación digital, entre otras, y que permita aumentar su participación de mercado en forma sostenida”.

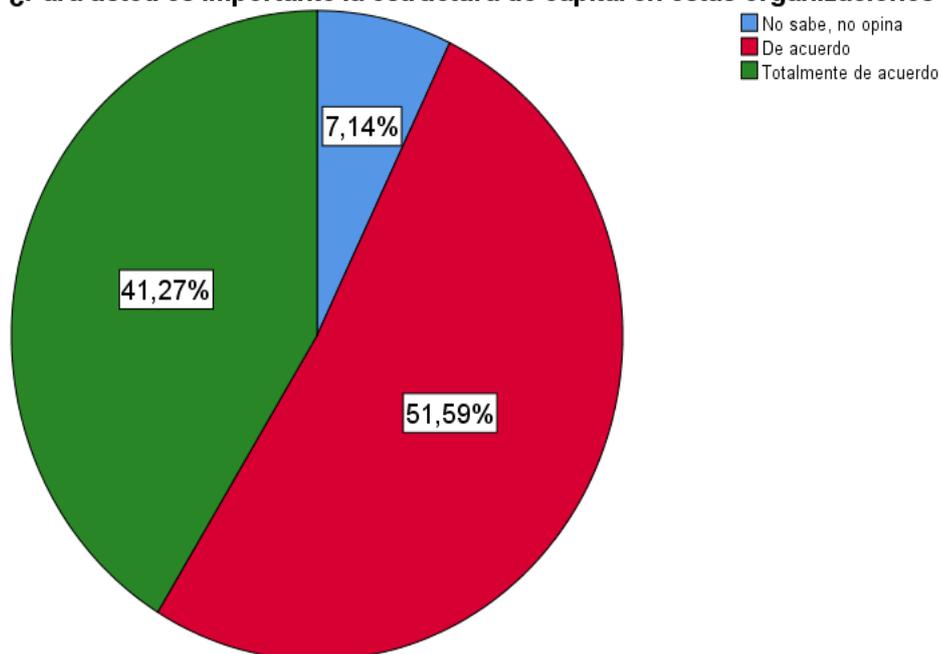
**Tabla 13.** *Estructura de capital.*

### 11.- ¿Para usted es importante la estructura de capital en estas organizaciones?

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido Totalmente de acuerdo	52	41,3	41,3	41,3
De acuerdo	65	51,6	51,6	92,9
No sabe, no opina	9	7,1	7,1	100,0
Total	126	100,0	100,0	

**Figura 11. Estructura de capital.**

**11.- ¿Para usted es importante la estructura de capital en estas organizaciones?**



### **Interpretación**

En la interrogante N° 11, el 41.3% de los consultados manifestaron estar “totalmente de acuerdo” que es importante la estructura de capital en estas organizaciones, 51.6% está de acuerdo, mientras que 7.1% de encuestados no sabe o no opina sobre lo señalado anteriormente.

La mayoría de encuestados sostienen sobre este aspecto que es importante un adecuado balance de la estructura de capital, con la finalidad de aumentar la rentabilidad de los accionistas y/o obtener la menor tasa de “costo promedio ponderado de capital, para mejorar la rentabilidad de los accionistas”.

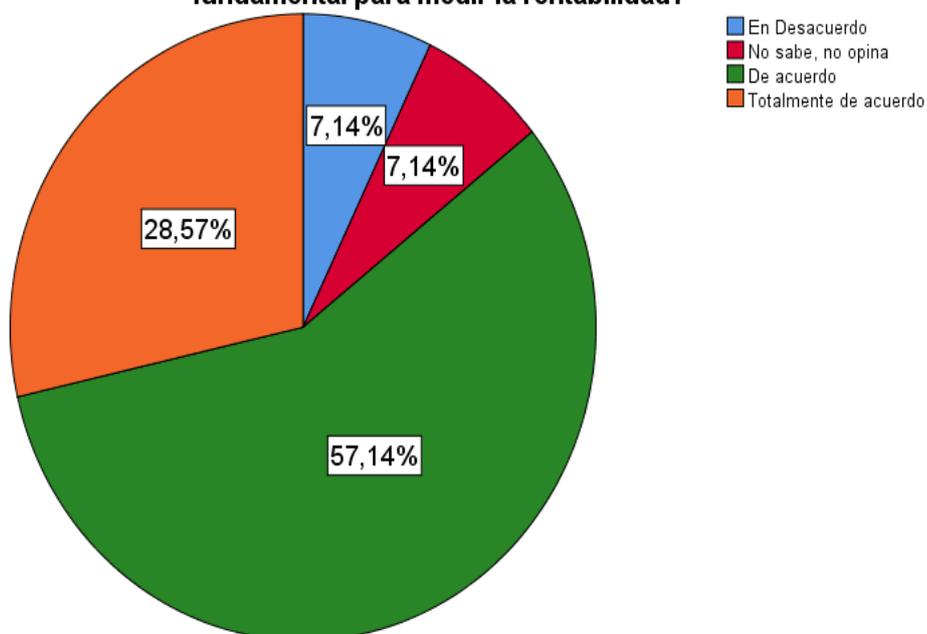
**Tabla 14.** Costo del financiamiento de los proyectos.

**12.- ¿Cree usted que el costo del financiamiento de los proyectos es un parámetro fundamental para medir la rentabilidad?**

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido Totalmente de acuerdo	36	28,6	28,6	28,6
De acuerdo	72	57,1	57,1	85,7
No sabe, no opina	9	7,1	7,1	92,9
En desacuerdo	9	7,1	7,1	100,0
Total	126	100,0	100,0	

**Figura 12.** Costo del financiamiento de los proyectos.

**12.- ¿Cree usted que el costo del financiamiento de los proyectos es un parámetro fundamental para medir la rentabilidad?**



## Interpretación

En la N° 12 de la pregunta, el 28.6% de los que fueron consultados declararon estar totalmente de acuerdo que el costo del financiamiento de los proyectos es un parámetro fundamental para medir la rentabilidad de las empresas, 57.1% está de acuerdo con lo señalado anteriormente, mientras que 7.1% de encuestados no sabe o no opina sobre el costo del financiamiento de los proyectos y otro 7.1% está en desacuerdo que “el costo del financiamiento de los proyectos sea un parámetro fundamental para medir la rentabilidad de las empresas”.

Los que respondieron acotan que el costo de financiamiento de los proyectos es un parámetro fundamental para medir la rentabilidad y además permite conocer las diferentes fuentes de financiamiento, las condiciones crediticias y garantías solicitadas.

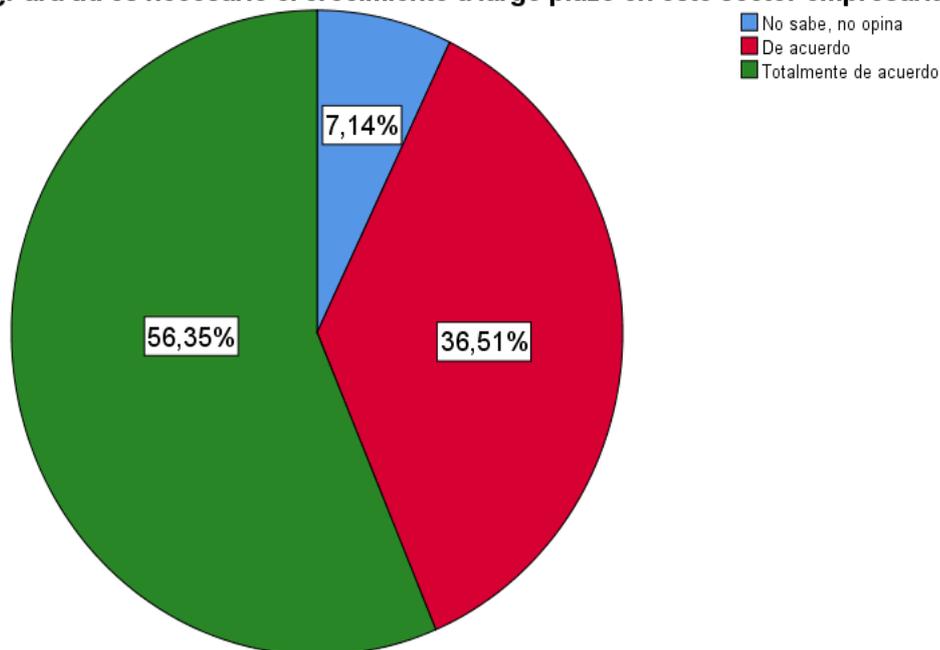
**Tabla 15.** *Crecimiento a largo plazo en el sector empresarial.*

### 13.- ¿Para ud es necesario el crecimiento a largo plazo en este sector empresarial?

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido Totalmente de acuerdo	71	56,3	56,3	56,3
De acuerdo	46	36,5	36,5	92,9
No sabe, no opina	9	7,1	7,1	100,0
Total	126	100,0	100,0	

**Figura 13.** *Crecimiento a largo plazo en el sector empresarial.*

**13.- ¿Para ud es necesario el crecimiento a largo plazo en este sector empresarial?**



### **Interpretación**

En la N° 13 de la pregunta, el 56.3% de los gerentes revelaron que estaban “totalmente de acuerdo” y que es necesario el crecimiento a largo plazo en este sector empresarial, 36.5% está de acuerdo con lo señalado anteriormente, mientras que 7.1% de encuestados no sabe o no opina sobre la necesidad de crecimiento a largo plazo de este sector empresarial.

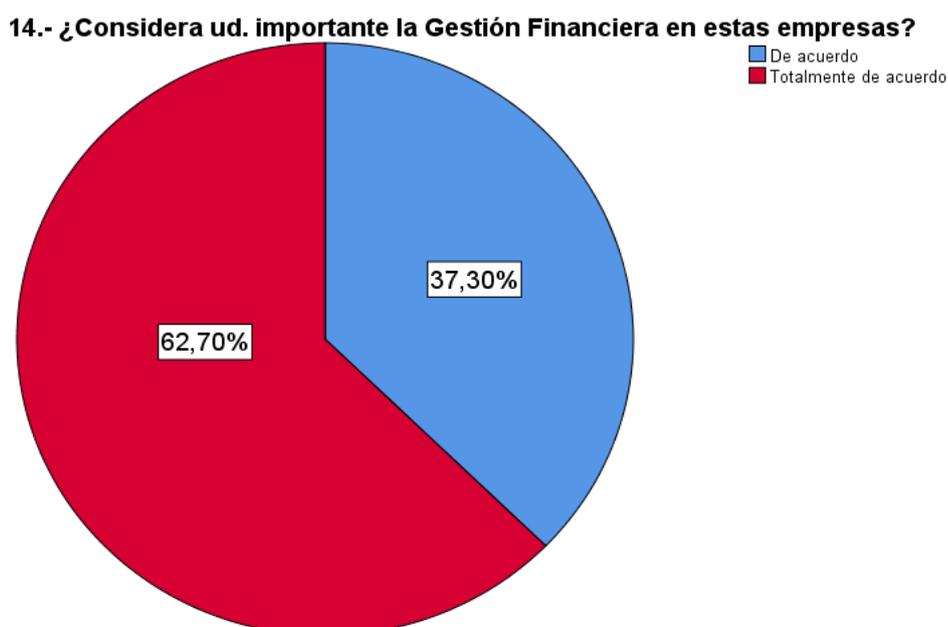
La mayoría de encuestados sostiene que los inversionistas valoran los esfuerzos de la Alta Gerencia para establecer planes financieros, con una visión de largo plazo, apoyado en los fundamentos macroeconómicos del país.

**Tabla 16.** *Gestión financiera.*

**14.- ¿Considera Ud. importante la Gestión Financiera en estas empresas?**

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido Totalmente de acuerdo	79	62,7	62,7	62,7
De acuerdo	47	37,3	37,3	100,0
Total	126	100,0	100,0	

**Figura 14.** *Gestión financiera.*



**Interpretación**

En la interrogante N° 14, el 62.7% de los gerentes manifestaron estar totalmente de acuerdo que “es importante la Gestión Financiera en las empresas” inmobiliarias y 37.3% están de acuerdo con lo señalado anteriormente.

El total de encuestados está de acuerdo en que este tipo de empresas requieren una gestión financiera orientada al mercado local e internacional, que respete los estándares de responsabilidad social y sostenibilidad ambiental,

situación que hoy en día es reconocida por las instituciones financieras, brindando financiamiento adecuado y en condiciones muy competitivas a las empresas de este sector que implementen esfuerzos por mejorar estos indicadores.

## 5.2 Confiabilidad

### Confiabilidad del cuestionario

“La confiabilidad interna del cuestionario se evaluó antes de aplicar este instrumento a la muestra. El nivel de confiabilidad según Tuapanta et al. (2017) presenta los siguientes niveles”:

- Excelente ]0.9, 1]
- Muy bueno ]0.7, 0.9]
- Bueno ]0.5, 0.7]
- Regular ]0.3, 0.5]
- Deficiente [ 0, 0.3]

“El cálculo del estadístico Alfa de Cronbach se realizó mediante el SPSS V26, obteniendo un valor promedio de 97.7%, lo cual indica que la tesis desarrollada tiene un Excelente grado de confiabilidad”.

**Tabla 17.** *Estadística de Fiabilidad*

#### Estadísticas de fiabilidad

Alfa de Cronbach	N de elementos
,977	14

“Alfa de Cronbach de 0.977 indica un excelente nivel de confiabilidad del cuestionario. Por lo tanto, el cuestionario mide lo que pretende medir”.

**Tabla 18.** *Estadísticas de total de elemento.*

	<b>Estadísticas de total de elemento</b>			
	Media de escala si el elemento se ha suprimido	Varianza de escala si el elemento se ha suprimido	Correlación total de elementos corregida	Alfa de Cronbach si el elemento se ha suprimido
1.- ¿Aprecia usted el cumplimiento del Presupuesto Operativo en este sector empresarial?	25,78	64,798	,946	,974
2.- ¿En su opinión es necesario la utilización del Presupuesto Financiero en estas organizaciones?	26,53	73,979	,716	,978
3.- ¿Cree usted que las acciones del Gobierno de turno tienen una influencia significativa en la situación del mercado Inmobiliario actual?	26,33	69,645	,887	,975
4.- ¿Considera Ud. apropiada la utilización de las Líneas de Crédito?	26,25	71,915	,837	,976
5.- ¿Aprecia usted Riesgos en el sector Inmobiliario?	25,98	68,935	,893	,975
6.- ¿En su opinión las Perspectivas Económicas en el País son las adecuadas?	24,71	61,774	,945	,975
7.- ¿Para Ud. son coherentes los Presupuestos en las medianas empresas Inmobiliarias?	25,44	65,209	,925	,974
8.- ¿Para Ud. es necesario incrementar la Utilidad de Operación en estas organizaciones?	24,22	71,422	,796	,976

9.- ¿En su opinión es necesario incrementar la Rentabilidad de los Accionistas en estas empresas?	24,71	63,281	,976	,973
10.- ¿Para Ud. es conveniente que las medianas empresas del sector Inmobiliario deban contar necesariamente con un Plan de Inversiones?	26,31	69,511	,898	,975
11.- ¿Para usted es importante la Estructura de Capital en estas organizaciones?	26,10	69,671	,910	,975
12.- ¿Cree usted que el Costo del Financiamiento de los proyectos es un parámetro fundamental para medir la rentabilidad?	25,83	67,409	,854	,975
13.- ¿Para ud.es necesario el Crecimiento a largo plazo en este sector empresarial?	26,25	69,259	,920	,974
14.- ¿Considera Ud. importante la Gestión Financiera en estas empresas?	26,38	72,046	,850	,976

### 5.3 Contrastación de Hipótesis

#### 5.3.1 Primera Hipótesis.

a. “Hipótesis nula (Ho). El Nivel del presupuesto operativo no incide en la utilidad de operación de las Medianas Empresas del sector Inmobiliario”.

b. “Hipótesis alternante (H1). El Nivel del presupuesto operativo incide en la utilidad de operación de las Medianas Empresas del sector Inmobiliario”.

c. “Nivel de significación  $\alpha = 5\%$ ,  $X^2_t = X^2_{crítico} = 12.592$ ”.

d. “Prueba Estadística:  $X^2_c = X^2_{calc} = \sum (oi - ei)^2 / ei$ ,  $X^2_c = 100.513$ ”.

Dónde:

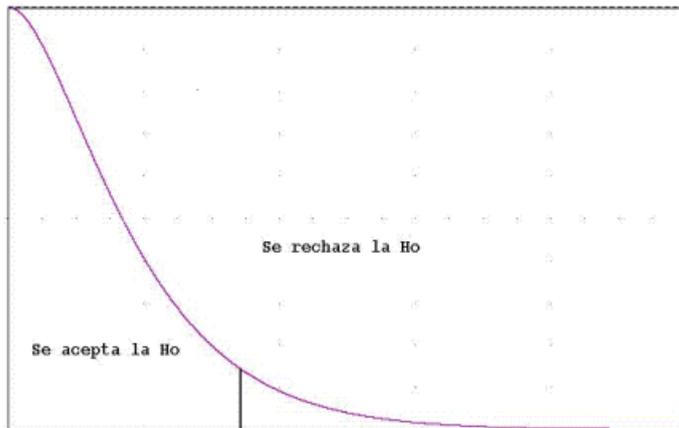
$o_i$  = Valor observado

$e_i$  = Valor esperado

$X^2_c$  = “Valor del estadístico calculado con datos provenientes de encuestas que han sido procesados mediante el Software Estadístico, se debe comparar con los valores asociados al nivel de significación que se indica en la tabla de contingencia N° 17”.

e. “Decisión: Ho se rechaza”.

**Figura 15**



$$X^2_t = 12.592 \quad X^2_c = 100.513$$

### **Resultados e Interpretación:**

“Con un nivel de significación del 5% se rechaza la Hipótesis nula y se acepta la Hipótesis alternante”, concluyendo “que el Nivel del presupuesto operativo incide en la utilidad de operación de las Medianas Empresas del sector Inmobiliario”, “lo cual ha sido probado mediante la Prueba No Paramétrica usando el software SPSS, para lo cual se adjunta las evidencias, consistente en la tabla de contingencia N° 17 y el resultado de la prueba estadística Chi cuadrado”.

## Prueba Chi cuadrado

**Tabla 19.**

*Tabla cruzada 1.- ¿Aprecia usted el cumplimiento del Presupuesto Operativo en este sector empresarial? \* 8.- ¿Para Ud. es necesario incrementar la Utilidad de Operación en estas organizaciones?*

		8.- ¿Para Ud. es necesario incrementar la Utilidad de Operación en estas organizaciones?			Total
		2	3	4	
1.- ¿Aprecia usted el cumplimiento del Presupuesto Operativo en este sector empresarial?	1	4	43	0	47
	2	0	8	32	40
	3	0	0	34	34
	4	0	0	5	5
Total		4	51	71	126

**Tabla 20. Prueba chi-cuadrado 1**

### Pruebas de chi-cuadrado

	Valor	df	Significación asintótica (bilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	100,513 <sup>a</sup>	6	,000
Razón de verosimilitud	133,913	6	,000
Asociación lineal por lineal	77,371	1	,000
N de casos válidos	126		

a. “6 casillas (50,0%) han esperado un recuento menor que 5. El recuento mínimo esperado es ,16”.

### Correlación de Pearson:

**Tabla 21.** *Correlación de Pearson 1.*

<b>Correlaciones</b>			
		1.- ¿Aprecia usted el cumplimiento del Presupuesto Operativo en este sector empresarial?	8.- ¿Para Ud. es necesario incrementar la Utilidad de Operación en estas organizaciones?
1.- ¿Aprecia usted el cumplimiento del Presupuesto Operativo en este sector empresarial?	Correlación de Pearson	1	,787**
	Sig. (bilateral)		,000
	N	126	126
8.- ¿Para Ud. es necesario incrementar la Utilidad de Operación en estas organizaciones?	Correlación de Pearson	,787**	1
	Sig. (bilateral)	,000	
	N	126	126

\*\* . La correlación es significativa en el nivel 0,01 (bilateral).

### Interpretación:

“En la Tabla 21, hemos hallado con el SPSS, la Correlación de Pearson con un 78.7% lo cual indica, que existe un alto grado de correlación entre la pregunta 1 y 8 de la tesis desarrollada”.

### 5.3.2 Segunda Hipótesis.

a. “Hipótesis nula (Ho). El nivel del presupuesto financiero no incide en la rentabilidad de los accionistas de las Medianas Empresas del sector Inmobiliario”.

b. “Hipótesis alternante (H1). El nivel del presupuesto financiero incide en la rentabilidad de los accionistas de las Medianas Empresas del sector Inmobiliario”.

c. “Nivel de significación  $\alpha = 5\%$ ,  $X^2_t = X^2_{crítico} = 7.8147$ ”.

d. “Prueba Estadística:  $X^2_c = X^2_{calc} = \sum(o_i - e_i)^2 / e_i$ ,  $X^2_c = 75.747$ ”

Dónde:

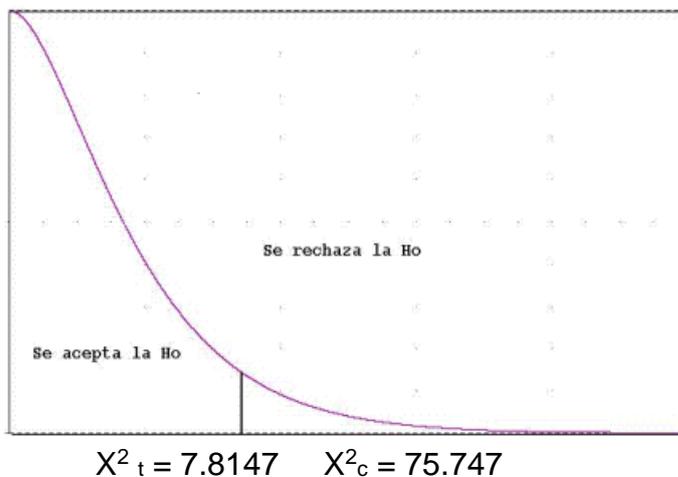
$o_i$  = Valor observado

$e_i$  = Valor esperado

$X^2_c$  = “Valor del estadístico calculado con datos provenientes de las encuestas y han sido procesados mediante el SPSS, y se debe comparar con los valores asociados al nivel de significación que se indica en la tabla de contingencia N° 19”.

e. “Decisión: Ho se rechaza”.

**Figura 16**



## Resultados e Interpretación:

“Con un nivel de significación del 5% se rechaza la Hipótesis nula y se acepta la Hipótesis alternante, concluyendo que el nivel del presupuesto financiero incide en la rentabilidad de los accionistas de las Medianas Empresas del sector Inmobiliario”, lo cual “ha sido probado mediante la Prueba No Paramétrica usando el software SPSS, para lo cual se adjunta las evidencias, consistente en la tabla de contingencia N° 19 y el resultado de la prueba estadística Chi cuadrado”.

## Prueba Chi cuadrado

**Tabla 22**

*Tabla cruzada 2.- ¿En su opinión es necesario la utilización del Presupuesto Financiero en estas organizaciones? \* 9.- ¿En su opinión es necesario incrementar la Rentabilidad de los Accionistas en estas empresas?*

		9.- ¿En su opinión es necesario incrementar la Rentabilidad de los Accionistas en estas empresas?				Total
		2	3	4	5	
2.- ¿En su opinión es necesario la utilización del Presupuesto Financiero en estas organizaciones?	1	47	35	16	0	98
	2	0	0	19	9	28
Total		47	35	35	9	126

**Tabla 23.** Prueba chi-cuadrado 2.

**Pruebas de chi-cuadrado**

	Valor	df	Significación asintótica (bilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	75,747 <sup>a</sup>	3	,000
Razón de verosimilitud	85,223	3	,000
Asociación lineal por lineal	62,029	1	,000
N de casos válidos	126		

a. "1 casillas (12,5%) han esperado un recuento menor que 5. El recuento mínimo esperado es 2,00".

**Correlación de Pearson**

**Tabla 24.** Correlación de Pearson 2.

**Correlaciones**

		2.- ¿En su opinión es necesario la utilización del Presupuesto Financiero en estas organizaciones?	9.- ¿En su opinión es necesario incrementar la Rentabilidad de los Accionistas en estas empresas?
2.- ¿En su opinión es necesario la utilización del Presupuesto Financiero en estas organizaciones?	Correlación de Pearson	1	,704**
	Sig. (bilateral)		,000
	N	126	126
9.- ¿En su opinión es necesario incrementar	Correlación de Pearson	,704**	1

la Rentabilidad de los	Sig. (bilateral)	,000	
Accionistas en estas	N	126	126
empresas?			

\*\* . La correlación es significativa en el nivel 0,01 (bilateral).

### **Interpretación:**

“En la Tabla 24, hemos hallado con el SPSS, la Correlación de Pearson con un 70.4 % lo cual indica, que existe alto grado de correlación entre la pregunta 2 y 9 de la tesis desarrollada”.

### **5.3.3 Tercera Hipótesis.**

a. “Hipótesis nula (Ho). La situación del mercado Inmobiliario no incide en el plan de inversiones de las Medianas Empresas del sector Inmobiliario”.

b. “Hipótesis alternante (H1). La situación del mercado Inmobiliario incide en el plan de inversiones de las Medianas Empresas del sector Inmobiliario”.

c. “Nivel de significación  $\alpha = 5\%$ ,  $X^2_t = X^2_{crítico} = 9.488$ ”

d. “Prueba Estadística:  $X^2_c = X^2_{calc} = \sum(o_i - e_i)^2 / e_i$ ,  $X^2_c = 242.421$ ”

Dónde:

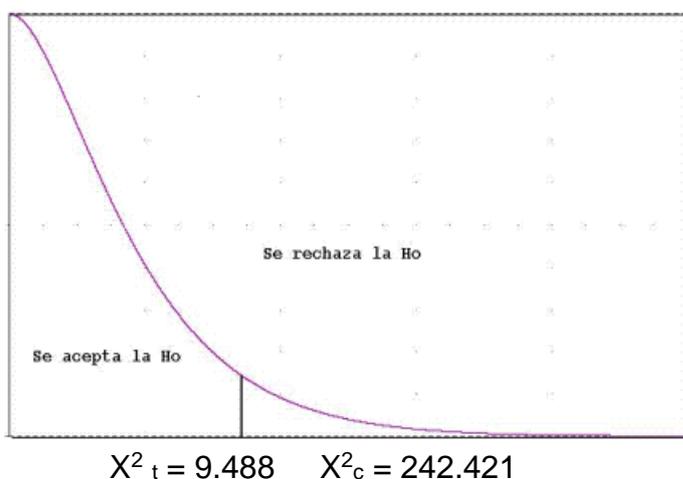
$o_i$  = Valor observado

$e_i$  = Valor esperado

$X^2_c$  = Valor de la parte estadística que ha sido calculado con la información que ha provenido de las encuestas que fueron tomadas y que han sido procesados por medio del SPSS, y se tiene que comparar con los datos que están relacionado a “un nivel de significación que se acota en la tabla de contingencia N° 21”.

e. “Decisión: Ho se rechaza”.

**Figura 17**



### **Resultados e Interpretación:**

Con un nivel de significación del 5% se rechaza la Hipótesis nula y se acepta “la Hipótesis alternante, concluyendo que la situación del mercado Inmobiliario incide en el plan de inversiones de las Medianas Empresas del sector Inmobiliario, lo cual ha sido probado mediante la Prueba No Paramétrica usando el software SPSS”, asimismo “se adjunta las evidencias, consistente en la tabla de contingencia N° 21 y el resultado de la prueba estadística Chi cuadrado”.

### **Prueba Chi cuadrado**

**Tabla 25**

*Tabla cruzada 3.- ¿Cree usted que las acciones del Gobierno de turno tienen una influencia significativa en la situación del mercado Inmobiliario actual? \* 10.-  
¿Para Ud. es conveniente que las medianas empresas del sector Inmobiliario deban contar necesariamente con un Plan de Inversiones?*

10.- ¿Para Ud. es conveniente que las medianas empresas del sector Inmobiliario deban contar necesariamente con un Plan de Inversiones?

		1	2	3	Total
3.- ¿Cree usted que las acciones del Gobierno de turno tienen una influencia significativa en la situación del mercado Inmobiliario actual?	1	79	2	0	81
	2	0	36	0	36
	3	0	0	9	9
<b>Total</b>		<b>79</b>	<b>38</b>	<b>9</b>	<b>126</b>

**Tabla 26.** Prueba chi-cuadrado 3

### Pruebas de chi-cuadrado

	Valor	df	Significación asintótica (bilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	242,421 <sup>a</sup>	4	,000
Razón de verosimilitud	193,608	4	,000
Asociación lineal por lineal	120,029	1	,000
N de casos válidos	126		

a. "3 casillas (33,3%) han esperado un recuento menor que 5. El recuento mínimo esperado es ,64".

## Correlación de Pearson

**Tabla 27.** *Correlación de Pearson 3.*

<b>Correlaciones</b>			
		3.- ¿Cree usted que las acciones del Gobierno de turno tienen una influencia significativa en la situación del mercado Inmobiliario actual?	10.- ¿Para Ud. es conveniente que las medianas empresas del sector Inmobiliario deban contar necesariamente con un Plan de Inversiones?
3.- ¿Cree usted que las acciones del Gobierno de turno tienen una influencia significativa en la situación del mercado Inmobiliario actual?	Correlación de Pearson	1	,980**
	Sig. (bilateral)		,000
	N	126	126
10.- ¿Para Ud. es conveniente que las medianas empresas del sector Inmobiliario deban contar necesariamente con un Plan de Inversiones?	Correlación de Pearson	,980**	1
	Sig. (bilateral)	,000	
	N	126	126

\*\* . La correlación es significativa en el nivel 0,01 (bilateral).

### **Interpretación:**

“En la Tabla 27, se encontró con el SPSS, la Correlación de Pearson con un 98% lo cual informa, que existe un óptimo grado de correlación entre la pregunta 3 y 10 de la tesis ejecutada”.

### 5.3.4 Cuarta Hipótesis.

a. “Hipótesis nula (Ho). Las líneas de crédito del sistema financiero al sector inmobiliario no inciden en la estructura de capital de las Medianas Empresas Inmobiliarias”.

b. “Hipótesis alternante (H1). Las líneas de crédito del sistema financiero al sector inmobiliario inciden en la estructura de capital de las Medianas Empresas Inmobiliarias”.

c. “Nivel de significación  $\alpha = 5\%$ ,  $X^2_t = X^2_{crítico} = 5.991$ ”.

d. “Prueba Estadística:  $X^2_c = X^2_{calc} = \sum(o_i - e_i)^2 / e_i$ ,  $X^2_c = 92.145$ ”.

Dónde:

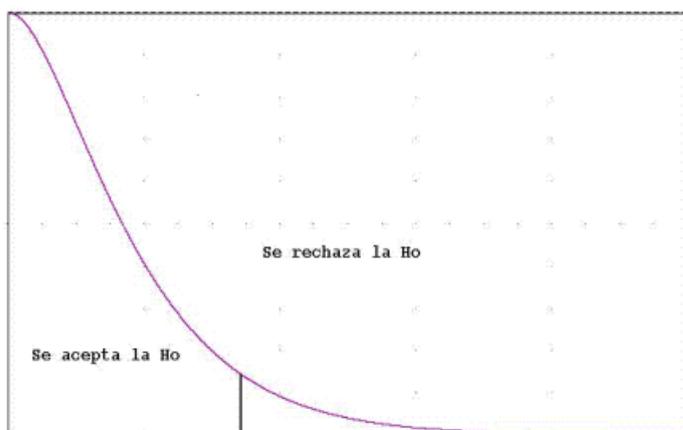
$o_i$  = Valor observado

$e_i$  = Valor esperado

$X^2_c$  = “Valor del estadístico calculado con datos provenientes de las encuestas y han sido procesados mediante el SPSS, y se debe comparar con los valores asociados al nivel de significación que se indica en la tabla de contingencia N° 23”.

e. “Decisión: Ho se rechaza”.

**Figura 18**



$$X^2_t = 5.991 \quad X^2_c = 92.145$$

## Resultados e Interpretación:

“Con un nivel de significación del 5% se rechaza la Hipótesis nula y se acepta la Hipótesis alternante”, concluyendo que “las líneas de crédito del sistema financiero al sector inmobiliario inciden en la estructura de capital de las Medianas Empresas Inmobiliarias”, “lo cual ha sido probado mediante la Prueba No Paramétrica usando el software SPSS, para lo cual se adjunta las evidencias, consistente en la tabla de contingencia N° 23 y el resultado de la prueba estadística Chi cuadrado”.

### Prueba Chi cuadrado

**Tabla 28.**

*Tabla cruzada 4.- ¿Considera Ud. apropiada la utilización de las Líneas de Crédito? \* 11.- ¿Para usted es importante la Estructura de Capital en estas organizaciones?*

		11.- ¿Para usted es importante la Estructura de Capital en estas organizaciones?			
		1	2	3	Total
4.- ¿Considera Ud. apropiada la utilización de las Líneas de Crédito?	1	52	10	0	62
	2	0	55	9	64
Total		52	65	9	126

**Tabla 29. Prueba chi-cuadrado 4.**

<b>Pruebas de chi-cuadrado</b>			
	Valor	df	Significación asintótica (bilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	92,145 <sup>a</sup>	2	,000
Razón de verosimilitud	118,829	2	,000
Asociación lineal por lineal	81,499	1	,000
N de casos válidos	126		

a. "2 casillas (33,3%) han esperado un recuento menor que 5. El recuento mínimo esperado es 4,43".

### Correlación de Pearson

**Tabla 30. Correlación de Pearson 4.**

<b>Correlaciones</b>			
		4.- ¿Considera Ud. apropiada la utilización de las Líneas de Crédito?	11.- ¿Para usted es importante la Estructura de Capital en estas organizaciones?
4.- ¿Considera Ud. apropiada la utilización de las Líneas de Crédito?	Correlación de	1	,807**
	Pearson		
	Sig. (bilateral)		,000
	N	126	126
11.- ¿Para usted es importante la Estructura de Capital en estas organizaciones?	Correlación de	,807**	1
	Pearson		
	Sig. (bilateral)	,000	
	N	126	126

\*\* . La correlación es significativa en el nivel 0,01 (bilateral).

### **Interpretación:**

“En la Tabla 30, hemos hallado con el SPSS, la Correlación de Pearson con un 80.7 % lo cual indica, que existe un alto grado de correlación entre la pregunta 4 y 11 de la tesis desarrollada”.

#### **5.3.5 Quinta Hipótesis.**

a. “Hipótesis nula (Ho). Los riesgos del sector inmobiliario no inciden en el costo del financiamiento de los proyectos de las Medianas Empresas Inmobiliarias”.

b. “Hipótesis alternante (H1). Los riesgos del sector inmobiliario inciden en el costo del financiamiento de los proyectos de las Medianas Empresas Inmobiliarias”.

c. “Nivel de significación  $\alpha = 5\%$ ,  $X^2_t = X^2_{crítico} = 12.592$ ”.

d. “Prueba Estadística:  $X^2_c = X^2_{calc} = \sum(o_i - e_i)^2 / e_i$ ,  $X^2_c = 206.108$ ”.

Dónde:

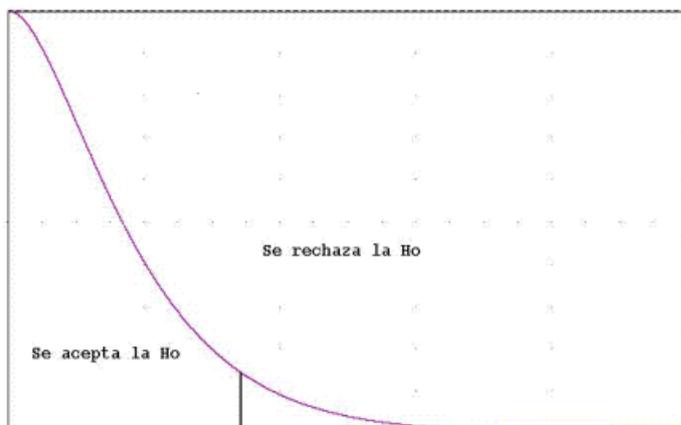
$o_i$  = Valor observado

$e_i$  = Valor esperado

$X^2_c$  = “Valor del estadístico calculado con datos provenientes de las encuestas y han sido procesados mediante el Software SPSS, y se debe comparar con los valores asociados al nivel de significación que se señala en la tabla N° 25”.

e. “Decisión: Ho se rechaza”.

**Figura 19**



$$X^2_t = 12.592 \quad X^2_c = 206.108$$

### **Resultados e Interpretación:**

“Con un nivel de significación del 5% se rechaza la Hipótesis nula y se acepta la Hipótesis alternante”, concluyendo que “los riesgos del sector inmobiliario inciden en el costo del financiamiento de los proyectos de las Medianas Empresas Inmobiliarias”, “lo cual ha sido probado mediante la Prueba No Paramétrica usando el software SPSS, para lo cual se adjunta las evidencias, consistente en la tabla de contingencia N° 25 y el resultado de la prueba estadística Chi cuadrado”.

### **Prueba Chi cuadrado**

#### **Tabla 31**

*Tabla cruzada 5.- ¿Aprecia usted Riesgos en el sector Inmobiliario? \* 12.- ¿Cree usted que el Costo del Financiamiento de los proyectos es un parámetro fundamental para medir la rentabilidad?*

12.- ¿Cree usted que el Costo del  
Financiamiento de los proyectos es un  
parámetro fundamental para medir la  
rentabilidad?

		1	2	3	4	Total
5.- ¿Aprecia usted	1	36	9	0	0	45
Riesgos en el	2	0	63	1	0	64
sector	3	0	0	8	9	17
Inmobiliario?						
Total		36	72	9	9	126

**Tabla 32.** Prueba chi-cuadrado 5

### Pruebas de chi-cuadrado

	Valor	df	Significación asintótica (bilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	206,108 <sup>a</sup>	6	,000
Razón de verosimilitud	186,943	6	,000
Asociación lineal por lineal	100,398	1	,000
N de casos válidos	126		

a. "7 casillas (58,3%) han esperado un recuento menor que 5. El recuento mínimo esperado es 1,21".

## Correlación de Pearson

**Tabla 33.** *Correlación de Pearson 5.*

		<b>Correlaciones</b>	
		5.- ¿Aprecia usted Riesgos en el sector Inmobiliario?	12.- ¿Cree usted que el Costo del Financiamiento de los proyectos es un parámetro fundamental para medir la rentabilidad?
5.- ¿Aprecia usted Riesgos en el sector Inmobiliario?	Correlación de Pearson	1	,896**
	Sig. (bilateral)		,000
	N	126	126
12.- ¿Cree usted que el Costo del Financiamiento de los proyectos es un parámetro fundamental para medir la rentabilidad?	Correlación de Pearson	,896**	1
	Sig. (bilateral)	,000	
	N	126	126

\*\* . La correlación es significativa en el nivel 0,01 (bilateral).

### **Interpretación:**

“En la Tabla 33, hemos hallado con el SPSS, la Correlación de Pearson con un 89.6% lo cual señala, que existe un alto grado de correlación entre la interrogante 5 y 12 de la tesis realizada”.

### 5.3.6 Sexta Hipótesis.

a. “Hipótesis nula (Ho). Las perspectivas de la economía no inciden en el crecimiento de largo plazo de las Medianas Empresas Inmobiliarias”.

b. “Hipótesis alternante (H1). Las perspectivas de la economía inciden en el crecimiento de largo plazo de las Medianas Empresas Inmobiliarias”.

c. “Nivel de significación  $\alpha = 5\%$ ,  $X^2_t = X^2_{crítico} = 15.507$ ”.

d. “Prueba Estadística:  $X^2_c = X^2_{calc} = \sum(o_i - e_i)^2 / e_i$ ,  $X^2_c = 227.300$ ”.

Dónde:

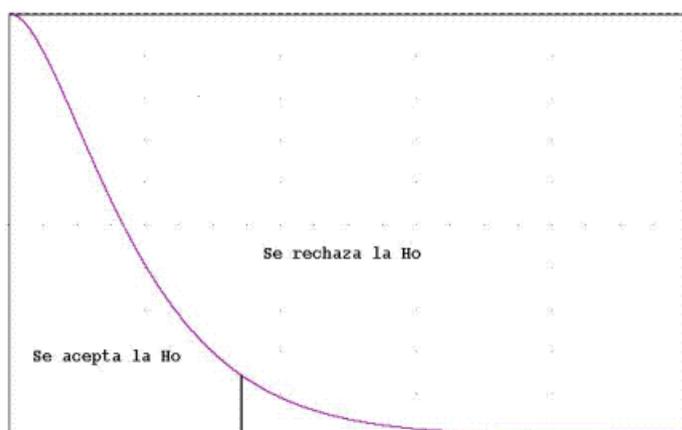
$o_i$  = Valor observado

$e_i$  = Valor esperado

$X^2_c$  = “Valor estadístico calculado con datos provenientes de las encuestas y han sido procesados mediante el Software SPSS, y se debe comparar con los valores asociados al nivel de significación que se presenta en la tabla de contingencia N° 27”.

e. “Decisión: Ho se rechaza”.

**Figura 20**



$$X^2_t = 15.507 \quad X^2_c = 227.300$$

## Resultados e Interpretación:

“Con un nivel de significación del 5% se rechaza la Hipótesis nula y se acepta la Hipótesis alternante”, terminando que las perspectivas de la economía inciden en el crecimiento de largo plazo de las Medianas Empresas Inmobiliarias, “lo cual ha sido probado mediante la Prueba No Paramétrica usando el software SPSS, para lo cual se adjunta las evidencias, consistente en la tabla de contingencia N° 27 y el resultado de la prueba estadística Chi cuadrado”.

## Prueba Chi cuadrado

**Tabla 34**

*Tabla cruzada 6.- ¿En su opinión las Perspectivas Económicas en el País son las adecuadas? \* 13.- ¿Para usted es necesario el Crecimiento a largo plazo en este sector empresarial?*

		13.- ¿Para usted es necesario el Crecimiento a largo plazo en este sector empresarial?			
		1	2	3	Total
6.- ¿En su opinión las Perspectivas Económicas en el País son las adecuadas?	1	9	0	0	9
	2	38	0	0	38
	3	24	2	0	26
	4	0	44	1	45
	5	0	0	8	8
Total		71	46	9	126

**Tabla 35. Prueba chi-cuadrado 6.**

**Pruebas de chi-cuadrado**

	Valor	df	Significación asintótica (bilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	227,300 <sup>a</sup>	8	,000
Razón de verosimilitud	197,965	8	,000
Asociación lineal por lineal	95,369	1	,000
N de casos válidos	126		

a. "8 casillas (53,3%) han esperado un recuento menor que 5. El recuento mínimo esperado es ,57".

**Correlación de Pearson**

**Tabla 36. Correlación de Pearson 6.**

**Correlaciones**

		6.- ¿En su opinión las Perspectivas Económicas en el País son las adecuadas?	13.- ¿Para ud.es necesario el Crecimiento a largo plazo en este sector empresarial?
6.- ¿En su opinión las Perspectivas Económicas en el País son las adecuadas?	Correlación de Pearson	1	,873**
	Sig. (bilateral)		,000
	N	126	126
13.- ¿Para ud.es necesario el Crecimiento a largo plazo en este sector empresarial?	Correlación de Pearson	,873**	1
	Sig. (bilateral)	,000	
	N	126	126

\*\* . La correlación es significativa en el nivel 0,01 (bilateral).

### **Interpretación:**

“En la Tabla 36, hemos hallado con el SPSS, la Correlación de Pearson con un 87.3 % lo cual indica, que existe un alto grado de correlación entre la pregunta 6 y 13 de la tesis desarrollada”.

#### **5.3.7 Hipótesis General.**

a. “Hipótesis nula (Ho). Los presupuestos no inciden en la Gestión Financiera de las medianas empresas del sector Inmobiliario en los distritos de Magdalena del Mar, Santiago de Surco, Miraflores-Lima Período 2020-2021”.

b. “Hipótesis alternante (H1). Los presupuestos inciden en la Gestión Financiera de las medianas empresas del sector Inmobiliario en los distritos de Magdalena del Mar, Santiago de Surco, Miraflores-Lima Período 2020-2021”.

c. “Nivel de significación  $\alpha = 5\%$ ,  $X^2_t = X^2_{crítico} = 7.815$ ”.

d. “Prueba Estadística:  $X^2_c = X^2_{calc} = \sum(o_i - e_i)^2 / e_i$ ,  $X^2_c = 97.875$ ”.

Dónde:

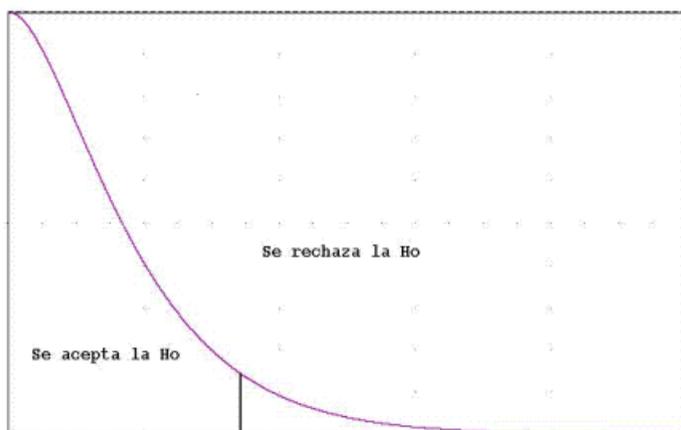
$o_i$  = Valor observado

$e_i$  = Valor esperado

$X^2_c$  = “Valor estadística que ha sido calculado con la información proveniente de encuestas y que han sido procesados por el SPSS, teniendo que compararse con valores asociados al nivel de significación que se indica en la tabla de contingencia N°29”.

e. “Decisión: Ho se rechaza”.

**Figura 21**



$$X^2_t = 7.815 \quad X^2_c = 97.875$$

### **Resultados e Interpretación:**

Con un nivel de significación del 5% se rechaza la Hipótesis nula y se “acepta la Hipótesis alternante, terminando que “los presupuestos inciden en la Gestión Financiera de las medianas empresas del sector Inmobiliario en los distritos de Magdalena del Mar, Santiago de Surco, Miraflores-Lima Período 2020-2021”, “lo cual ha sido probado mediante la Prueba No Paramétrica usando el software SPSS, para lo cual se adjunta las evidencias, consistente en la tabla de contingencia N° 29 y el resultado de la prueba estadística Chi cuadrado”.

### **Prueba Chi cuadrado**

**Tabla 37**

*Tabla cruzada 7.- ¿Para Ud. son coherentes los Presupuestos en las medianas empresas Inmobiliarias? \* 14.- ¿Considera Ud. importante la Gestión Financiera en estas empresas?*

		14.- ¿Considera Ud. importante la Gestión Financiera en estas empresas?		
		1	2	Total
7.- ¿Para Ud. son coherentes los Presupuestos en las medianas empresas Inmobiliarias?	1	26	0	26
	2	45	0	45
	3	8	37	45
	4	0	10	10
<b>Total</b>		<b>79</b>	<b>47</b>	<b>126</b>

**Tabla 38.** Prueba chi-cuadrado general.

#### Pruebas de chi-cuadrado

	Valor	df	Significación asintótica (bilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	97,875 <sup>a</sup>	3	,000
Razón de verosimilitud	124,336	3	,000
Asociación lineal por lineal	77,275	1	,000
N de casos válidos	126		

a. "1 casillas (12,5%) han esperado un recuento menor que 5. El recuento mínimo esperado es 3,73".

## Correlación de Pearson

**Tabla 39.** *Correlación de Pearson general.*

		<b>Correlaciones</b>	
		7.- ¿Para Ud. son coherentes los Presupuestos en las medianas empresas Inmobiliarias?	14.- ¿Considera Ud. importante la Gestión Financiera en estas empresas?
7.- ¿Para Ud. son coherentes los Presupuestos en las medianas empresas Inmobiliarias?	Correlación de Pearson	1	,786**
	Sig. (bilateral)		,000
	N	126	126
14.- ¿Considera Ud. importante la Gestión Financiera en estas empresas?	Correlación de Pearson	,786**	1
	Sig. (bilateral)	,000	
	N	126	126

\*\* . La correlación es significativa en el nivel 0,01 (bilateral).

### **Interpretación:**

“En la Tabla 39, hemos hallado con el SPSS, la Correlación de Pearson con un 78.6 % lo cual señala, que existe un alto grado de correlación entre la pregunta 7 y 14 de la tesis ejecutada”.

## **CAPÍTULO VI: DISCUSIÓN, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

### **6.1 Discusión**

El trabajo titulado: “EFECTOS DE LOS PRESUPUESTOS EN LA GESTION FINANCIERA DE LAS MEDIANAS EMPRESAS INMOBILIARIAS EN LOS DISTRITOS DE MAGDALENA DEL MAR, SANTIAGO DE SURCO Y MIRAFLORES – LIMA, PERIODO 2020-2021”, no cabe duda que el tratar “los presupuestos como herramientas de planificación y control en la gestión financiera de empresas Inmobiliarias es un tema sumamente importante a nivel de las finanzas”, dado que de ello depende su subsistencia, desarrollo sostenible y expansión en el mercado inmobiliario, los desafíos constantes, el entorno complicado e incierto, y en constante riesgo que este sector presenta, conlleva a la adecuada utilización de estas potentes herramientas todas las cuales pueden anticipar o prever cualquier cambio en el modelo económico y así tomar las medidas justas y necesarias en aras de una mejor toma de decisiones, ampliando

la rentabilidad o manteniendo el incremento de las negociaciones de los proyectos inmobiliarios y así “lograr los objetivos fijados por la alta dirección”.

Por tanto, se han identificado los siguientes hallazgos:

a. Las empresas inmobiliarias deben tener “un plan de inversiones de corto y largo plazo”, que incluya el uso de nuevas tecnologías como ejemplo la orientada a la transformación digital, entre otras, y que permita aumentar su participación de mercado en forma sostenida. En este punto el hallazgo es clave debido a que una empresa para crecer en el largo plazo precisa de inversiones que aseguren su crecimiento y ventaja competitiva.

b. Incrementar la utilidad de operación, para mostrar “su eficiencia en el uso de los recursos utilizados, siendo un indicador financiero relevante el EBITDA (Utilidad antes de Intereses, Impuestos, Depreciación y Amortización), para mejorar el nivel de competitividad de este tipo de empresas”, en base a un sólido crecimiento del flujo de caja operativo y de los ingresos del periodo.

c. El presupuesto operativo es una herramienta gerencial muy importante pues muestra los ingresos y costos en los que incurre la empresa en forma general y por proyectos, por lo que es necesario tener los indicadores de estas cuentas para evaluar su cumplimiento y desempeño, en este tema es claro la importancia de que las empresas inmobiliarias proyecten presupuestos operativos con objetivos de crecimiento y de productividad para mejorar la rentabilidad de operación.

d. La Alta Gerencia de estas empresas deben considerar crecimientos importantes y razonables en sus presupuestos, relacionados a mejorar significativamente la rentabilidad de los accionistas, para generar credibilidad en la Alta Gerencia, y que esta a su vez puede conseguir el apoyo para nuevas inversiones. En este hallazgo es estratégico que las empresas inmobiliarias

ofrezcan retornos atractivos a sus accionistas para generar confianza en la Alta Dirección.

En este entorno podemos determinar que a nivel del sector Inmobiliario la utilización de los presupuestos en la gestión financiera, se encuentra en una etapa de desarrollo constante mediante el uso de diversidad de formatos preestablecidos físicos o formatos de avance tecnológico los cuales intervienen “directamente en la planeación, coordinación y control de las transacciones que tienen efectos económicos y financieros en las empresas inmobiliarias con el objeto de establecer metas y responsabilidades, promover y lograr eficiencia operativa y facilitar la evaluación”; lo cual evidencia que se vienen constituyendo en una excelente opción ya que “los presupuestos son exactamente el elemento financiero que nos permite ver el futuro de la empresa”.

Resulta importante mencionar que se han encontrado en el entorno académico que los presupuestos en inmobiliarias se han considerado en las universidades en trabajos de investigación; de este modo a nivel de la Universidad del Pacífico, se realizó una investigación sobre “Plan de negocios para el desarrollo de un proyecto inmobiliario de viviendas”, para “optar el grado de Magister en Administración”, presentado por (Barros Domínguez, Valencia Bustamante, & Vargas Triviño, 2016) donde en el mencionado trabajo los investigadores demuestran que existe “viabilidad de desarrollar un proyecto grande de viviendas en Lima Norte” evaluando financieramente el plan de negocios, donde los presupuestos, indicadores y otros “análisis financieros hacen que el proyecto sea rentable y muy atractivo para los inversionistas” así como una propuesta diferente de diseño a sus potenciales clientes de “los niveles socioeconómicos B y C en las zonas 1 y 2 de Lima Norte” (Valencia, 2016).

Ciertamente las investigaciones acerca de presupuestos en Inmobiliarias, también han sido desarrolladas en otros países, tal es así que (Fuentes Campos, 2020) presentaron una “tesis de Maestría en Gerencia de proyectos en la universidad EAN Bogotá” titulada “Plan de negocios para estudio de viabilidad de una empresa de servicios y asesoría en productos Inmobiliarios en la ciudad de Bogotá 2020” presenta plan de negocios con énfasis en un proyecto amigable con el medio ambiente y que sea auto sostenible para estrato social alto interesado en adquirir este tipo de viviendas, expone diferentes presupuestos así como su importancia, presenta análisis financieros “con indicadores y acordes para posibles inversionistas interesados en este tipo de proyectos inmobiliarios”.

Observando otras investigaciones desarrolladas en otros países referentes a la importancia de la evaluación financiera de inversión inmobiliaria y muy en especial del uso de los presupuestos, tenemos la tesis de Maestría en Administración Financiera que (Chacón, 2019) presentó y sustentó en la “Universidad de San Carlos de Guatemala”, resalta que “la inversión Inmobiliaria es uno de los sectores productivos más valiosos en la economía del país, el cual incluye la construcción y comercialización de inmuebles en distintas categorías como residenciales, comerciales, oficinas, lotes, industriales, etc.”. “El análisis de la investigación reside en que las empresas inmobiliarias cuenten con las herramientas de los presupuestos que son la base inicial para el estudio de una Inversión Inmobiliaria” y opina que “mientras más detallado sea el presupuesto mayor la probabilidad de llevar un proyecto con éxito”, asimismo expone el uso de otras evaluaciones financieras complementarias e importantes para establecer la factibilidad, así como la rentabilidad de los proyectos.

Finalmente, tal como lo mencionan distintos especialistas en el tema, los cuales se han considerado en la parte teórico conceptual de la investigación, el aporte de los distintos modelos de los presupuestos constituye “la herramienta de control más importante con la que cuenta la administración dado que en nuestros días, puede considerarse como una temeridad tratar de administrar una empresa inmobiliaria” sin la ayuda de los presupuestos en la gestión financiera en razón de que ayudan “a la solución de problemas de manera anticipada, evita riesgos y contingencias que puedan originar pérdidas o gastos innecesarios”; determinándose por consiguiente que la hipótesis planteada ha determinado que “los efectos de los presupuestos, inciden significativamente en la gestión financiera de las Medianas Empresas Inmobiliarias en los distritos de Magdalena del Mar, Santiago de Surco y Miraflores- Lima, Perú periodo 2020-2021”.

## **6.2 Conclusiones**

a. Al procesar los datos obtenidos “se concluye que el nivel del presupuesto operativo incide en la utilidad de operación de las Medianas Empresas del sector Inmobiliario”, debido a que el presupuesto operativo al ser una herramienta gerencial para las empresas permite evaluar su desempeño económico y financiero.

b. Según la información procesada “se concluye que el nivel del presupuesto financiero incide en la rentabilidad de los accionistas de las Medianas Empresas del sector Inmobiliario, debido a que el presupuesto financiero es un instrumento eficiente en la toma de decisiones”, mide riesgos, estima los flujos de caja, permite implementar planes de acción con resultados más medibles y con ello se puede alcanzar las metas financieras.

c. Resulta importante señalar que con la información recopilada “se concluye que la situación del mercado inmobiliario incide en el plan de inversiones de las Medianas Empresas del sector Inmobiliario”, debido a que el Gobierno destina abundantes recursos para inversión en vivienda, debido a la necesidad de cubrir los déficits de vivienda en la población.

d. Analizando la información presentada se concluye que “las líneas de crédito del sistema financiero al sector Inmobiliario inciden en la estructura de capital de las medianas Empresas Inmobiliarias”, debido a que las líneas de crédito contribuyen a apalancar financieramente a la empresa, permitiendo su crecimiento, aprovechando las condiciones crediticias especiales del sector.

e. De los resultados obtenidos “se concluye que los riesgos del sector inmobiliario inciden en el costo del financiamiento de los proyectos de las Medianas Empresas Inmobiliarias”, debido a que “los riesgos que enfrenta el sector son variados, van desde lo financiero, legal y social por lo que es necesario que las empresas cuenten con un sistema de gestión de riesgo para mitigarlos”.

f. Al interpretar “los datos obtenidos se concluye que las perspectivas de la economía inciden en el crecimiento de largo plazo de las Medianas Empresas Inmobiliarias”, debido a que variaciones inesperadas a la baja de los principales indicadores de economía o del mercado financiero, afectan el índice de confianza de estos inversionistas.

g. Finalmente “se concluye que los efectos de los presupuestos inciden en la Gestión Financiera de las Medianas Empresas del sector Inmobiliario en los distritos de Magdalena del Mar, Santiago de Surco y Miraflores-Lima período 2020-2021”, debido a que estas herramientas de gestión y de control, mejoran el proceso de toma de decisiones.

### **6.3 Recomendaciones**

a. Se recomienda constituir un equipo de trabajo multidisciplinario, que elabore y proyecte las diferentes etapas de los presupuestos, hasta el análisis de sensibilidad, con la finalidad de comprometer a todo el equipo en el logro de los objetivos empresariales.

b. Se recomienda a las medianas empresas del sector inmobiliario que el presupuesto financiero incorpore todas las estrategias económicas, financieras y tributarias, para maximizar el nivel del efectivo, los indicadores de rentabilidad y la rentabilidad de los accionistas.

c. Se recomienda a las empresas del sector, estar informado sobre la situación del mercado Inmobiliario, a través de revistas especializadas, asistencia a eventos de la industria, con la finalidad de continuar con el plan de inversiones y de ser el caso ajustar la demanda a la tendencia del mercado, que hoy en día como consecuencia de la pandemia, ha adelantado los procesos de transformación digital, el mismo que aumentará la competitividad de las empresas de este importante sector.

d. Se recomienda a las empresas inmobiliarias negociar anticipadamente las mejores “líneas de crédito en el sistema financiero”, para el desarrollo de sus proyectos, y se adecuen a los nuevos requerimientos de las instituciones financieras, como son el desarrollo de proyectos de vivienda sostenible con sello medio ambiental, que en promedio produce un 30% de ahorro; sin descuidar las ventajas de contar con una estructura de capital óptima.

e. Debido a los diversos riesgos que enfrenta el sector inmobiliario se recomienda el análisis minucioso de la estructura de financiamiento con miras de

elegir el más conveniente tanto en el costo como en el tiempo de devolución del préstamo; asimismo realizar los análisis financieros respectivos con prevalencia en los índices de liquidez, solvencia, rentabilidad, gestión, flujo de efectivo y tasa de costo efectiva anual (TCEA) por cada proyecto.

f. Se recomienda a la Alta Dirección de las medianas empresas del sector inmobiliario, monitorear las principales variables macroeconómicas del país: “PBI, PBI sectorial, Tipo de cambio, tasa de inflación, Tasa de Interés, riesgo país; proyección de la inversión pública”; así mismo revisar las políticas públicas del gobierno con relación al sector construcción, con la finalidad de actualizar los modelos financieros de crecimiento de largo plazo y el plan de inversiones correspondiente.

g. Finalmente se recomienda a las medianas empresas inmobiliarias tener en sus equipos, “profesionales en el campo financiero con amplia experiencia en la elaboración de presupuestos, indicadores de desempeño, conocimiento de las variables macroeconómicas entre otros”; con la finalidad de tener una gestión financiera orientada a los resultados y al cumplimiento de los rendimientos financieros ofrecidos a los inversionistas.

## FUENTES DE INFORMACIÓN

- Agencia Peruana de Cooperación Internacional APCI. (s.f.). *Compendio de Normas*. Obtenido de APCI: <http://portal.apci.gob.pe/Compendio%20Normas%20Legales%20CTI/015.pdf>
- Aire, C. e. (2012). *Gestión Financiera de las Organizaciones* (1 ed.). Buenos Aires, Argentina: Eubeda.
- Arboleda López, S., & Serna Gutiérrez, E. (2019). *Presupuesto y Programación de Obras* (2 ed.). Medellín, Colombia: Instituto Tecnológico Metropolitano.
- Arenal Laza, C. (2018). *Gestión económico-financiera básica de la actividad comercial de ventas e intermediación comercial UF 1724* (1 ed.). La Rioja, España: Tutor Formación.
- Arguedas Sanz, R., Gonzáles Arias, J., & Oliver Yébenes, M. (2001). *Introducción a la Gestión Financiera de entidades sin ánimo de lucro* (1 ed.). Madrid, España: Universidad Nacional de Educación a Distancia.
- Armas Real, M. C. (2016). La ejecución presupuestaria y las Adquisiciones de Bienes y Servicios a través del portal de compras públicas del centro de Investigación científica de la universidad técnica de Abato 2016. [Tesis Maestría, Universidad Técnica de Ambato de Ecuador]. Repositorio Institucional. Obtenido de <https://repositorio.uta.edu.ec/bitstream/123456789/20819/1/T3526M.pdf>
- Barros Domínguez, J. C., Valencia Bustamante, I. F., & Vargas Trivuno, H. (2016). Plan de negocios para el desarrollo de un proyecto inmobiliario de viviendas. [Tesis de Maestría, Universidad del Pacífico]. Lima, Perú. Obtenido de <http://hdl.handle.net/11354/1651>
- BCRP. (Marzo de 2011). *Glosario de Términos Económicos del BCR-Perú*. Obtenido de <http://www.bcrp.go.pe/publicaciones/glosario.html>
- Burdano. (2005). *Prespuestro*. México: McGraw-Hill.
- Carrasco Zújar, C., & Pallerola Comamala, J. (2014). *Gestión Financiera* (1 ed.). Madrid, España: RA-MA Editorial S.A.
- Castán Ferrero, J. M. (2009). *Fundamentos y aplicaciones de la Gestión Financiera de la Empresa* (1 ed.). España: Pirámide.
- Chacón, L. (2019). *Evaluación Financiera de Inversión Inmobiliaria en la construcción de edificios de apartamentos en el municipio de Guatemala*[tesis Maestría, Universidad de San Carlos de Guatemala]. Repositorio Institucional. Obtenido de [http://biblioteca.usac.edu.gt/tesis/03/03\\_6111.pdf](http://biblioteca.usac.edu.gt/tesis/03/03_6111.pdf)

- Chacón, L. A. (2019). Evaluación Financiera de Inversión Inmobiliaria en la construcción de edificios de apartamentos en el municipio de Guatemala. [*Tesis de Maestría, Universidad de San Carlos de Guatemala*]. Repositorio Institucional, Guatemala. Obtenido de [http://biblioteca.usac.edu.gt/tesis/03/03\\_6111.pdf](http://biblioteca.usac.edu.gt/tesis/03/03_6111.pdf)
- Córdova Padilla, M. (2012). *Gestión Financiera* (1 ed.). Bogotá, Colombia: ECOE ediciones.
- De Pablo López, A. (2010). *Gestión Financiera*. Madrid, España: Universitaria Ramón Areces.
- De Pablo Redondo, R., & De Pablo López, A. (2014). *Práctica en Gestión Financiera* (1 ed.). Madrid, España: Universitaria Ramón Areces.
- Fagilde, C. A. (2009). *Presupuesto Empresarial* (1 ed.). Santa Bárbara, Venezuela: Unellez.
- Fajardo Ortiz, M., & Soto Gonzales, C. (2018). *Gestión Financiera Empresarial* (1 ed.). Machala, Ecuador: UTMACH.
- Federación Andaluza de Municipios y Provincias. (2009). *Cuaderno para emprendedores y Empresarios Gestión Financiera* (1 ed.). Sevilla, España: El Cid Editor.
- Fuentes Campos. (2020). Plan de negocios para estudio de viabilidad de una empresa de servicios u asesoría en productos inmobiliarios en la ciudad de Bogotá. [*Tesis de Maestría, Universidad EAN*]. Repositorio Institucional, Bogotá, Colombia. Obtenido de <https://repository.ean.edu.co/bitstream/handle/10882/10474/CampoAdriana2021.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Hari del Rosario, A., & Rosario Díaz, Juana Fernanda. (2017). *Gestión Financiera Decisiones Financieras a corto Plazo*. España: Universidad de Almería.
- Hernández Barrueco, L. C. (2016). *Técnicas para la Gestión Financiera en Logística* (1 ed.). Barcelona, España: ICG Marge.
- Herrscher, E. (2013). *Presupuesto Sistémico* (1 ed.). Buenos Aires, Argentina: Ediciones Granica S.A.
- Isidro Chambergó, G. (2014). *Análisis de Costos y Presupuestos en el Planeamiento Estratégico Gerencial* (1 ed.). Lima, Perú: Pacífico Editores.
- Laguna, G. (2015). Analisis del Presupuesto como herramienta de Gestión y planificación financiera en la institución autoridad nacional del Áhuila, año 2015. [*Tesis de Maestría, Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua Managua*]. Repositorio Instituconal, Nicaragua. Obtenido de <https://repositorio.unan.edu.ni/9347/1/18937.pd>
- Lavolpe, A., Camelo, M., Capasso, & Smolje, A. (2010). *Presupuestos y Gestión* (2 ed.). Buenos Aires, Argentina.

- Macchia, J. L. (2011). *Cómputos, Costos y Presupuestos* (3 ed.). Buenos Aires, Argentina: Nobuko.
- Mendoza Roca, C. (2017). *Presupuestos para empresas de Manufactura* (8 ed.). Barranquilla, Colombia: Universidad del Norte.
- Ministerio de Economía y Finanzas. (07 de mayo de 2003). *Perú Ley 27958*. Obtenido de MTC: [https://www.mef.gob.pe/es/?option=com\\_content&language=es-ES&Itemid=101008&view=article&catid=298&id=824&lang=es-ES](https://www.mef.gob.pe/es/?option=com_content&language=es-ES&Itemid=101008&view=article&catid=298&id=824&lang=es-ES)
- Ministerio de Transportes y Comunicaciones. (06 de diciembre de 2004). *Presupuesto*. Obtenido de MTC: [http://transparencia.mtc.gob.pe/idm\\_docs/normas\\_legales/1\\_0\\_31.pdf](http://transparencia.mtc.gob.pe/idm_docs/normas_legales/1_0_31.pdf)
- Naciones Unidas Derechos Humanos Oficina del alto Comisionado México. (2010). *Políticas Públicas y Presupuestos con perspectiva de derechos humanos* (1 ed.). México D.F, México: OACNUDH.
- Navarro Mendoza, H. (2018). El Presupuesto como herramienta de Gestión y sus efectos en la estrategia de las empresas agroindustriales de la Región Inca. [Tesis de Maestría, Universidad de San Martín de Porras]. Repositorio Institucional, Lima. Obtenido de [https://repositorio.usmp.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12727/4359/navarro\\_mhj.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.usmp.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12727/4359/navarro_mhj.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Olivera Milla, M. (2011). *Herramientas de Gestión Financiera* (1 ed.). Lima, Perú: Ediciones Caballero.
- Organización de Estados Americanos. (s.f.). *Ley 30056*. Obtenido de OEA: [http://www.sice.oas.org/SME\\_CH/PER/Ley\\_30056\\_s.pdf](http://www.sice.oas.org/SME_CH/PER/Ley_30056_s.pdf)
- Organización de Estados Americanos OEA. (s.f.). *Estados Financieros*. Obtenido de OEA: [https://www.oas.org/juridico/PDFs/mesicic3\\_per\\_leysociedades.pdf](https://www.oas.org/juridico/PDFs/mesicic3_per_leysociedades.pdf)
- Pacheco Coello, C. E. (2020). *Presupuestos. Un enfoque Gerencial* (2 ed.). México DF., México.
- Patiño Ortiz, G. (2007). *Planeamiento de un Presupuesto de Construcción* (1 ed.). Bogotá, Colombia: Universidad Nacional de Colombia.
- Pérez-Carballo Veija, J. F. (2015). *La Gestión Financiera de la Empresa* (1 ed.). Madrid, España: ESIC.
- Piundo Flores, L. (2018). Control Presupuestario y Programación de ejecución de obras por Administración directa del Gobierno Regional de Huanuco 2018 [tesis maestría, Universidad de Huanuco]. [Tesis de Maestría, Universidad de Huánuco]. Repositorio Institucional, Huánuco. Obtenido de <http://repositorio.udh.edu.pe/bitstream/handle/123456789/1238/PIUNDO%20FLORES%2c%20Lister.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

- Polo García, B. E. (2017). *Manual de Presupuesto* (1 ed.). Bogotá, Colombia: Grupo Editorial Nueva Legislación SAS.
- Rincón Soto, C. A. (2011). *Presupuestos Empresariales* (1 ed.). Bogotá, Colombia: Ecoe Ediciones.
- Rincón Soto, C., & Narváez Grisales, J. A. (2017). *Presupuestos* (1 ed.). Bogotá, Colombia: Ediciones de la U.
- Rivas Huamani, E. (2015). El Presupuesto y la Gestión Financiera en la Institución Educativa N° 6065 Perú-Inglaterra distrito Villa El Salvador. [Tesis de Maestría, Universidad Nacional de Educación Enrique Guzmán y Valle]. Repositorio Institucional, Lima. Obtenido de <https://repositorio.une.edu.pe/bitstream/handle/20.500.14039/1040/TM%20CE-Ge%20R68%202015.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Rivero Zanatta, J. P. (2013). *Costos y Presupuestos* (1 ed.). Lima, Perú: Fondo Editorial de la UPC.
- Robayo Muela, E. (2020). Modelo de control Presupuestario aplicado a los costos de manufactura de productos farmacéuticos Ecuatorianos. [Tesis de Maestría, Universidad Andina Simón Bolívar]. Repositorio Institucional, Ecuador. Obtenido de <https://repositorio.uasb.edu.ec/bitstream/10644/7846/1/T3401-MGFARF-Robayo-Modelo.pdf>
- Rúa Aguilar, J., & Babiloni Gomis, J. (2012). *Gestión Urbanística, Financiera y Valoraciones* (1 ed.). Castellón de la Plana, España: Universitat Jaume I.
- Santiago Chávez, N. I., & Gamboa Salinas, J. M. (2017). *Gestión Financiera Empresarial* (1 ed.). Ambato, Ecuador: Consejo Editorial UTA Universidad Técnica de Ambato.
- Toro López, F. J. (2016). *Costos ABC y Presupuestos* (2 ed.). Bogotá, Colombia: Ecoe Ediciones.
- Universidad San Martín de Porres. (04 de Febrero de 2004). *Derecho Municipal*. Obtenido de Centro de Estudios de Derecho Municipal D. Leg. 955: [https://usmp.edu.pe/derecho/centro\\_derecho\\_municipal/legislacion/04-DL955-Ley\\_Descentralizacion\\_Fiscal.doc](https://usmp.edu.pe/derecho/centro_derecho_municipal/legislacion/04-DL955-Ley_Descentralizacion_Fiscal.doc)
- Valencia, B. (2016). *Plan de negocios para el desarrollo de un proyecto inmobiliario de viviendas*[tesis Maestría, Universidad del Pacífico]. Repositorio Institucional. Obtenido de [https://repositorio.up.edu.pe/bitstream/handle/11354/1651/Juan\\_Tesis\\_maestría\\_2016.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.up.edu.pe/bitstream/handle/11354/1651/Juan_Tesis_maestría_2016.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Vásquez Roja, F. A. (2021). *Costos y Presupuestos Financieros Junior* (1 ed.). Colombia: Nueva Legislación SAS.

Welsch Glenn, A., Ronald, W., Hilton, P., Gordon, & Rivera Noverola, C. (2005). *Presupuestos, Planificación y Control* (6 ed.). Naucalpan de Juárez, México: Pearson Educación.

## ANEXOS

### ANEXO 1. MATRIZ DE CONSISTENCIA

TÍTULO: “Efectos de los Presupuestos en la Gestión Financiera de las Medianas Empresas Inmobiliarias en los Distritos de Magdalena del Mar, Santiago de Surco y Miraflores-Lima, periodo 2020-2021”

AUTOR: Silvia Roxana Arroyo Paredes

DEFINICIÓN DEL PROBLEMA	OBJETIVOS	FORMULACIÓN DE HIPÓTESIS	VARIABLES	INDICADORES	POBLACIÓN MUESTRA Y MUESTREO
<b>Problema General</b>	<b>Objetivo General</b>	<b>Hipótesis General</b>	<b>Variable Independiente</b>  <b>X:</b> Presupuestos	<b>X<sub>1</sub>:</b> Nivel del Presupuesto Operativo <b>X<sub>2</sub>:</b> Nivel del Presupuesto Financiero <b>X<sub>3</sub>:</b> Situación del mercado Inmobiliario <b>X<sub>4</sub>:</b> Líneas de Crédito del Sistema Financiero al sector Inmobiliario <b>X<sub>5</sub>:</b> Riesgos del sector Inmobiliario <b>X<sub>6</sub>:</b> Perspectivas de la economía.	<b>Población</b> “A nivel de las medianas empresas Inmobiliarias en los distritos de Magdalena del Mar, Santiago de Surco y Miraflores-Lima Perú”.  <b>Muestra</b> 125 Gerentes Generales y Gerentes de Finanzas.  “ <b>Muestreo</b> Aleatorio Simple, como fuente del Muestreo Probabilístico”.
¿De qué forma los Presupuestos inciden en la Gestión Financiera de las Medianas Empresas del sector inmobiliario en los distritos de Magdalena del Mar, Santiago de Surco y Miraflores-Lima, periodo 2020-2021?	Determinar si los Presupuestos inciden en la Gestión Financiera de las Medianas Empresas del sector Inmobiliario en los distritos de Magdalena del Mar, Santiago de Surco y Miraflores-Lima, periodo 2020-2021.	Los presupuestos inciden en la Gestión Financiera de las Medianas Empresas del sector Inmobiliario en los distritos de Magdalena del Mar, Santiago de Surco y Miraflores-Lima, periodo 2020-2021.			
<b>Problemas Específicos</b>	<b>Objetivos Específicos</b>	<b>Hipótesis Específicas</b>			
a. ¿En qué medida el nivel del Presupuesto Operativo, incide en la Utilidad de operación de las medianas empresas del sector Inmobiliario?  b. ¿De qué manera el nivel del Presupuesto Financiero, incide en la rentabilidad de los accionistas de las medianas empresas del sector Inmobiliario?	a. Analizar si el nivel del presupuesto operativo incide en la utilidad de operación de las medianas empresas del sector Inmobiliario.  b. Evaluar si el nivel del presupuesto financiero incide en la rentabilidad de los accionistas de las medianas empresas del sector Inmobiliario.	a. El nivel del Presupuesto Operativo incide en la utilidad de operación de las medianas empresas del sector Inmobiliario.  b. El nivel del Presupuesto Financiero incide en la rentabilidad de los accionistas de las Medianas Empresas del sector Inmobiliario.			

<p>c. ¿De qué forma la situación del mercado inmobiliario, incide en el plan de inversiones de las medianas empresas del sector Inmobiliario?</p> <p>d. ¿En qué medida las líneas de crédito del sistema financiero al sector inmobiliario, inciden en la estructura de capital de las medianas empresas Inmobiliarias?</p> <p>e. ¿De qué forma los riesgos del sector inmobiliario, inciden en el costo del financiamiento de los proyectos de las medianas empresas Inmobiliarias?</p> <p>f. ¿De qué forma las perspectivas de la economía, inciden en el crecimiento de largo plazo de las medianas empresas inmobiliarias?</p>	<p>c. Determinar si la situación del mercado inmobiliario, incide en el plan de inversiones de las medianas empresas del sector Inmobiliario.</p> <p>d. Evaluar si las líneas de crédito del sistema financiero al sector inmobiliario inciden en la estructura de capital de las medianas.</p> <p>e. Analizar si los riesgos del sector inmobiliario inciden en el costo del financiamiento de los proyectos de las medianas empresas Inmobiliarias.</p> <p>f. Determinar si las perspectivas de la economía, inciden en el crecimiento de largo plazo de las medianas empresas Inmobiliarias.</p>	<p>c. La situación del mercado Inmobiliario, incide en el plan de inversiones de las medianas empresas del sector Inmobiliario.</p> <p>d. Las líneas de crédito del sistema financiero al sector inmobiliario inciden en la estructura de capital de las medianas empresas Inmobiliarias.</p> <p>e. Los riesgos del sector inmobiliario inciden en el costo del financiamiento de los proyectos de las medianas empresas Inmobiliarias.</p> <p>f. Las perspectivas de la economía inciden en el crecimiento de largo plazo de las medianas empresas Inmobiliarias.</p>	<p><b>Variable Dependiente</b></p> <p>Y: Gestión Financiera</p>	<p>Y<sub>1</sub>: Utilidad de Operación  Y<sub>2</sub>: Rentabilidad de los Accionistas  Y<sub>3</sub>: Plan de Inversiones  Y<sub>4</sub>: Estructura de Capital  Y<sub>5</sub>: Costo del Financiamiento de los proyectos.  Y<sub>6</sub>: Crecimiento de Largo plazo</p>	
--	---	--	---	---	--

## ANEXO 2. ENCUESTA

### Instrucciones:

La presente tiene como fin recoger información de interés relacionado con el estudio **“Efectos del Presupuesto en la Gestión Financiera de las Medianas empresas Inmobiliarias en los distritos de Magdalena del Mar, Santiago de Surco y Miraflores-Lima, periodo 2020-2021”**.

Al respecto “se solicita que en las preguntas que a continuación se acompaña, tenga a bien elegir la opción que considere conveniente, marcando en el espacio correspondiente con un aspa (X)”.

“Se le recuerda que esta técnica es anónima, se agradece su participación”.

1. ¿Aprecia usted el cumplimiento del presupuesto operativo en este sector Empresarial?

- a. Totalmente de acuerdo (    )
- b. De acuerdo (    )
- c. No sabe, no opina (    )
- d. En desacuerdo (    )
- e. Totalmente en desacuerdo (    )

Justifique su respuesta: .....

.....

.....

2. ¿En su opinión es necesario la utilización del presupuesto financiero en estas organizaciones?

- a. Totalmente de acuerdo (    )
- b. De acuerdo (    )
- c. No sabe, no opina (    )
- d. En desacuerdo (    )
- e. Totalmente en desacuerdo (    )

Justifique su respuesta: .....

.....

3. ¿Cree usted que las acciones del Gobierno de turno tienen una influencia significativa en la situación del mercado Inmobiliario actual?

- a. Totalmente de acuerdo (    )
- b. De acuerdo (    )
- c. No sabe, no opina (    )
- d. En desacuerdo (    )
- e. Totalmente en desacuerdo (    )

Justifique su respuesta: .....

.....

.....

4. ¿Considera Ud. apropiada la utilización de las líneas de crédito?
- a. Totalmente de acuerdo ( )
  - b. De acuerdo ( )
  - c. No sabe, no opina ( )
  - d. En desacuerdo ( )
  - e. Totalmente en desacuerdo ( )
- Justifique su respuesta: .....
- .....
- .....
5. ¿Aprecia usted riesgos en el sector inmobiliario?
- a. Totalmente de acuerdo ( )
  - b. De acuerdo ( )
  - c. No sabe, no opina ( )
  - d. En desacuerdo ( )
  - e. Totalmente en desacuerdo ( )
- Justifique su respuesta: .....
- .....
- .....
6. ¿En su opinión las perspectivas económicas en el país son las adecuadas?
- a. Totalmente de acuerdo ( )
  - b. De acuerdo ( )
  - c. No sabe, no opina ( )
  - d. En desacuerdo ( )
  - e. Totalmente en desacuerdo ( )
- Justifique su respuesta: .....
- .....
- .....
7. ¿Para usted son coherentes los presupuestos en las medianas empresas Inmobiliarias?
- a. Totalmente de acuerdo ( )
  - b. De acuerdo ( )
  - c. No sabe, no opina ( )
  - d. En desacuerdo ( )
  - e. Totalmente en desacuerdo ( )
- Justifique su respuesta: .....
- .....
- .....
8. ¿Para usted es necesario incrementar la utilidad de operación en estas organizaciones?
- a. Totalmente de acuerdo ( )
  - b. De acuerdo ( )
  - c. No sabe, no opina ( )
  - d. En desacuerdo ( )
  - e. Totalmente en desacuerdo ( )
- Justifique su respuesta: .....
- .....
- .....

9. ¿En su opinión es necesario incrementar la rentabilidad de los accionistas en estas empresas?

- a. Totalmente de acuerdo ( )
- b. De acuerdo ( )
- c. No sabe, no opina ( )
- d. En desacuerdo ( )
- e. Totalmente en desacuerdo ( )

Justifique su respuesta: .....

.....  
.....

10. ¿Para Ud. es conveniente que las medianas empresas del sector Inmobiliario deban contar necesariamente con un plan de inversiones?

- a. Totalmente de acuerdo ( )
- b. De acuerdo ( )
- c. No sabe, no opina ( )
- d. En desacuerdo ( )
- e. Totalmente en desacuerdo ( )

Justifique su respuesta: .....

.....  
.....

11. ¿Para usted es importante la estructura de capital en estas organizaciones?

- a. Totalmente de acuerdo ( )
- b. De acuerdo ( )
- c. No sabe, no opina ( )
- d. En desacuerdo ( )
- e. Totalmente en desacuerdo ( )

Justifique su respuesta: .....

.....  
.....

12. ¿Cree usted que el costo del financiamiento de los proyectos es un parámetro fundamental para medir la rentabilidad?

- a. Totalmente de acuerdo ( )
- b. De acuerdo ( )
- c. No sabe, no opina ( )
- d. En desacuerdo ( )
- e. Totalmente en desacuerdo ( )

Justifique su respuesta: .....

.....  
.....

13. ¿Para usted es necesario el crecimiento a largo plazo en este sector empresarial?

- a. Totalmente de acuerdo ( )
- b. De acuerdo ( )
- c. No sabe, no opina ( )
- d. En desacuerdo ( )
- e. Totalmente en desacuerdo ( )

Justifique su respuesta: .....

.....  
.....

14. ¿Considera Ud. importante la Gestión Financiera en estas empresas?

- a. Totalmente de acuerdo ( )
- b. De acuerdo ( )
- c. No sabe, no opina ( )
- d. En desacuerdo ( )
- e. Totalmente en desacuerdo ( )

Justifique su respuesta: .....

.....  
.....

## ANEXO 3. FICHA DE VALIDACIÓN

### I. DATOS GENERALES:

1.1 Apellidos y Nombres : .....

1.2 Grado Académico : .....

1.3 Institución que Labora : .....

1.4 Título de la Investigación : "Efectos de los Presupuestos en la Gestión Financiera de las medianas empresas Inmobiliarias en los distritos de Magdalena del Mar, Santiago de Surco y Miraflores-Lima, periodo 2020-2021".

1.5 Autor del Instrumento : Silvia Roxana Arroyo Paredes.

1.6 Doctorado o Maestría : Maestría.....

1.7 Criterio de Aplicabilidad : .....

a) De 01 a 09: (No válido, reformular)      b) De 10 a 12: (No válido, modificar)

b) De 12 a 15: (Válido, mejorar)            d) De 15 a 18: Válido, precisar

c) De 18 a 20: (Válido, aplicar)

### II. ASPECTOS A EVALUAR:

Indicadores de Evaluación del Instrumento	Criterios Cualitativos Cuantitativos	Deficiente (01 - 09)	Regular (10 - 12)	Bueno (12 - 15)	Muy Bueno (15 - 18)	Excelente (18 - 20)
		01	02	03	04	05
1. Claridad	Esta formulado con lenguaje apropiado.					
2. Objetividad	Esta formulado con conductas observables.					
3. Actualidad	Adecuado al avance de la ciencia y la tecnología.					
4. Organización	Existe organización y lógica.					
5. Suficiencia	Comprende los aspectos en cantidad y calidad.					
6. Intencionalidad	Adecuado para valorar los aspectos de estudio.					
7. Consistencia	Basado en el aspecto teórico científico y del tema de estudio.					
8. Coherencia	Entre las variables, dimensiones y variables.					
9. Metodología	La estrategia responde al propósito del estudio.					
10. Conveniencia	Genera nuevas pautas para la investigación y construcción de teorías.					
Sub total						
Total						

Valoración Cuantitativa (total x 0.4) : .....

Valoración Cualitativa : .....

Opinión de Aplicabilidad : .....

Lugar y fecha: .....

**ANEXO 4. RELACIÓN DE EMPRESAS INMOBILIARIAS DE LOS DISTRITOS DE MAGDALENA DEL MAR, MIRAFLORES Y SANTIAGO DE SURCO**

<b>N°</b>	<b>CAPECO</b>	<b>RAZON SOCIAL</b>	<b>NOMBRE COMERCIAL</b>	<b>DIRECCIÓN FISCAL</b>	<b>DISTRITO</b>	<b>PROVINCIA</b>	<b>DPTO</b>
1	CAPECO	ALTOZANO DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN SAC	ALTOZANO	AV. EL DERBY 254, OF. 802	SURCO	LIMA	LIMA
2	CAPECO	ANTARES CONTRATISTAS SA	ANTARES	CALLE MONTE ROSA NRO: 255 OF. 1003 URB. CHACARILLA	SURCO	LIMA	LIMA
3	CAPECO	ARTECO PERU S.A.	ARTECO INMOBILIARIA	AV. MANUEL OLGUIN NO. 501 INT. 506-	SURCO	LIMA	LIMA
4	CAPECO	BINDA CONSTRUCTORA S.A.C.	BINDA INGENIEROS	CALLE ARIAS SCHEREIBER 135 OF. 204 URB. AURORA	MIRAFLORES	LIMA	LIMA
5	CAPECO	CASAIDEAL S.A.C.	CASA IDEAL	CALLE BOULEVARD 162 OF. 802 URB. HOGARES	SURCO	LIMA	LIMA
6	CAPECO	CONSTRUCTORA TITAN S.A.	CONSTRUCTORA TITAN	AV. VELASCO ASTETE 2123	SURCO	LIMA	LIMA
7	CAPECO	GOBESA INGENIEROS S.A.C	GOBESA	CALLE ELIAS AGUIRRE 605 OF. 702	MIRAFLORES	LIMA	LIMA
8	CAPECO	GRUPO INMOBILIARIO AURORA S.A.C	AURORA	CALLE ELIAS AGUIRRE 781	MIRAFLORES	LIMA	LIMA
9	CAPECO	INMOBILIARIA CASABLANCA S.A.	INMOBILIARIA CASA BLANCA	AV. ROOSEVELT NRO. 6122	MIRAFLORES	LIMA	LIMA
10	CAPECO	INMOBILIARIA LAS MALVINAS S.A.C.	LAS MALVINAS	AV. CIRCUNVALACION CLUB GOLF NRO. 206 INT. 602	SURCO	LIMA	LIMA
11	CAPECO	INVERSIONES D'KASA S.A.C.	INVERSIONES D'KASA	JR. 28 DE JULIO NRO. 712 DPTO. 201	MAGDALENA DEL MAR	LIMA	LIMA
12	CAPECO	INVERSIONES EN INMUEBLES LIMA S.A.C.	GRUPO CREATIVA	AV. LA ENCALADA 273	SURCO	LIMA	LIMA
13	CAPECO	INVERSIONES ROCAZUL S.A.C.	ROCAZUL	CAL. JUAN MANUEL POLAR NO. 220 URB. ORRANTIA	MAGDALENA DEL MAR	LIMA	LIMA
14	CAPECO	J. PEZO Y CIA. S.A. (JOPESA)	JOPESA	AV. 02 DE MAYO NO. 238 (OFC.801)	MIRAFLORES	LIMA	LIMA

<b>N°</b>	<b>CAPECO</b>	<b>RAZON SOCIAL</b>	<b>NOMBRE COMERCIAL</b>	<b>DIRECCIÓN FISCAL</b>	<b>DISTRITO</b>	<b>PROVINCIA</b>	<b>DPTO</b>
15	CAPECO	JOYSER S.A.C	JOYESER	JR. CONDOROMA NO. 136 URB. HIGUERETA	SURCO	LIMA	LIMA
16	CAPECO	LA MURALLA INVERSIONES INMOBILIARIAS SAC	LA MURALLA	AV. REDUCTO NRO. 1225, OF. 402	MIRAFLORES	LIMA	LIMA
17	CAPECO	MADRID EDIFICACIONES S.A.C.	MADRID EDIFICACIONES	JR. TINAJONES NRO. 181 INT. 1201 URB. TAMBO DE MONTERRICO	SURCO	LIMA	LIMA
18	CAPECO	MADRID INGENIEROS S.A.C.	MADRID INGENIEROS	CAL.TINAJONES NO. 181 INT. 1201	SURCO	LIMA	LIMA
19	CAPECO	MY HOME ORGANIZACION INMOBILIARIA S.A.C	MY HOME	ALAMEDA DEL LUCERO NRO. 283, URB. LA ALBORADA	SURCO	LIMA	LIMA
20	CAPECO	QOLONO INMOBILIARIA S.A.C	QOLONO INMOBILIARIA	AV. EL DERBY 254, OF. 2501	SURCO	LIMA	LIMA
21	CAPECO	QUATRO PROYECTOS S.A.C.	QUATRO INMOBILIARIA	CALLE ALCANFORES N° 142 OFICINA N° 401	MIRAFLORES	LIMA	LIMA
22	CAPECO	SERVICIOS Y CONSTRUCCIONES LA VENTUROSA S.A.C	LA VENTUROSA	AV. EL POLO 401-405 OFC.201	SURCO	LIMA	LIMA
23	CAPECO	SIENA CONSTRUCTORES S.A.C.	SIENA	CALLE BOLIVAR 472, OFICINA 403	MIRAFLORES	LIMA	LIMA
24	CAPECO	URSA CONSTRUCTORA S.A.C.	URSA CONSTRUCTORA	CALLE CANTUARIAS 160- OF. 503-504	MIRAFLORES	LIMA	LIMA
25	CAPECO	CASTER S.A.	CASTER CONSTRUCTORA	AV. CASIMIRO ULLOA NRO. 296	MIRAFLORES	LIMA	LIMA
26	CAPECO	VIENNA CONSTRUCTORES S.A.	VIENNA CONSTRUCTORA	CALLE JUAN DE LA FUENTE NRO. 378	MIRAFLORES	LIMA	LIMA
27	CAPECO	ACTUAL ASESORIAS PERU S.A.C.	ACTUAL	AV JAVIER PRADO OESTE N° 757 OFICINA 1106	MAGDALENA DEL MAR	LIMA	LIMA
28	CAPECO	ALBAGEIN S.A.C.	GRUPO ALBAMAR	CALLE ENRIQUE PALACIOS 335 INT. 101 OFICINA PISO 1	MIRAFLORES	LIMA	LIMA
29	CAPECO	CHECOR INGENIERIA Y CONSTRUCCION S.A.C.	CHECOR INMOBILIARIA	CA. CORONEL INCLÁN 235 OF 411 BLU BUILDING II	MIRAFLORES	LIMA	LIMA
30	CAPECO	V & V BRAVO S.A.C.	V & V GRUPO INMOBILIARIO	AV. ALFREDO BENAVIDES 1579 MIRAFLORES	MIRAFLORES	LIMA	LIMA
31	CAPECO	CIUDARIS CONSULTORES INMOBILIARIOS S.A.	CIUDARIS	AV, LA ENCALADA 1171 OF 501	SURCO	LIMA	LIMA

<b>N°</b>	<b>RAZON SOCIAL</b>	<b>NOMBRE COMERCIAL</b>	<b>DIRECCIÓN FISCAL</b>	<b>DISTRITO</b>	<b>PROVINCIA</b>	<b>DPTO</b>	
32	CAPECO	DESARROLLADORA DEL PACIFICO S.A.C.	DESARROLLADORA	AV. MARISCAL LA MAR 550 OF 708	MIRAFLORES	LIMA	LIMA
33	CAPECO	DE VICENTE CONSTRUCTORA S.A.C.	FLESAN	AV. JAVIER PRADO OESTE 757 MAGDALENA DEL MAR	MAGDALENA DEL MAR	LIMA	LIMA
34	CAPECO	PROYECTO Y CONSTRUCCIONES LUGANO SAC	LUGANO	AV. 2 DE MAYO N° 516 DPTO 507	MIRAFLORES	LIMA	LIMA
35	CAPECO	ORION GROUP CORPORATION SAC	ORION GROUP	CALLE ENRIQUE PALACIOS N° 360 INT 607	MIRAFLORES	LIMA	LIMA
36	CAPECO	INMOBILIARIA 21 S.A.C.	SAN CHARBEL EDIFICACIONES	AV. JAVIER PRADO OESTE 770 MAGDALENA	MAGDALENA DEL MAR	LIMA	LIMA
37	CAPECO	ECHEVERRIA IZQUIERDO INMOBILIARIA PERU S.A.C.	SENDA	AV. CAMINOS DEL INCA 1172 SURCO	SURCO	LIMA	LIMA
38	CAPECO	VIVA GYM	VIVA GYM	AV. PETIT THOURS 4957	MIRAFLORES	LIMA	LIMA
39	ASEI	URBANA PERÚ SAC	URBANA PERÚ	PARQUE MELITON PORRAS N° 395 INT 1001 ESPALDA CDRA 15 DE REDUCTO	MIRAFLORES	LIMA	LIMA
40	ASEI	INVENT	INVENT	CALLE MONTEROSA 256 OF 903 CHACARILLA SURCO	SURCO	LIMA	LIMA
41	ASEI	LIDER GRUPO CONSTRUCTOR	LIDER G	AV MANUEL OLGUIN N° 501 DPTO 1301	SURCO	LIMA	LIMA
42	ASEI	GRUPO CARAL	GRUPO CARAL	PROLOGACION BENAVIDES ALT CDRA 22 AV. CAMINOS DEL INCA	SURCO	LIMA	LIMA
43	ASEI	EDIFICACIONES INMOBILIARIAS	EDIFICACIONES INMOBILIARIAS	CALLE ENRIQUE PALACIOS 423	MIRAFLORES	LIMA	LIMA
44	ASEI	LOS PORTALES	LOS PORTALES	JR. MARICAL LA MAR N° 991 ESQ. AV. EJERCITO Y AV. SALAVERRY POSO 5, 6, 7	MAGDALENA DEL MAR	LIMA	LIMA
45		SOHO INMOBILIARIA	SOHO	AV. MARISCAL LA MAR 662 OF 501	MIRAFLORES	LIMA	LIMA
46		INMOBILIARIA LAS CUMBRES SAC	INMOBILIARIA LAS CUMBRES	AV. ANGAMOD OESTE N° 526	MIRAFLORES	LIMA	LIMA
47	ASEI	CONSTRUCTORA ABITARE S.A.	ABITARE	Jr. Aracena Nro. 150 Dpto. 102	SURCO	LIMA	LIMA
48	ASEI	ACTIVA INMOBILIARIA	ACTIVA	Enrique Palacios 360 dpto. 606	MIRAFLORES	LIMA	LIMA

<b>N°</b>	<b>RAZON SOCIAL</b>	<b>NOMBRE COMERCIAL</b>	<b>DIRECCIÓN FISCAL</b>	<b>DISTRITO</b>	<b>PROVINCIA</b>	<b>DPTO</b>
49	ASEI ARCH PARTENERS INVERSIONES INMOBILIARIAS EIRL	ARCH	AV. JOSE LARCO 1232 INT 110	MIRAFLORES	LIMA	LIMA
50	ASEI INMOBILIARIA ARES SAC	ARES	AV, LA ENCALADA N° 1257 INT 1102	SURCO	LIMA	LIMA
51	ASEI AVENIR GRUPO INMOBILIARIO	AVENIR	AV. DEL EJERCITO 250CENTRO EMPRESARIAL TORRE 29 OFICINA 208	MIRAFLORES	LIMA	LIMA
52	ASEI AVITAR GRUPO INMOBILIARIO	AVITAR	AV. JOSE PARDO 434 OF 603	MIRAFLORES	LIMA	LIMA
53	ASEI AVIVA INMOBILIARIA	AVIVA	AV. CIRCUNVALACION GOLF LOS INCAS 134 EDIFICIO PANORAMA TORRE 1 OF 1403	SURCO	LIMA	LIMA
54	ASEI C & V INVERSIONES INMOBILIARIAS	C & V	CALLE NARCISO DE LA COLINA 421 OF 1401	MIRAFLORES	LIMA	LIMA
55	ASEI CALICANTO INMOBILIARIA PERÚ	CALICANTO	CALLE ENRIQUE LEÓN GARCIA 263 PISO 3	SURCO	LIMA	LIMA
56	ASEI CAT CORPORACIÓN	CAT	AV. MARISCAL LA MAR 638 OF 701	MIRAFLORES	LIMA	LIMA
57	ASEI CONFORT A	CONFORT A	CALLE LOS ANTARES 320 OF. 407CENTRO EMPRESARIAL NUEVO TRIGAL	SURCO	LIMA	LIMA
58	ASEI GRUPO CYGNUS	CYGNUS	JR CANTUARIAS N° 152-160 OF 504-506	MIRAFLORES	LIMA	LIMA
59	ASEI DANFRA INMOBILIARIA	DANFRA	AV. JAVIER PRADO ESTE 4473 OF 1501	SURCO	LIMA	LIMA
60	ASEI DEMEGA	DEMEGA	AV. SALAVERRY 2900	MAGDALENA DEL MAR	LIMA	LIMA
61	ASEI DITRENZZO	DITRENZZO	AV. Reducto 1310 of 203	MIRAFLORES	LIMA	LIMA
62	ASEI EDIFIKARTE GRUPO INMOBILIARIO	EDIFIKARTE	CALLE BREA Y PARIÑAS N° 102 INT 1103	SURCO	LIMA	LIMA
63	ASEI EEinmobiliaria	EEINMOBILIARIA	AV. BENAVIDES 2549 OF 1001	MIRAFLORES	LIMA	LIMA
64	ASEI MATIAS EFRON ARQUITECTOS	EFRON	AV MARISCAL JOSE DE LA MAR N° 1120 INT 202	MIRAFLORES	LIMA	LIMA
65	ASEI ESPACIO INMOBILIARIO PERÚ	ESPACIO INMOBILIARIA	CALLE MONTE ROSA 240 OF 902 SURCO	SURCO	LIMA	LIMA
66	ASEI EVERGRAN GRUPO INMOBILIARIO	EVERGRAN	AV. JAVIER PRADO ESTE N° 419 INT 101	SURCO	LIMA	LIMA

<b>N°</b>	<b>RAZON SOCIAL</b>	<b>NOMBRE COMERCIAL</b>	<b>DIRECCIÓN FISCAL</b>	<b>DISTRITO</b>	<b>PROVINCIA</b>	<b>DPTO</b>
67	ASEI FCM CONSTRUCCIONES	FCM CONSTRUCCIONES	PASAJE MONTE CLARO 190 DPTO 501 CHACARILLA SURCO	SURCO	LIMA	LIMA
68	ASEI CONSTRUCTORA FRANCO S.R.L	CONSTRUCTORA FRANCO	AV. DEL EJERCITO 895 ORRANTIA DEL MAR	MAGDALENA DEL MAR	LIMA	LIMA
69	ASEI FUNDAMENTA GESTIÓN PERÚ SAC	FUNDAMENTAINMO BILIARIA	AV. JUAN DE ALIAGA N° 425 INT 309 URB SAN FELIPE	MAGDALENA DEL MAR	LIMA	LIMA
70	ASEI FUTURA SOLUCIONES INMOBILIARIAS SAC	FUTURA SOLUCIONES	AV. PASEO DE LA REPUBLICA N° 6010 INT 802	MIRAFLORES	LIMA	LIMA
71	ASEI ILLUSIONE CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA SAC	ILLUSIONE SAC	AV EMILIO CAVENEZIA N° 151 PISO 7 ALTURA OVALO GUTTIERREZ	MIRAFLORES	LIMA	LIMA
72	ASEI INHOUSE GRUPO INMOBILIARIO	INHOUSE	AV. JOSE PARDO 434 EDIFICIO LIT ONE OF 1302	MIRAFLORES	LIMA	LIMA
73	ASEI INMOBILIARIA ITALIA S.A.	INITALIA	CALLE LIBERTAD 176 INT 405	MIRAFLORES	LIMA	LIMA
74	ASEI LABOK GRUPO INMOBOLIARIO	LABOK	AV JOSE PARDO N° 930 INT 101 ( 1 CDRA EMBAJADA BRASIL)	MIRAFLORES	LIMA	LIMA
75	ASEI INMOBILIARIA LANDER SAC	LANDER	AV. CIRCUNVALACION DELCLUB G N° 134 DPTO 1002	SURCO	LIMA	LIMA
76	ASEI MAXX GRUPO INMOBILIARIO	MAXX	CALLE TORIBIO POLO N° 327 OF 301	MIRAFLORES	LIMA	LIMA
77	ASEI MCR INMOBILIARIA CONSTRUCTORA SAC	MCR	AV. EL DERBY N° 254	SURCO	LIMA	LIMA
78	ASEI NOI INMOBILIARIA	NOI INMOBILIARIA	CALLE BOLIVAR 270 MIRAFLORES	MIRAFLORES	LIMA	LIMA
79	ASEI INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA ODIMA SRLO	ODIMA INMOBIARIA	CALLE BOULEVARD N° 145	SURCO	LIMA	LIMA
80	ASEI INVERSIONES PALOMAR S.A.	INVERSIONES PALOMAR	AV. JAVIER PRADO OESTE N° 757 OF 1105	MAGDALENA DEL MAR	LIMA	LIMA
81	ASEI PRAGA DESARROLLO INMOBILIARIA	PRAGA	FERRINI AV. LA ENCALADA 1010	SURCO	LIMA	LIMA
82	ASEI PROYEC INMOBILIARIA	PROYECT	JR. CARLOS BACA FLOR 709 SURCO	SURCO	LIMA	LIMA
83	ASEI PUERTA DE TIERRA S.A.	PUERTA DE TIERRA	AV. PASEO DE LA REPUBLICA N° 6010 INT 402 SAN ANTONIO	MIRAFLORES	LIMA	LIMA
84	ASEI QUALIS INMOBILIARIA	QUALIS	CALLE RECAVARREN 111 OF 304	MIRAFLORES	LIMA	LIMA

<b>N°</b>	<b>RAZON SOCIAL</b>	<b>NOMBRE COMERCIAL</b>	<b>DIRECCIÓN FISCAL</b>	<b>DISTRITO</b>	<b>PROVINCIA</b>	<b>DPTO</b>
<b>85</b>	ASEI RB ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN	RB ARQUITECTURA	VARGAS MACHUCA 476	MIRAFLORES	LIMA	LIMA
<b>86</b>	ASEI REAL DE MAGDALENA	REAL DE MAGDALENA	AV MARISCAL JOSÉ DE LA MAR N° 750 INT 411 SANTA CRUZ	MIRAFLORES	LIMA	LIMA
<b>87</b>	ASEI ROS & AM SAC	ROSIAM	JR. CRUZ DEL SUR N° 140 INT 608 ALT CDRA 46 AV. JAVIER PRADO ESTE	SURCO	LIMA	LIMA
<b>88</b>	ASEI TALE CONSTRUCTORA SAC	T TALE	CALLE SAMUEL MARQUEZ N° 111	MIRAFLORES	LIMA	LIMA
<b>89</b>	ASEI TER INMOBILIARIA	TER INMOBILIARIA	AV. REPUBLICA DE PANAMA 5790 MIRAFLORES	MIRAFLORES	LIMA	LIMA
<b>90</b>	ASEI VALICO	VALICO	AV. GRAU 171	MIRAFLORES	LIMA	LIMA
<b>91</b>	ASEI VIENNA CONSTRUCTORES S.A.	VIENNA	CALLE JUAN DE LA FUENTE N° 378 INT B	MIRAFLORES	LIMA	LIMA
<b>92</b>	ASEI VITA in	VITA in	AV. JAVIER PRADO ESTE 4199	SURCO	LIMA	LIMA
<b>93</b>	ASEI YS EMPRESAS	YS EMPRESAS	AV. ANGAMOS ESTE N° 1309 PRIMAVERA	SURCO	LIMA	LIMA