

FACULTAD DE CIENCIAS CONTABLES, ECONÓMICAS Y FINANCIERAS  
UNIDAD DE POSGRADO

**EL APALANCAMIENTO FINANCIERO Y LA GESTIÓN  
FINANCIERA EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR  
INMOBILIARIO EN LIMA METROPOLITANA, 2020**

**PRESENTADA POR  
CECILIA ELIZABETH ANGELICA SEGURA BARSALLO**

**ASESOR  
VIRGILIO WILFREDO RODAS SERRANO**

**TESIS**

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

**LIMA – PERÚ**

**2023**



**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**

**EL APALANCAMIENTO FINANCIERO Y LA GESTIÓN FINANCIERA EN  
LAS EMPRESAS DEL SECTOR INMOBILIARIO EN LIMA  
METROPOLITANA, 2020**

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

**PRESENTADO POR  
SEGURA BARSALLO CECILIA ELIZABETH ANGELICA**

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

**LIMA, PERÚ**

**2023**

## **ASESOR Y MIEBROS DEL JURADO**

### **ASESORA:**

DRA. ELSA ESTHER CHOY ZEVALLOS

### **PRESIDENTE:**

Dr. JUAN AMADEO ALVA GÓMEZ

### **SECRETARIO:**

Dr. CRISTIAN ALBERTO YONG CASTAÑEDA

### **MIEMBROS DEL JURADO:**

DR. ALONSO ROJAS MENDOZA

DRA. MARIA EUGENIA VASQUEZ GIL

DR. JOSE ANTONIO PAREDES SOLDEVILLA

### **Dedicatoria**

A Dios ... el divino hacedor de todas las cosas... por bendecirme en todo lo que emprendo y ayudarme a ser perseverante para alcanzar mis objetivos.

A mi familia, por su comprensión y apoyo constante.

## **AGRADECIMIENTO**

A las autoridades que conducen la Universidad de San Martín de Porres - Unidad de Posgrado de la FCCF, por ser mi alma mater, que me acogió en sus aulas y avanzar en el cumplimiento de mis sueños académicos.

NOMBRE DEL TRABAJO

**EL APALANCAMIENTO FINANCIERO Y LA GESTIÓN FINANCIERA EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR INMOBILIARIO EN LIMA**

AUTOR

**CECILIA ELIZABETH ANGÉLICA SEGURA BARSALLO**

RECuento de palabras

**14426 Words**

RECuento de caracteres

**80115 Characters**

RECuento de páginas

**106 Pages**

Tamaño del archivo

**405.3KB**

Fecha de entrega

**Sep 21, 2022 9:10 AM GMT-5**

Fecha del informe

**Sep 21, 2022 9:11 AM GMT-5**

● **19% de similitud general**

El total combinado de todas las coincidencias, incluidas las fuentes superpuestas, para cada base de datos

- 16% Base de datos de Internet
- Base de datos de Crossref
- 18% Base de datos de trabajos entregados
- 1% Base de datos de publicaciones
- Base de datos de contenido publicado de Crossref

● **Excluir del Reporte de Similitud**

- Material bibliográfico
- Material citado
- Material citado
- Coincidencia baja (menos de 10 palabras)

# ÍNDICE

Portada	i
Título	ii
Asesor y Miembros de Jurado	iii
Dedicatoria	iv
Agradecimiento	v
ÍNDICE	vi
ÍNDICE DE TABLAS	ix
ÍNDICE DE FIGURAS	xiii
RESUMEN	xiv
ABSTRACT	xv
INTRODUCCIÓN	xvi
<b>CAPÍTULO I: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA</b>	<b>18</b>
1.1. Descripción de la realidad problemática	18
Delimitaciones de la investigación	21
Delimitación espacial	22
Delimitación temporal	22
Delimitación social	22
Delimitación conceptual	22
1.2. Formulación del problema	23
1.2.1. Problema General	23
1.2.2. Problemas Específicos	23



1.3. Objetivos	24
1.3.1. Objetivo General	24
1.3.2. Objetivos Específicos	24
1.4. Justificación de la Investigación	25
1.4.1 Importancia	25
1.4.2 Viabilidad de la investigación	25
1.5. Limitaciones	26
<b>CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO</b>	<b>27</b>
2.1. Antecedentes de la Investigación	27
2.1.1 Antecedentes nacionales	27
2.1.2 Antecedentes internacionales	29
2.2. BASES TEÓRICAS	30
2.2.1. APALANCAMIENTO FINANCIERO	30
2.2.2. GESTIÓN FINANCIERA	35
2.3. Definiciones de términos básicos (Glosario)	39
<b>CAPÍTULO III: HIPÓTESIS Y VARIABLES</b>	<b>43</b>
3.1. Hipótesis General	43
3.2 Hipótesis Específicas	43
3.3. Operacionalización de variables	44
<b>CAPÍTULO IV: METODOLOGÍA</b>	<b>46</b>
4.1. DISEÑO METODOLÓGICO	46
4.1.1. Tipo de investigación	46
4.1.2. Nivel de Investigación	46

4.1.3. Metodología	46
4.1.4. Diseño	47
4.2. POBLACIÓN Y MUESTRA	47
4.2.1. Población	47
4.2.2. Muestra	47
4.3. TÉCNICAS DE RECOLECCIÓN DE DATOS	49
4.4. TÉCNICAS PARA PROCESAMIENTO DE LA INFORMACIÓN	49
4.5. ASPECTOS ÉTICOS	49
<b>CAPÍTULO V: RESULTADOS</b>	50
5.1. Presentación de resultados	50
5.2. CONTRASTACIÓN DE HIPÓTESIS	77
<b>CAPÍTULO VI: DISCUSIÓN, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES</b>	91
6.1. Discusión	91
6.2. CONCLUSIONES	92
6.3. RECOMENDACIONES	94
<b>FUENTES DE INFORMACIÓN</b>	96
<b>ANEXOS</b>	100

## ÍNDICE DE TABLAS

Tabla	Concepto	Pág.
1	Operacionalización de variables.	41
2	La obtención de capital de terceros procedente de un apalancamiento financiero, debe ser debidamente evaluada para evitar situaciones con efecto negativo.	47
3	El costo del efectivo anual de apalancamiento es razonable y debe ser considerado dentro de la estructura de obligaciones de las empresas del sector inmobiliario.	49
4	El programa de pagos del apalancamiento, es manejable por las empresas del sector inmobiliario.	51
5	Los plazos de las diferentes fuentes de apalancamiento, por parte de las empresas del sector inmobiliario, han sido evaluados por los responsables de las finanzas.	53
6	El nivel de riesgos en el apalancamiento financiero, debe ser identificado oportunamente para evitar contingencias que afecten el logro de los objetivos previstos por las empresas del sector inmobiliario.	55
7	La estrategia del apalancamiento financiero en nuestro medio, son los más apropiados para financiar a las empresas del sector inmobiliario.	57
8	El apalancamiento financiero es una alternativa razonable y conveniente para financiar las necesidades de recursos por parte de las empresas del sector inmobiliario.	59
9	El nivel de ingresos netos debe ser supervisado de manera continua, porque de su realización depende el manejo ordenado de la gestión financiera de las empresas del	61

	sector inmobiliario de Lima Metropolitana.	
10	La planificación de obligaciones debe ser verificada constantemente para conocer las medidas a adoptar por parte de la gestión financiera de las empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana.	63
11	El flujo de caja es una herramienta importante de la gestión financiera de las empresas del sector inmobiliario, para conocer el nivel de ingresos y salidas del dinero de Lima Metropolitana.	65
12	El capital de trabajo es un componente importante de la gestión financiera, que debe ser revisado en forma constante en las empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana.	67
13	El nivel de solvencia de las empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana, es aceptable y cumple con la finalidad que se persigue.	69
14	La rentabilidad alcanzada por las empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana, es el producto de un manejo ordenado de las finanzas.	71
15	La gestión financiera garantiza el manejo ordenado de los recursos y la rentabilidad prevista por las empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana.	73
16	Contrastación de hipótesis a)	75
17	Contrastación de hipótesis b)	77
18	Contrastación de hipótesis c)	79
19	Contrastación de hipótesis d)	81
20	Contrastación de hipótesis e)	83
21	Contrastación de hipótesis f)	85

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. La obtención de capital de terceros procedente de un apalancamiento financiero, debe ser debidamente evaluada para evitar situaciones con efecto negativo para las empresas del sector inmobiliario. ....	51
Figura 2. El costo del efectivo anual del apalancamiento, es razonable y debe ser considerado dentro de la estructura de obligaciones de las empresas del sector inmobiliario. ....	53
Figura 3. El programa de pagos del apalancamiento, es manejable por las empresas del sector inmobiliario. ....	55
Figura 4. El plazo de las diferentes fuentes de apalancamiento financiero, han sido evaluados por los responsables de las finanzas .....	57
Figura 5. El nivel de riesgos en el apalancamiento financiero, debe ser identificado oportunamente para evitar contingencias que afecten el logro de los objetivos .....	59
Figura 6. La estrategia del apalancamiento financiero en nuestro medio, son los más apropiados para financiar a las empresas del sector inmobiliario. ....	61
Figura 7. El apalancamiento financiero es una alternativa razonable y conveniente para financiar las necesidades de recursos .....	63

Figura 8. El nivel de ingresos netos debe ser supervisado de manera continua, porque de su realización depende el manejo ordenado de la gestión financiera de las empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana .....	65
Figura 9. La planificación de obligaciones debe ser verificada constantemente para conocer las medidas a adoptar por parte de la gestión financiera de las empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana .....	67
Figura 10. El flujo de caja es una herramienta importante de la gestión financiera de las empresas del sector inmobiliario, para conocer el nivel de ingresos y salidas del dinero de Lima Metropolitana.....	69
Figura 11. El capital de trabajo es un componente importante de la gestión financiera, que debe ser revisado en forma constante en las empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana .....	71
Figura 12. El nivel de solvencia de las empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana, es aceptable y cumple con la finalidad que se persigue .....	73
Figura 13. La rentabilidad alcanzada por las empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana, es el producto de un manejo ordenado de las finanzas .....	75
Figura 14. La gestión financiera garantiza el manejo ordenado de los recursos y la rentabilidad prevista por las empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana.....	77
Figura 15. Contrastación de hipótesis a) .....	79
Figura 16. Contrastación de hipótesis b) .....	81
Figura 17. Contrastación de hipótesis c) .....	82
Figura 18. Contrastación de hipótesis d) .....	84

Figura 19. Contrastación de hipótesis e) .....86

Figura 20. Contrastación de hipótesis f) .....88

Figura 21. Contrastación de hipótesis general.....90

## RESUMEN

El estudio resalta la importancia del tema “El apalancamiento financiero incide favorablemente en la gestión financiera de las empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana, 2020”, tema que es de uso común entre los empresarios del sector productivo en el país, quienes recurren a endeudamiento de fuente externa o terceros, cuando realmente lo necesitan, para desarrollar su operatividad propia, más aún teniendo en cuenta la pandemia que ha complicado su normal desarrollo.

El apalancamiento financiero, es una forma de financiarse con fuente de terceros, que luego de cumplir ciertos requisitos, se puede acceder a ello, lo cual aumentan los ingresos para el desarrollo de la gestión financiera de las empresas investigadas.

La investigación, fue de tipo aplicada, enfoque cuantitativo, población integrada por 192 individuos relacionados con las unidades de negocio inmobiliario de Lima Metropolitana, con una muestra de 128 personas (gerentes de finanzas y especialistas financieros), a los que se le imputó la encuesta (técnica), mediante el cuestionario. Método deductivo, inductivo, analítico, síntesis, estadístico, entre otros.

Los datos del trabajo de campo, fueron interpretados, analizados y contrastados, demostrando que el apalancamiento financiero incide favorablemente en la gestión financiera de las empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana, 2020.

**Palabras clave:** Apalancamiento financiero – Gestión Financiera.



## **ABSTRACT**

The study highlights the importance of the topic "Financial leverage favorably affects the financial management of companies in the real estate sector of Metropolitan Lima, 2020", a topic that is commonly used among entrepreneurs in the productive sector in the country, who resort to indebtedness from an external source or third parties, when they really need it, to develop their own operations, even more so considering the pandemic that has complicated their normal development.

Financial leverage is a way of financing with a third party source, which after meeting certain requirements, can be accessed, which increases income for the development of the financial management of the companies investigated.

The research was of an applied type, quantitative approach, population made up of 192 individuals related to the real estate business units of Metropolitan Lima, with a sample of 128 people (finance managers and financial specialists), who were charged with the survey (technical), through the questionnaire. Deductive, inductive, analytical, synthesis, statistical method, among others.

The fieldwork data were interpreted, analyzed and contrasted, demonstrating that financial leverage favorably affects the financial management of companies in the real estate sector of Metropolitan Lima, 2020.

**Keywords:** Financial leverage – Financial Management.

## INTRODUCCIÓN

El presente estudio intitulado *“EL APALANCAMIENTO FINANCIERO Y LA GESTIÓN FINANCIERA EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR INMOBILIARIO EN LIMA METROPOLITANA, 2020”*, es una de las formas de recurrir al apoyo externo para atender necesidades propias del negocio; sin embargo, deben estudiarse las condiciones y costos del apoyo financiero.

No obstante, se ha demostrado, que las empresas deben apalancarse financieramente con fuentes externas, cuando realmente sea necesario, de tal manera que el ingreso de este apoyo financiero, se utilice en los fines operativos de las empresas, a fin de evitar un despilfarro que finalmente perjudique a las unidades de negocio.

La investigación se ha desarrollado en VI capítulos estructurados, que se describen a continuación:

I: Planteamiento del Problema, muestra los problemas que conllevan a investigar, para posteriormente presumir las respuestas, que respaldan las variables e indicadores.

II: Marco Teórico, considera las distintas teorías relacionadas con las variables e investigaciones de tesis que nos antecedieron.

III: Hipótesis y Variables, revela las hipótesis (general y específicas), con su respectivo cuadro de operaciones.

IV: Metodología, considera metodología, diseño, técnicas de recolección, proceso y análisis de la data; y, aspectos éticos.

V: Resultados, expone los resultados según aplicación del cuestionario, apreciando que el apalancamiento financiero incide favorablemente en la gestión financiera de las empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana, 2020.

VI: Discusión, Conclusiones y Recomendaciones.

Fuentes de Información. Anexos

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

### **1.1. Descripción de la realidad problemática**

El ejercicio 2020, es un año para la historia y no olvidar, por que ha tenido mucha incidencia en la vida empresarial de todos los sectores económicos, principalmente en el sector inmobiliario, de Lima Metropolitana y de todo el Perú, quienes se paralizaron y se afectaron por las medidas extremas adoptadas por el gobierno, tales como el aislamiento social obligatorio, por la presencia del COVID 19 y otras medidas conexas, que interrumpieron el normal flujo de actividades programadas.

La gestión financiera, es importante dentro de las empresas del sector inmobiliario, obtener mediante fuentes internas los recursos suficientes para mantener la cadena productiva y la oferta de su giro principal es difícil debido a la pandemia, considerando las limitaciones financieras de sus socios o accionistas y a la afectación

en la operatividad de los negocios con incidencia en las utilidades proyectadas para este ejercicio.

Es así, que se hace necesario recurrir al apalancamiento externo de corto, mediano y largo plazo. Se revela en esta situación, que no obstante el aislamiento social, los costos de bienes utilizados por estas empresas, se incrementan diariamente, por lo que los responsables de los negocios inmobiliarios, enfrentan una necesidad creciente de capital ajeno, dada la falta de liquidez y la no concreción de créditos otorgados.

Por lo que, se ha revelado que el endeudamiento es una herramienta útil para la continuidad del negocio o empresa en marcha, pero deben tomarse las precauciones del caso, porque algunas veces podría ser de riesgo alto, con efecto negativo en los resultados del negocio; de tal forma, que el decidir por el apalancamiento debe contar con análisis real, advirtiendo el riesgo de que el dinero ajeno, sea en contrario a la ganancia, lo cual puede incrementar las pérdidas, por los altos costos que representan y la colocación equivocada de la inversión.

Se tomó conocimiento, que, en el ejercicio 2020, las ventas ordinarias y los procesos de cobranza por los créditos otorgados a clientes, no se ejecutaron conforme al cronograma establecido, lo que ocasionó la disminución de los ingresos, y por ende los incumplimientos de obligaciones financieras con los proveedores y entidades bancarias. Siendo necesario recurrir a préstamos de terceros, como los socios en primer lugar o al endeudamiento a través de los bancos del sector financiero, con la finalidad de seguir produciendo y no caer en vulneración del principio de empresa en

marcha o continuidad de negocio, paralizando la operatividad de las empresas por falta de financiamiento.

Las necesidades de expansión del negocio, por requerimiento de nuevos clientes en los distritos de Lima Metropolitana, siguen en aumento, pero al no haber los ingresos por créditos otorgados, hace que las empresas sector inmobiliario recurran a préstamos o apalancamientos externos, cotizando las tasas de interés y los plazos de otorgamiento, evidenciando diferencias entre el interés que cobran los bancos y las financieras, por lo que se ha determinado que es mucho menor las tasas que ofrece el sistema bancario, a través de los bancos top del mercado peruano.

Pero, las empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana, deben cumplir con los requisitos establecidos por el banco, que son desde estados financieros auditados, hasta documentos que garanticen el cumplimiento de obligaciones por parte de las empresas solicitantes de apalancamiento.

En este período fiscal y por pandemia se puede revelar el incremento del mercado financiero, que se constituyen como una alternativa de las empresas del sector inmobiliario que necesitan apalancarse para incrementar o para extender sus negocios; demostrando, que las instituciones financieras han flexibilizado sus condiciones de otorgamiento de préstamos financieros, que ya no son tan rígidos como en años anteriores.

Sin embargo, deben adoptarse las medidas pertinentes para el buen uso de esos fondos externos, con la finalidad de no tener plata ociosa en caja, sino invertir para buscar rentabilidades apropiadas, que superen el costo del dinero ajeno, considerando

que estas unidades de negocio, al operar normalmente, generan puestos de trabajo, con incidencia en la repotenciación de la economía, por su rol importante de generar empleo de la recaudación fiscal en el país.

Esa es una de las ventajas de apelar a la utilización del apalancamiento financiero, que ya se hace necesario para mover la economía y la cadena de gastos a nivel nacional, permitiendo además que estas empresas del sector inmobiliario, se posesionen en el mercado, incrementando sus actividades y brindando mejores servicios a sus clientes, maximizando sus ingresos y por ende mejorando su rentabilidad.

Ingreso de dinero ajeno, que se suma a la estructura financiera, que debe tomarse en cuenta en el manejo de la gestión financiera de las empresas del sector inmobiliario, que, desde la década del 80, ha tenido un desarrollo considerable y este sector empresarial, ha crecido notoriamente a nivel nacional, representando un boom inmobiliario, con representatividad en el Producto Bruto Interno (PBI) del país.

Motivo por el cual la suscrita, estimó de suma importancia investigar éstas dos variables que tienen incidencia directa en este importante sector empresarial.

### **Delimitaciones de la investigación**

La problemática expuesta anteriormente, permite delimitar la investigación propuesta, conforme al detalle siguiente:

### **Delimitación espacial**

Desarrollado en Lima Metropolitana.

### **Delimitación temporal**

Comprendió el ejercicio fiscal 2020.

### **Delimitación social**

Conforme a las disposiciones a considerar en la investigación, se utilizó la técnica denominada “encuesta”, que fue aplicada mediante el cuestionario, dirigida a gerentes de finanzas y especialistas financieros vinculados con las empresas del sector inmobiliario a nivel de Lima Metropolitana.

### **Delimitación conceptual**

#### **Apalancamiento financiero:**

Velázquez (2004), consigna que

...es conocido como préstamo de dinero líquido al diagnóstico por el que la rentabilidad del negocio, es aplicada como consecuencia de la deuda asumida, en el sentido a que el nacimiento de costos fijos, se enfocan a sus ingresos o a su operatividad. (p. 226).

#### **Gestión Financiera**

Pérez (2015), manifiesta que:



...la administración de las finanzas conlleva al planeamiento y previsión de los estados financieros en distintos ejercicios, para que se revise el estado de situación financiera de la institución, que muestra el activo, pasivo y patrimonio; además, de un grupo de acciones analizadas para adoptar decisiones que garanticen solvencia y rentabilidad de la entidad. (p. 169).

## **1.2. Formulación del problema**

### **1.2.1. Problema General**

¿En qué forma el apalancamiento financiero incide en la gestión financiera de las empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana, 2020?

### **1.2.2. Problemas Específicos**

a. ¿En qué medida la obtención de capital de terceros incide en el nivel de ingresos netos de las empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana?

b. ¿En qué forma el costo efectivo anual del apalancamiento incide en el nivel de planificación de obligaciones de las empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana?

c. ¿De qué manera el programa de pagos del apalancamiento incide en el nivel de flujo de caja de las empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana?

d. ¿Cómo el plazo de las diferentes fuentes de apalancamiento incide en el nivel de capital de trabajo de las empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana?

e. ¿De qué manera el riesgo de apalancamiento incide en el nivel de solvencia de las empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana?

f. ¿En qué medida la estrategia del apalancamiento financiero incide en el nivel de rentabilidad de los accionistas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana?

### **1.3. Objetivos**

#### **1.3.1. Objetivo General**

Establecer si el apalancamiento financiero incide en la gestión financiera de las empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana, 2020.

#### **1.3.2. Objetivos Específicos**

a. Establecer si la obtención de capital de terceros incide en el nivel de ingresos netos de las empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana.

b. Demostrar si el costo efectivo anual del apalancamiento incide en el nivel de planificación de obligaciones de las empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana.

c. Precisar si el programa de pagos del apalancamiento incide en el nivel de flujo de caja de las empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana.

d. Determinar si el plazo de las diferentes fuentes de apalancamiento incide en el nivel de capital de trabajo de las empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana.

e. Evaluar si el riesgo de apalancamiento incide en el nivel de solvencia de las empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana.

f. Verificar si la estrategia del apalancamiento financiero incide en el nivel de rentabilidad de los accionistas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana.

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

### **1.4.1 Importancia**

El estudio sumará a una de las vertientes más importantes de la profesión contable, como son las finanzas empresariales, que tienen mucha relación con las necesidades de apalancamiento financiero que tienen las empresas de este relevante sector y de otros sectores, para su desarrollo y crecimiento empresarial.

Será un tema que servirá de base para otros seguidores de las finanzas empresariales, con respecto al apalancamiento financiero y la gestión financiera. Se beneficiarán con una de las formas de obtención de dinero de terceros para mantener la operatividad del negocio, considerando las % del interés y los plazos de las fuentes de apalancamiento, con la finalidad de cumplir con las obligaciones financieras y mantener una buena reputación en el sector financiero.

### **1.4.2 Viabilidad de la investigación**

El estudio fue viable, debido a que se tuvieron los medios financieros, logísticos y amplia bibliografía.

## **1.5. Limitaciones**

No existieron limitaciones para finalizar la investigación.

## **CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO**

### **2.1. Antecedentes de la Investigación**

Se efectuó la indagación de tesis respecto de teorías, vinculadas con las variables de la investigación.

#### **2.1.1 Antecedentes nacionales**

Casamayu (2019), “Análisis del apalancamiento financiero y su influencia en la rentabilidad de las empresas del sector industrial que cotizan en la Bolsa de Valores de Lima – periodo 2008 – 2017”, para Doctor en Ciencias Contables y Financiera, en la UN Jorge Basadre Grohmann – Tacna - Perú, resaltando la influencia del endeudamiento financiero en el nivel de ganancia, explicándose en un 35,7 %, y que, influye en el valor de la acción (18,8 %). La utilidad operativa y las actividades de operación, también influye de manera independiente en la rentabilidad explicando su comportamiento en 31,7 % y 20,5 %.

Zavala (2019), en su tesis “El apalancamiento y su influencia en la rentabilidad de las Mypes Comerciales en la ciudad de Tingo María”, para optar el grado académico de Maestro en Ciencias Económicas mención en Finanzas, en la Universidad Nacional Agraria de la Selva – Tingo María - Perú, resaltando que las empresas necesitan generar utilidades adecuadas para consolidarse en el mercado, más aún si se tratan de micro o pequeñas empresas, las cuales poseen altas probabilidades de no alcanzar la madurés empresarial.

Rivas (2015), “El presupuesto y la gestión financiera en la Institución Educativa N° 6065 “Perú Inglaterra” del distrito de VES”, grado académico de Magister en ciencias de la educación con mención en Gestión Educacional, en la UN de Educación “Enrique Guzmán y Valle”, Lima - Perú, señala que la traba que encontró fue la limitación en la formulación de un estimado de ingresos y gastos para hacer frente a las obligaciones ordinarias de una administración económica óptima y por otra parte estuvo el no saber cómo hacer un cuadro presupuestal por parte de la élite de la entidad.

Manco (2018), “La Administración Financiera y la Optimización en la empresa de Servicio Metalmecánica F. y D. Metálicas S.A.C., Lima 2018”, Maestro en Administración y Dirección de Empresas, en la UP de Las Américas, Lima - Perú, señala que conducir las fases de un plan financiero, es básico para la administración de los recursos financieros; con la finalidad de alcanzar la fundamentación de las estrategias para lograr los objetivos fijados, tomando como base las decisiones de colocación de los excedentes.

### **2.1.2 Antecedentes internacionales**

Berganza (2019), en su trabajo de “Análisis de apalancamiento para determinar la estructura óptima de capital en las micro y pequeñas empresas ubicadas en el Departamento de Guatemala, dedicadas a la detección de errores refractivos y compraventa de lentes y aros oftálmicos”, Maestro en Ciencias, en la USC de Guatemala, sostiene que es la formulación de una optimización de capital, derivada de un financiamiento externo, que minimice el costo del dinero e incremente el precio de las acciones, permitiendo adoptar decisiones económicas, vinculadas con apalancamiento, no evidenciado la evaluación de estos temas, revelando adquisiciones de obligaciones y no evaluando sus réditos, sin demostraciones comparadas o de evaluaciones que les de seguridad de que sus empresas están funcionando positivamente, o revelando ganancias competitivas.

Mazzini (2018), en su trabajo de “Apalancamiento financiero para el sector bananero de la provincia del Guayas con activos biológicos” para optar el grado de Magister en Finanzas y Economía Empresarial, en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, Ecuador, afirma que el interés de explicar formas de apalancamiento financiero con garantías en activos biológicos; buscando mejorar e incrementar tanto la infraestructura como la producción de nuestro país, aprovechando el crecimiento mundial de la población que genera una creciente demanda.

Villavicencio (2021), en su trabajo de “Gestión financiera en la determinación de la rentabilidad en servicios outsourcing contables” para optar el grado de Magíster en Contabilidad y Auditoría, en la Universidad Laica Rocafuerte de Guayaquil - Ecuador,

resume que al elegir el sistema de costeo ABC se realizó un levantamiento de información mediante la observación de cada proceso realizado para establecer cada una de las actividades involucradas y estudiar las bases de medición adecuadas, como número de transaccionalidad por períodos de tiempo, número de empleados, número de consultas realizadas, las mismas que se evaluaron por los diferentes tipos de clientes de la consultora y se obtuvo una base promedio.

Lo (2017), “Propuesta de modelo de gestión financiera para una empresa de servicios de consultoría en tecnologías de la información”, Magister en Administración y Dirección de Empresas con énfasis en Finanzas, en la U de Costa Rica, afirma que la entidad viene generando presupuestos de caja en azul en los ejercicios fiscales, lo cual significa que la unidad de negocio tiene flexibilidad financiera para hacer frente a sus deudas en el corto plazo, inclusive para cubrir inversiones en derechos que dan valor a la entidad, soportando el desarrollo de sus ingresos por servicios. Es decir, la institución presenta un margen de endeudamiento que beneficia una rentabilidad esperada.

## **2.2. BASES TEÓRICAS**

### **2.2.1. APALANCAMIENTO FINANCIERO**

Etimológicamente, “apalancamiento” deviene de “palanca”, que se traduce como “apoyo”; entiéndase como acción o efecto automatizado de una palanca o de un conjunto de palancas; en sentido figurado, se dice también con tal vocablo de ideas de efectividad, fortaleza o capacidad.



Surge en los últimos tiempos el lenguaje propio de la administración empresarial y sobre todo en el ámbito de la dirección financiera. Pero se origina, en la administración, con énfasis en la teoría financiera desarrollada en Norteamérica, en el siglo pasado, donde diferentes autores vinculados a las finanzas, lo han manejado en formas distintas de políticas de financiamiento.

Utilización, que procede de los estudios sobre el ideal de punto de equilibrio financiero de la institución, entendimiento que dio lugar al denominado “apalancamiento operativo”; seguidamente se incorpora para la formación del común problema del costo de capital y la estructura financiera.

Alcance que ha logrado su máxima difusión, dando lugar al denominado “apalancamiento financiero”, el cual quierase o no siempre estará ligado al riesgo, que debe asumir la empresa.

Besley & Brigham (2009), afirman que el apalancamiento se define como el momento en que una empresa crea costos fijos asociados, ya sea a sus ventas o a sus operaciones de producción. Efectivamente, el apalancamiento es sinónimo de endeudamiento de crear obligaciones futuras con terceros, a fin de obtener dinero necesario para invertir y lograr una mejor rentabilidad para la empresa. Siendo lo óptimo que la rentabilidad que se obtenga sea mayor a los costos incurridos por el endeudamiento.

Meigs et al. (2000), consideran al “Apalancamiento financiero como la utilización de dinero prestado para obtener un rendimiento mayor que el costo de endeudamiento,

aumentando la utilidad neta y el rendimiento sobre el patrimonio de los accionistas comunes” (p. 629). Conforme a lo señalado por los autores, el apalancamiento financiero tiene por finalidad ayudar a la empresa a completar el dinero que le falta para mejorar la operatividad del negocio y por ende lograr mejores resultados al final del período, cuidando siempre que la rentabilidad sea mayor que los intereses o costos incurridos en el endeudamiento.

Gitman (2003), sostiene que “...existen tres tipos de apalancamiento: el apalancamiento operativo, el apalancamiento financiero y el apalancamiento total” (p.422). Lo señalado por el autor, es bastante claro y real, que se involucra con los tipos de apalancamiento que pueden darse en una empresa, sin embargo, el tipo que nos ocupa, es el apalancamiento financiero, que es una de las formas de endeudamiento que más se dan en nuestro medio, procurando obtener recursos de terceros, que generalmente son las entidades financieras, para invertirlos en el negocio, con la finalidad de buscar mayores réditos para las empresas.

Castillo (2011), sostiene que este concepto se refiere a usar endeudamiento para financiar una operación comercial, es decir, que no solo se realizará una operación con recursos propios, sino también con créditos. Es razonable lo expuesto por el especialista, el apalancamiento, no es nada más que obtención de dinero externo a la empresa, con la finalidad de aumentar la disponibilidad que le permita a la empresa, decidir por inversiones financieras que le den mejores beneficios a la institución, logrando que los ingresos sean mayores que los gastos, incluyendo el costo de dinero ajeno.

Lawrence & Chad (2012), por su parte definen al apalancamiento financiero como el uso de costos que se originan producto de un endeudamiento (costos financieros fijos) que deben pagarse, por lo tanto implica incrementar los efectos de los cambios en las utilidades antes de interese e impuestos sobre las ganancias por acción de la empresa, por lo que podemos evidenciar los costos financieros fijos más comunes en la empresa son los intereses de deudas y los dividendos de acciones preferentes, estos compromisos se deben de pagar sin importar el monto de la UAII disponibles para pagarlos. Entendiéndose, que el endeudamiento, es una alternativa necesaria para que las instituciones puedan disponer de mayores colocaciones, que al adicionarse al capital propio logran fortalecer su disponible, con el propósito de lograr una mejor rentabilidad, que redundará en un mejor posicionamiento de mercado.

Baena (2014), sostiene que la clasificación del apalancamiento financiero, puede ser positivo, negativo y neutro. Siendo endeudamiento favorable, cuando se obtienen los dineros solicitados por la entidad (deudas con terceros) es útil; es decir, cuando el nivel de rédito es superior a la tasa de interés que se paga por el préstamo. El endeudamiento negativo, es cuando la recepción de dinero proveniente de terceros, es improductiva, es decir, cuando la tasa de rédito de la institución es menor a la tasa de interés que se paga por el dinero ajeno. El endeudamiento financiero neutro, es cuando el uso del dinero que provienen de plata ajena no produce ganancia ni pérdida; es decir, ambas tasas de activo y pasivo, son iguales. El experto señala que, el apalancamiento financiero, puede tener un resultado positivo, negativo o neutro; pero, las empresas deben siempre buscar que esta herramienta tenga resultado positivo; es decir, que los

beneficios financieros obtenidos al final del período, sean superiores a la tasa de interés y costos que se pagan por el endeudamiento.

Van Horne & Wachowicz (2002), manifiestan que el indicador numérico de las utilidades por acción de una empresa, a las modificaciones en su utilidad operativa, se le conoce como grado de apalancamiento financiero. Este se ha calculado a nivel de utilidad operativa, es decir, es el cambio porcentual sobre la par de las acciones de una entidad, referente a la variación porcentual de 1% de las utilidades operativas que se traduce en un cambio en las utilidades por acción. La siguiente ecuación es útil para definir el (GAF). Resaltan los autores, que el grado de apalancamiento financiero, determina la utilidad operativa, con incidencia en la variación de utilidades por acción. Y a esos cambios en la utilidad operativa, se le define como el nivel de endeudamiento financiero. Sin embargo, el elemento más importante en toda empresa, son las ventas netas. Es ella el mayor componente en la estructura financiera, a mayor ingreso, habrá una mejor rentabilidad, siempre y cuando se ordenen los gastos y costos.

Emprendedores (2014), afirman que las partes contratantes: dos son las figuras mínimas de todo préstamo: el prestamista (la entidad financiera que presta el dinero) y el prestatario (persona física o jurídica que recibe el dinero de la entidad financiera, obligándose a devolverlo junto con el pago de un interés). Confluyendo: tipo de interés. Plazo. Importe. Comisiones y gastos. Revelándose que, a mayor plazo de apalancamiento, mayor será el interés que se paga por el dinero prestado, y debe considerarse el tipo de entidad financiera que presta el efectivo, aparte de eso, las entidades deben garantizar la devolución del apalancamiento, teniendo mucha

responsabilidad con las cuotas aceptadas, caso contrario puede ser reportado a la central de riesgos, y eso haría que se convierte en sujeto moroso y mal pagador, lo cual limitaría su acceso a nuevos créditos o préstamos.

Tamayo & López (2013), afirman que el apalancamiento financiero, o efecto leverage, analiza la utilización de la deuda para incrementar la rentabilidad de los capitales propios. Es decir, mide la relación entre deuda y rentabilidad. Los especialistas, explican de manera clara y concisa el efecto de utilizar el apalancamiento financiero, pero se aprecia que este se relaciona con la operatividad del negocio, dependiendo de la gestión de ventas o ingresos que se alcancen, cuanto más venda la empresa mayor será la rentabilidad obtenida. Y, de hecho, esto redundará en mayores dividendos para los accionistas o socios.

### **2.2.2. GESTIÓN FINANCIERA**

Según la historia, la gestión financiera, se inició con la “administración”, y la “contabilidad”, porque quiérase o no, es un inicio de ambos, la administración “gestiona”, y produce operaciones mercantiles, que la “contabilidad”, debe analizar y registrar en estados financieros que nos muestren, cual es el estado de situación financiera de la entidad, en un período fijado.

La industria, es la que origina cambios en las empresas y por ende en la parte contable – financiera, al crecimiento de los negocios, se hace necesario la especialización en el manejo de las finanzas, y que con el tiempo cobra un importante lugar, considerando a la dirección financiera primero y luego a los gestores financieros

o responsable de la gestión financiera, dentro de la estructura organizacional, de todo tipo de empresa, sea privada o pública.

Es decir, la evolución de la gestión financiera se produce como una necesidad de las empresas, para crear un área especializada en finanzas, que tomara los datos contables y decidiera sobre inversiones y buen manejo de los recursos.

Pero, también debe reconocerse, que esto nace en el viejo mundo, o sea en Europa, y desde allí se van introduciendo sus ideales a los países del orbe, adoptando formas de gerenciamiento acorde al mercado, y buscando que administrar el uso correcto de los recursos, con la finalidad de mantener el negocio en marcha.

Perdomo (2004), señala que mediante la gestión financiera se recopilan datos significativos, analizan, planean, controlan y evalúan, para tomar decisiones acertadas y alcanzar el objetivo natural de maximizar el capital contable de la empresa. Conforme lo señala el autor, es muy importante la gestión financiera dentro de todo tipo de empresa o sector empresarial, la cual debe manejar y ordenar las finanzas en base a la información vinculada con ingresos y gastos en el corto, mediano y largo plazo, de tal forma que les faculten adoptar decisiones apropiadas, para el logro de los objetivos aprobados.

Van Horne & Wachowicz (2002), precisan que administración de las finanzas es un proceso de la gestión, que tiene por objetivo incrementar la cuenta patrimonial de una entidad en un período fijado, a través de la obtención de dinero por capital adicional o por endeudamiento con terceros, su adecuado control y ejecución. Efectivamente, la

administración financiera busca obtener el mayor beneficio o rentabilidad para los socios o accionistas de la empresa, atribuyéndoles capacidad de decisión en todo sentido, porque se supone que son personas conocedoras del mercado y la administración empresarial, de las cuales se esperan resultados positivos en el ejercicio fiscal.

Escribano (2014), considera que la gestión financiera incluye la colaboración integral de todas las áreas de la empresa, pues son las decisiones operativas las que generan las magnitudes económico financieras, por ende, la información que el área financiera maneje debe ser fiable y a tiempo. Como en toda empresa, la gerencia financiera, forma parte de la estructura orgánica de la institución, eso le da la responsabilidad de conducir los recursos financieros de la manera más exacta posible, planificando las finanzas, y proyectando a la empresa delante de la competencia, buscando que posicionarse del mercado, con sostenibilidad demostrada.

Ortiz (2013), precisa que la gestión financiera consiste en administrar los recursos que se tienen en una empresa para asegurar que serán suficientes para cubrir los gastos para que esta pueda funcionar. En una unidad de negocio, el responsable es el gestor de finanzas. Cuyo trabajo será manejar un control apropiado y seguro del presupuesto de la entidad. El autor, resalta la importancia que tiene el responsable de la gerencia financiera, en las decisiones que debe tomar para mejorar las condiciones de inversión, en procura de obtener beneficios en azul, y rentabilidad para los accionistas. De su expertis, dependerá la continuidad de negocio, y la obtención de

ganancias en todas las acciones que adopte. Pero siempre, evaluando el riesgo que tales decisiones pueden conllevar.

Córdoba (2012), manifiesta que la gestión financiera es la encargada que los fondos de la organización se manejen de acuerdo con algún plan preestablecido, lo que implica: - Determinar el monto apropiado de fondos que debe manejar la organización (su tamaño y su crecimiento). - Definir el destino de los préstamos hacia activos puntuales de manera efectiva. – Conseguir préstamos en condiciones favorables, incidiendo en la determinación de los pasivos. El autor, aclara que la gestión financiera es la responsable del manejo apropiado de los recursos, previendo la distribución exacta de ingresos para soportar los gastos vinculados con la empresa, no debiendo usar fondos de manera antojadiza o irresponsable. El éxito de las inversiones, depende del manejo concienzudo de las finanzas.

Zvi & Merton (2003), consignan que la planeación financiera es un proceso dinámico que sigue un ciclo de elaborar planes, implantarlos y después revisarlos a la luz de los resultados reales. El inicio de salida del proceso de ejecución de un plan de finanzas, es el planeamiento de estrategias de la entidad. Decisión que orienta la ejecución del plan financiero, formulando lineamientos amplios de desarrollo de negocio y metas. Dando a entender los expertos, que empresa que no planifica sus finanzas, no tiene rumbo, desconociendo su destino, motivo por el cual cobra mucho interés la planificación financiera, dentro de todo tipo de negocio o institución. Ese plan financiero, debe ser pasible de revisión de manera constante, para verificar la correcta ejecución



de actividades a fin de adoptar la decisión oportuna de cambios o sustitución por otra actividad realizable.

Cabrera, et al (2017), consideran que la gestión financiera es el área en donde se efectúan procedimientos administrativos, contables y de alta gerencia en las organizaciones indiferentemente de la cantidad empleados, tamaño o sector en cual se desempeñen. Resalta la importancia de la gestión y de los oportunos estados financieros para adoptar las decisiones más acertadas y acorde a la realidad del negocio. El gestor financiero, es el que mejor conoce el manejo de las decisiones financieras, identificando una posición financiera alturada y sincerada, conociendo los ingresos producto de las ventas y estimando la necesidad de adoptar la búsqueda de apalancamiento financiero, cuando fuere necesario, a fin de mantener la operatividad del negocio.

### **2.3. Definiciones de términos básicos (Glosario)**

#### **a) Obtención de capital de terceros**

La obtención de capital es la manera en la que nosotros obtenemos dinero para poder emprender un negocio, o para cubrir cualquier irregularidad o necesidad (ESAN, 2018).

#### **b) Costo efectivo anual**

Significa el costo del dinero prestado. Es decir, cuánto se debe pagar de intereses, gastos, portes por dinero ajeno, que puede ser a un banco, o a una financiera. (ESAN, 2017)

### **c) Programa de pagos**

En términos sencillos el programa de pagos se relaciona con la tasa de interés, como: el índice manejado en la economía y finanzas para registrar la rentabilidad de un ahorro o el costo de un crédito, éste tiene una directa relación entre dinero y tiempo (García, 2014)

### **d) Plazo de diferentes fuentes de apalancamiento**

Refiérase al tiempo en que la empresa, pretende cumplir sus obligaciones de apalancamiento, considerando a que mayor tiempo, le corresponde mayor interés (Saavedra, 2021).

### **e) Riesgo**

Probabilidad de que una contingencia impacte negativamente. Lo vulnerable o las amenazas, por separado, no representan un peligro. Pero si se agrupan, se traducen en un riesgo, o sea, en la posibilidad de que se dé algo negativo. La gestión del riesgo no solo nos permite prevenir desastres (Wikipedia, 2021)

### **f) Ingresos netos**

Los ingresos netos son la cantidad total de beneficios (a menudo denominados ganancias) que obtiene una empresa y que publica en su informe de resultados.

También se le conoce como balance y se utiliza como referente para varios indicadores fundamentales, como los rendimientos por acción. Los ingresos netos son fundamentales para evaluar el rendimiento de una institución en un ejercicio fijado. Para estimar los ingresos netos, una empresa debe deducir de los ingresos totales, todos sus gastos. También debe restar los impuestos (Squareup, 2022).

#### **g) Planificación de obligaciones**

Entendiéndose a la planificación de obligaciones, como la relación de deudas u pasivos existentes, que tiene la empresa en el corto mediano y largo plazo. El cual debe tomarse en cuenta al momento de establecer el cuadro de adeudos con terceros, y programarse su cumplimiento en los plazos aceptados (Figueroa & Carreño, 2016)

#### **h) Flujo de caja**

El flujo de caja se refiere a la información sobre los recursos que genera una empresa, tanto los flujos de entrada como de salida, en un periodo de tiempo específico. Se utiliza para indicar la acumulación neta de activos líquidos durante un periodo concreto (Kiziryan, 2015)

#### **i) Capital de trabajo**

El capital de trabajo, considera a todos aquellos recursos que requiere una empresa, para poder operar de forma continua. Es decir, nos referimos al activo corriente. Estos recursos deben estar disponibles a corto plazo para cubrir esas necesidades inmediatas y así evitar atrasos o incumplimientos (Gerencie, 2022)

## **j) Solvencia**

Entiéndase a la solvencia, como la capacidad de una empresa o persona jurídica o natural, para hacer frente a sus obligaciones financieras. También se entiende, como una herramienta básica para que un posible acreedor pueda tomar decisiones sobre la conveniencia de conceder financiación al que lo solicita, pero además es útil para conocer la situación actual de un deudor que actualmente ya está haciendo frente a sus obligaciones (Caballero, 2015)

## **k) Rentabilidad**

Refiérase a la rentabilidad como la relación existente entre los beneficios que proporciona una determinada operación o cosa y la inversión o el esfuerzo que se ha hecho; cuando se trata del rendimiento financiero; se suele expresar en porcentajes (Sevilla, 2015).

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

### **3.1. Hipótesis General**

El apalancamiento financiero incide favorablemente en la gestión financiera de las empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana, 2020.

### **3.2 Hipótesis Específicas**

a. La obtención de capital de terceros incide en el nivel de ingresos netos de las empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana.

b. El costo efectivo anual del apalancamiento incide en el nivel de planificación de obligaciones de las empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana.

c. El costo efectivo anual del apalancamiento incide en el nivel de planificación de obligaciones de las empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana.

d. El plazo de las diferentes fuentes de apalancamiento incide en el nivel de capital de trabajo de las empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana.

e. El riesgo de apalancamiento incide en el nivel de solvencia de las empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana.

f. La estrategia del apalancamiento financiero incide en el nivel de rentabilidad de los accionistas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana.

### 3.3. Operacionalización de variables

Tabla 1

#### *Operacionalización de variables*

<b>Variab</b> les	<b>Dimensiones</b>	<b>Indicadores</b>	<b>Sub categoría</b>
X: Apalancamiento o financiero	Dinero	X <sub>1</sub> : Nivel de obtención de capital de terceros	Necesidad Recursos Disponibles
	Valor del dinero	X <sub>2</sub> : Nivel del costo efectivo anual	Mercado Porcentaje
	Cronograma	X <sub>3</sub> : Nivel de programa de pagos	Detalle Fechas Previsión
	Tiempo	X <sub>4</sub> : Nivel de plazo de las diferentes fuentes de apalancamiento	Corto Mediano Largo plazo
	Contingencias	X <sub>5</sub> : Nivel de riesgo de apalancamiento	Peligro Dificultad Pérdida
	Políticas	X <sub>6</sub> : Nivel de estrategia de apalancamiento	Cuso de acción Lineamientos
Y: Gestión financiera	Ventas	Y <sub>1</sub> : Nivel de ingresos netos	Semanal Quincenal

<b>Variables</b>	<b>Dimensiones</b>	<b>Indicadores</b>	<b>Sub categoría</b>
			Mensual
	Diagnóstico	Y <sub>2</sub> : Nivel de planificación de obligaciones	Identificación Actividades
	Movimiento	Y <sub>3</sub> : Nivel de flujo de caja	Entrada Salida Saldo
	Activo corriente	Y <sub>4</sub> : Nivel de capital de trabajo	Inversiones Objetivos
	Respaldo	Y <sub>5</sub> : Nivel de solvencia	Sustento Legalidad Autorización
	Resultados	Y <sub>6</sub> : Nivel de rentabilidad de los accionistas	Ingresos netos Costo de ventas Ganancia

---

Nota: Elaboración propia

## **CAPÍTULO IV: METODOLOGÍA**

### **4.1. DISEÑO METODOLÓGICO**

#### **4.1.1. Tipo de investigación**

Es una investigación aplicada.

#### **4.1.2. Nivel de Investigación**

Por el propósito de la investigación, se centra en el nivel descriptivo - explicativo - correlacional.

#### **4.1.3. Metodología**

Se utilizó el método deductivo, inductivo, analítico, síntesis, estadístico, entre otros que conforme se desarrolló el trabajo se dieron indistintamente.



#### 4.1.4. Diseño

Se tomó una muestra en la cual:

$$M = O_x r O_y$$

Dónde:

M = Muestra.

O = Observación.

X = Apalancamiento financiero

Y = Gestión financiera

R = Relación entre variables

## 4.2. POBLACIÓN Y MUESTRA

### 4.2.1. Población

La población a investigar está conformada por 192 personas, vinculadas con las empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana, 2020.

### 4.2.2. Muestra

Se utilizó el muestreo aleatorio simple para estimar proporciones cuando la población es conocida:

$$N = \frac{Z^2 PQN}{\dots}$$

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

Donde:

Z: Valor de la abscisa de la curva normal para una confianza del 95% de probabilidad.

p: Proporción de gerentes de finanzas y especialistas financieros, que manifestaron que el apalancamiento financiero incide en la gestión financiera de las empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana, 2020. (P = 0.5)

q: Proporción de gerentes de finanzas y especialistas financieros, que manifestaron que el apalancamiento financiero no incide en la gestión financiera de las empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana, 2020. (Q = 0.5)

e: Margen de error 5%.

N: Población

n: Tamaño óptimo de muestra.

A un nivel de confianza de 95% y 5% como margen de error tenemos la muestra siguiente:

$$(1.96)^2 (0.5) (0.5) (192)$$

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

$$(0.05)^2 (192-1) + (1.96)^2 (0.5) (0.5)$$

n = 128 personas, entre gerentes de finanzas y especialistas financieros relacionados con las empresas del sector inmobiliario.

### **4.3. TÉCNICAS DE RECOLECCIÓN DE DATOS**

**3.1.1** Encuesta.

**3.1.2** Cuestionario

### **4.4. TÉCNICAS PARA PROCESAMIENTO DE LA INFORMACIÓN**

Se utilizó la recolección de datos, procediéndose luego a tabular la data recurriendo al SPSS versión 27.

### **4.5. ASPECTOS ÉTICOS**

La tesis, considera lo establecido en los lineamientos del Código de Ética de la Universidad San Martín de Porres y del Colegio de Contadores Públicos de Lima.

El estudio de investigación, mantiene en reserva de los nombres de las personas y profesionales de la muestra; así como, se respetará la privacidad de la información de las empresas del sector inmobiliario objeto del estudio.

Resaltando que, las personas encuestadas tienen conocimiento sobre el uso de la información que proporcionan para la investigación, que aparece consignada en las instrucciones del instrumento.

Referente al recojo y procesamiento de datos, se efectuó de acuerdo a Ley y en forma correcta. Asimismo, se reconoció la autoría de los investigadores que han antecedido, otorgándole el mérito que le corresponde.

## CAPÍTULO V: RESULTADOS

### 5.1. Presentación de resultados

Tabla 2

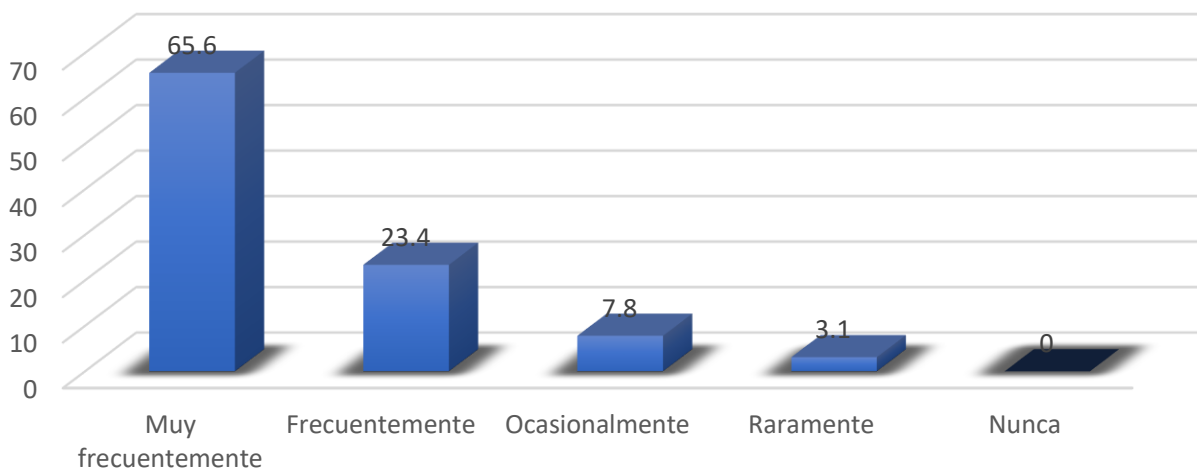
*La obtención de capital de terceros procedente de un apalancamiento financiero, debe ser debidamente evaluada para evitar situaciones con efecto negativo.*

	Frecuencia	Porcentaje
Muy frecuentemente	84	65.6
Frecuentemente	30	23.4
Ocasionalmente	10	7.8
Raramente	4	3.1
Nunca	0	0.0
Total	128	100.0

Nota: Encuesta

65.6% de gerentes de finanzas y especialistas financieros sostienen que de manera muy frecuente la obtención de capital de terceros procedente de un apalancamiento financiero debe ser debidamente evaluada para evitar situaciones con efecto negativo para las empresas del sector inmobiliario, mientras que un menor porcentaje, 3.1%, de gerentes de finanzas y especialistas financieros afirmaron que raramente la obtención de capital ajeno procedente de un apalancamiento financiero, debe ser debidamente evaluada para evitar situaciones con efecto negativo para las empresas del sector inmobiliario.

*Figura 1.* La obtención de capital de terceros procedente de un apalancamiento financiero, debe ser debidamente evaluada para evitar situaciones con efecto negativo para las empresas del sector inmobiliario.



Nota: Elaboración propia

Tabla 3

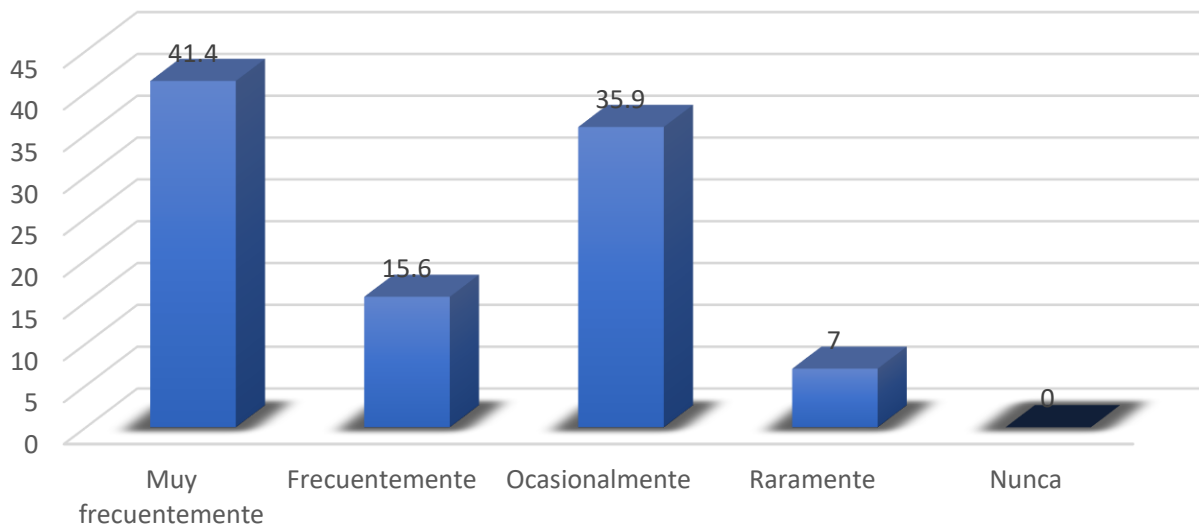
*El costo del efectivo anual de apalancamiento es razonable y debe ser considerado dentro de la estructura de obligaciones de las empresas del sector inmobiliario.*

	Frecuencia	Porcentaje
Muy frecuentemente	53	41.4
Frecuentemente	20	15.6
Ocasionalmente	46	35.9
Raramente	9	7.0
Nunca	0	0.0
Total	128	100.0

Nota: Encuesta

41.4% de gerentes de finanzas y especialistas financieros sostienen que el costo del efectivo anual del apalancamiento, muy frecuente es razonable y debe ser considerado dentro de la estructura de obligaciones de las empresas del sector inmobiliario, mientras que un menor porcentaje, 7%, de gerentes de finanzas y especialistas financieros afirmaron que el costo del efectivo anual de apalancamiento, raramente es razonable y debe ser considerado dentro de la estructura de obligaciones de las empresas del sector inmobiliario.

Figura 2. El costo del efectivo anual del apalancamiento, es razonable y debe ser considerado dentro de la estructura de obligaciones de las empresas del sector inmobiliario.



Nota: Elaboración propia

Tabla 4

*El programa de pagos del apalancamiento, es manejable por las empresas del sector inmobiliario*

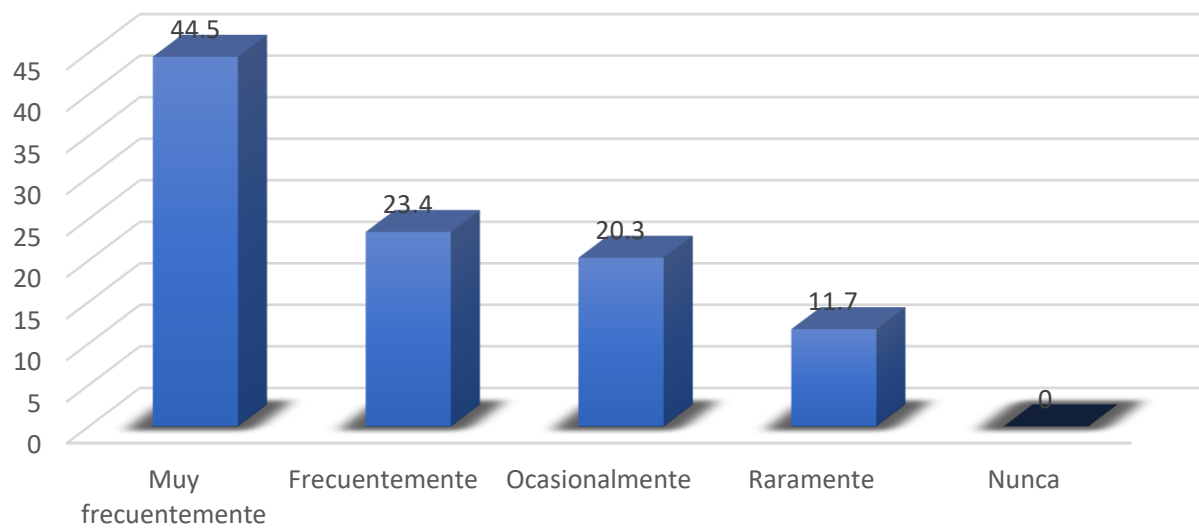
	Frecuencia	Porcentaje
Muy frecuentemente	57	44.5
Frecuentemente	30	23.4
Ocasionalmente	26	20.3
Raramente	15	11.7
Nunca	0	0.0
Total	128	100.0

Nota: Encuesta

El 44.5% de gerentes de finanzas y especialistas financieros sostienen que el programa de pagos del apalancamiento, muy frecuentemente es manejable por las empresas del sector inmobiliario, mientras que un menor porcentaje, 11.7%, de gerentes de finanzas y especialistas financieros afirmaron que el programa de pagos del apalancamiento, raramente es manejable por las empresas del sector inmobiliario.



Figura 3. El programa de pagos del apalancamiento, es manejable por las empresas del sector inmobiliario



Nota: Elaboración propia

Tabla 5

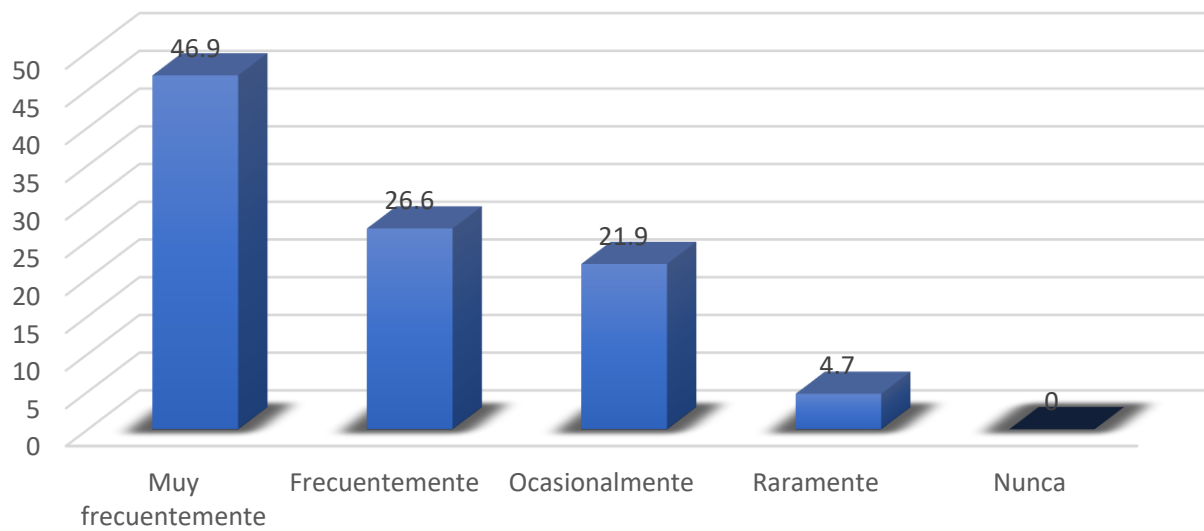
*Los plazos de las diferentes fuentes de apalancamiento, por parte de las empresas del sector inmobiliario, han sido evaluados por los responsables de las finanzas*

	Frecuencia	Porcentaje
Muy frecuentemente	60	46.9
Frecuentemente	34	26.6
Ocasionalmente	28	21.9
Raramente	6	4.7
Nunca	0	0.0
Total	128	100.0

Nota: Encuesta

El 46.9% de gerentes de finanzas y especialistas financieros sostienen que los plazos de las diferentes fuentes de apalancamiento por parte de las empresas del sector inmobiliario, muy frecuentemente han sido evaluados por los responsables de las finanzas, mientras que un menor porcentaje, 4.7%, de gerentes de finanzas y especialistas financieros afirmaron que los plazos de las diferentes fuentes de apalancamiento por parte de las empresas del sector inmobiliario raramente han sido evaluadas por los responsables de las finanzas.

Figura 4. El plazo de las diferentes fuentes de apalancamiento financiero, han sido evaluados por los responsables de las finanzas



Nota: Elaboración propia

Tabla 6

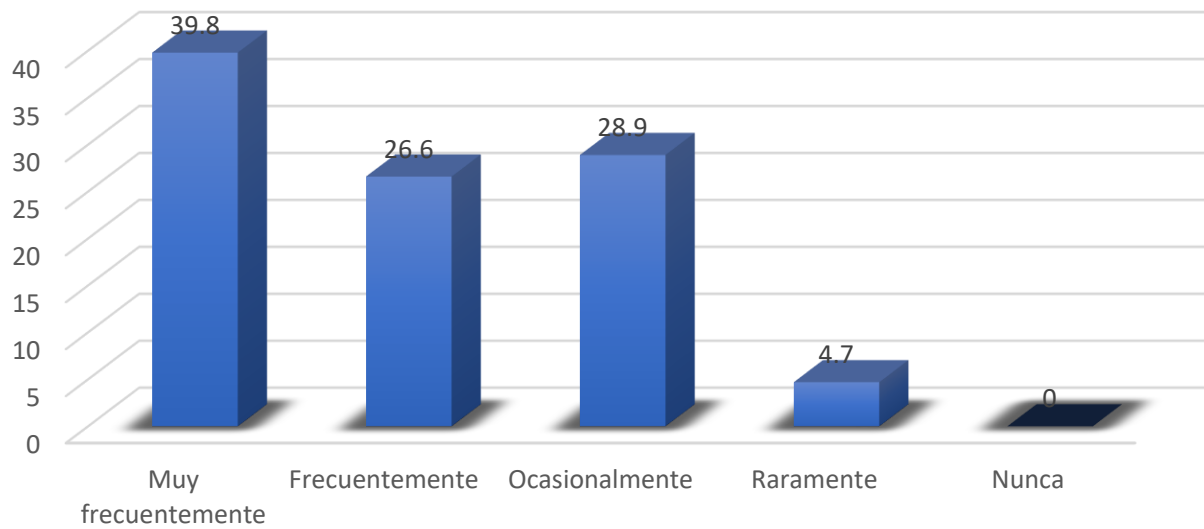
*El nivel de riesgos en el apalancamiento financiero, debe ser identificado oportunamente para evitar contingencias que afecten el logro de los objetivos previstos por las empresas del sector inmobiliario*

	Frecuencia	Porcentaje
Muy frecuentemente	51	39.8
Frecuentemente	34	26.6
Ocasionalmente	37	28.9
Raramente	6	4.7
Nunca	0	0.0
<b>Total</b>	<b>128</b>	<b>100.0</b>

Nota: Encuesta

El 39.8% de gerentes de finanzas y especialistas financieros sostienen que el nivel de riesgos en el apalancamiento financiero, muy frecuentemente debe ser identificado oportunamente para evitar contingencias que afecten el alcance de los objetivos previstos por las entidades del sector inmobiliario, mientras que un menor porcentaje, 4.7%, de gerentes de finanzas y especialistas financieros afirmaron que el nivel de riesgos en el apalancamiento financiero raramente debe ser identificado oportunamente para evitar contingencias que afecten el logro de los objetivos previstos por las empresas del sector inmobiliario.

Figura 5. El nivel de riesgos en el apalancamiento financiero, debe ser identificado oportunamente para evitar contingencias que afecten el logro de los objetivos



Nota: Elaboración propia

Tabla 7

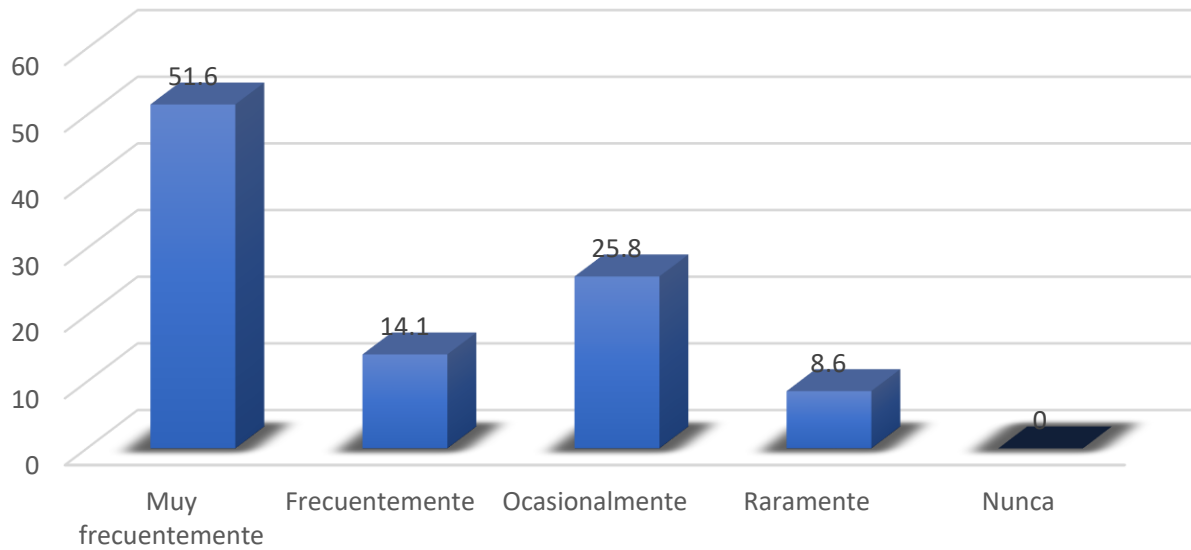
*La estrategia del apalancamiento financiero en nuestro medio, son los más apropiados para financiar a las empresas del sector inmobiliario*

	Frecuencia	Porcentaje
Muy frecuentemente	66	51.6
Frecuentemente	18	14.1
Ocasionalmente	33	25.8
Raramente	11	8.6
Nunca	0	0.0
Total	128	100.0

Nota: Encuesta

El 51.6% de gerentes de finanzas y especialistas financieros sostienen que la estrategia del apalancamiento financiero en nuestro medio muy frecuentemente son los más apropiados para financiar a las entidades del sector inmobiliario. 8.6%, de gerentes de finanzas y especialistas financieros afirmaron que raramente la estrategia de apalancamiento financiero en nuestro medio, son los más apropiados para financiar a las empresas del sector inmobiliario.

Figura 6. La estrategia del apalancamiento financiero en nuestro medio, son los más apropiados para financiar a las empresas del sector inmobiliario



Nota: Elaboración propia

Tabla 8

*El apalancamiento financiero es una alternativa razonable y conveniente para financiar las necesidades de recursos por parte de las empresas del sector inmobiliario*

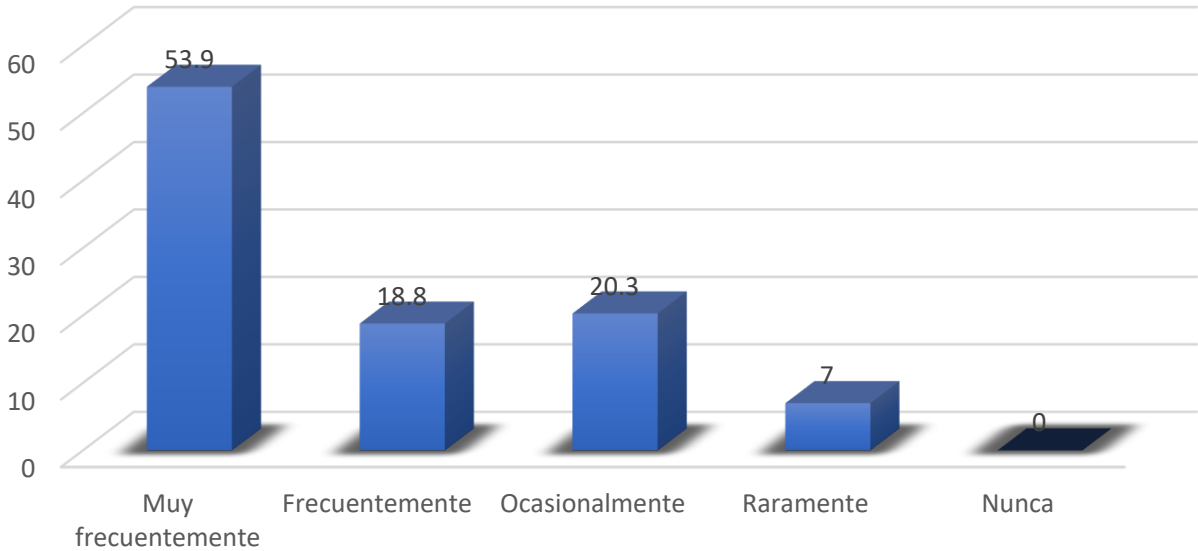
	Frecuencia	Porcentaje
Muy frecuentemente	69	53.9
Frecuentemente	24	18.8
Ocasionalmente	26	20.3
Raramente	9	7.0
Nunca	0	0.0
<b>Total</b>	<b>128</b>	<b>100.0</b>

Nota: Encuesta

El 53.9% de gerentes de finanzas y especialistas financieros sostienen que el apalancamiento financiero es una alternativa razonable y conveniente para financiar las necesidades de recursos por parte de las entidades del sector inmobiliario. 8.6%, de gerentes de finanzas y especialistas financieros afirmaron que raramente los mecanismos de apalancamiento en nuestro medio, son los más apropiados para financiar a las empresas del sector inmobiliario.



Figura 7. El apalancamiento financiero es una alternativa razonable y conveniente para financiar las necesidades de recursos



Nota: Elaboración propia

Tabla 9

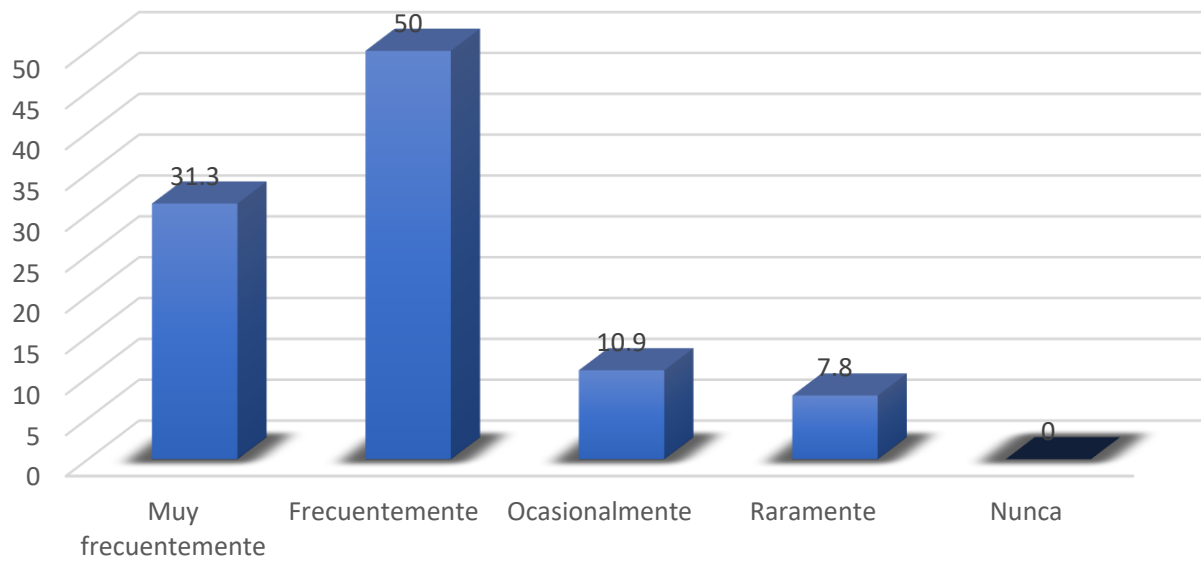
*El nivel de ingresos netos debe ser supervisado de manera continua, porque de su realización depende el manejo ordenado de la GF de las empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana*

	Frecuencia	Porcentaje
Muy frecuentemente	40	31.3
Frecuentemente	64	50.0
Ocasionalmente	14	10.9
Raramente	10	7.8
Nunca	0	0.0
<b>Total</b>	<b>128</b>	<b>100.0</b>

Nota: Encuesta

El 50% de gerentes de finanzas y especialistas financieros sostienen que el nivel de ingresos netos frecuentemente debe ser supervisado de manera continua, porque de su realización depende el manejo ordenado de la gestión financiera de las empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana. Por otro lado, un menor porcentaje, 7.8%, de gerentes de finanzas y especialistas financieros afirmaron que el nivel de ingresos netos raramente debe ser supervisado de manera continua, porque de su realización depende el manejo ordenado de la gestión.

Figura 8. El nivel de ingresos netos debe ser supervisado de manera continua, porque de su realización depende el manejo ordenado de la gf de las empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana



Nota: Elaboración propia

Tabla 10

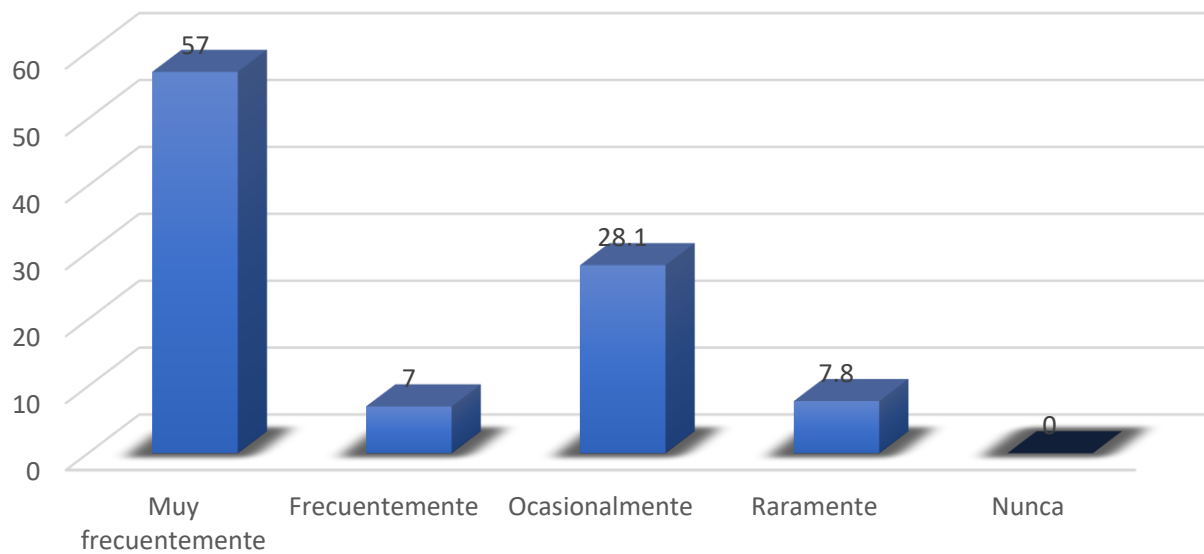
*La planificación de obligaciones debe ser verificada constantemente para conocer las medidas a adoptar por parte de la gf de las empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana*

	Frecuencia	Porcentaje
Muy frecuentemente	73	57.0
Frecuentemente	9	7.0
Ocasionalmente	36	28.1
Raramente	10	7.8
Nunca	0	0.0
Total	128	100.0

Nota: Encuesta

El 57% de gerentes de finanzas y especialistas financieros sostienen que la planificación de obligaciones muy frecuentemente debe ser verificada constantemente para conocer las medidas a adoptar por parte de la gestión financiera de las empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana, Por otro lado, un menor porcentaje, 7.8%, de gerentes de finanzas y especialistas financieros afirmaron que la planificación de obligaciones raramente debe ser verificada constantemente para conocer las medidas a adoptar por parte de la gestión.

Figura 9. La planificación de obligaciones debe ser verificada constantemente para conocer las medidas a adoptar por parte de la gf de las empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana



Nota: Elaboración propia

Tabla 11

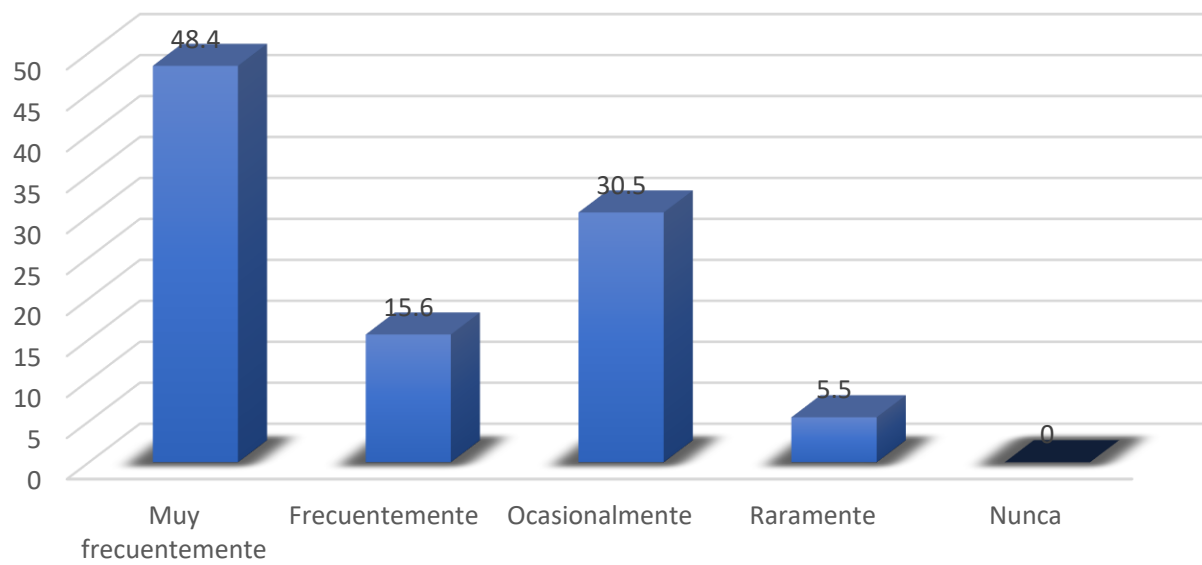
*El flujo de caja es una herramienta importante de la gf de las empresas del sector inmobiliario, para conocer el nivel de ingresos y salidas del dinero de Lima Metropolitana*

	Frecuencia	Porcentaje
Muy frecuentemente	62	48.4
Frecuentemente	20	15.6
Ocasionalmente	39	30.5
Raramente	7	5.5
Nunca	0	0.0
<b>Total</b>	<b>128</b>	<b>100.0</b>

Nota: Encuesta

El 48.4% de gerentes de finanzas y especialistas financieros sostienen que el flujo de caja muy frecuentemente es una herramienta importante de la gf de las empresas del sector inmobiliario, para conocer el nivel de ingresos y salidas del dinero de Lima Metropolitana, Por otro lado, un menor porcentaje, 5.5% de gerentes de finanzas y especialistas financieros afirmaron que el flujo de caja raramente es una herramienta importante de la gf de las empresas del sector inmobiliario, para conocer el nivel de ingresos y salidas del dinero de Lima Metropolitana.

Figura 10. El flujo de caja es una herramienta importante de la gf de las empresas del sector inmobiliario, para conocer el nivel de ingresos y salidas del dinero de Lima Metropolitana



Nota: Elaboración propia

Tabla 12

*El capital de trabajo es un componente importante de la gestión financiera, que debe ser revisado en forma constante en las empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana*

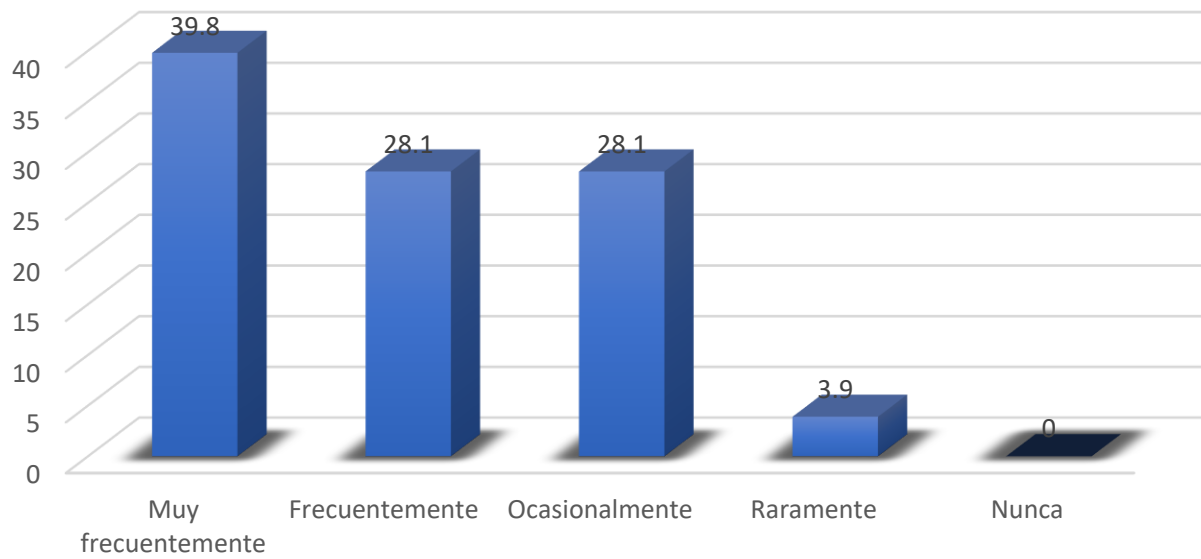
	Frecuencia	Porcentaje
Muy frecuentemente	51	39.8
Frecuentemente	36	28.1
Ocasionalmente	36	28.1
Raramente	5	3.9
Nunca	0	0.0
<b>Total</b>	<b>128</b>	<b>100.0</b>

Nota: Encuesta

39.8% de gerentes de finanzas y especialistas financieros sostienen que el capital de trabajo es un componente importante de la gestión financiera, que debe ser revisado en forma constante en las empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana, Por otro lado, un menor porcentaje, 5.5%, de gerentes de finanzas y especialistas financieros afirmaron que el capital de trabajo es un componente importante de la gestión financiera, que debe ser revisado en forma constante.



Figura 11. El capital de trabajo es un componente importante de la gestión financiera, que debe ser revisado en forma constante en las empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana



Nota: Elaboración propia

Tabla 13

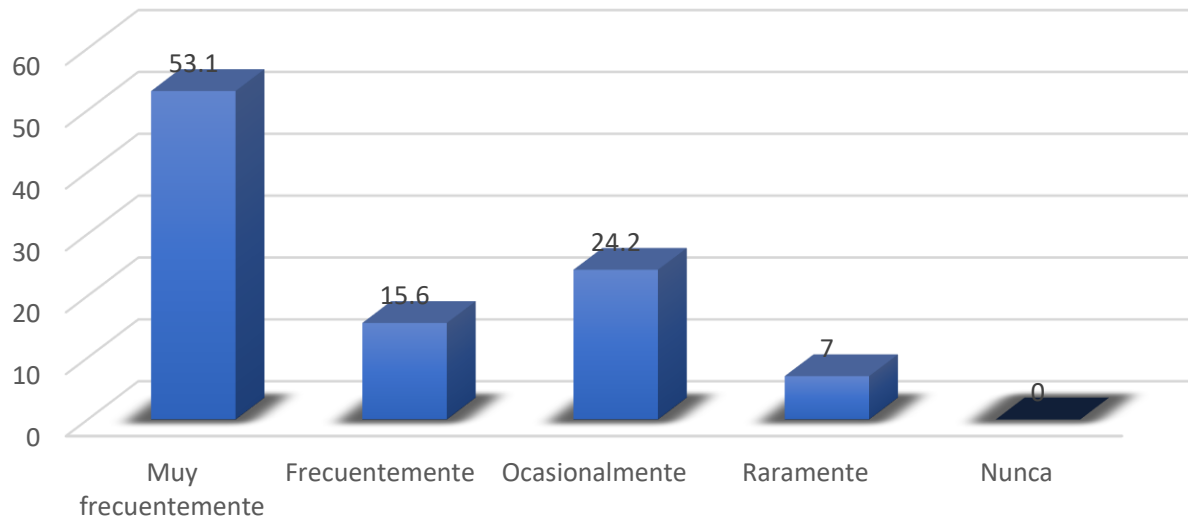
*El nivel de solvencia de las empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana, es aceptable y cumple con la finalidad que se persigue*

	Frecuencia	Porcentaje
Muy frecuentemente	68	53.1
Frecuentemente	20	15.6
Ocasionalmente	31	24.2
Raramente	9	7.0
Nunca	0	0.0
Total	128	100.0

Nota: Encuesta

53.1% de gerentes de finanzas y especialistas financieros sostienen que el nivel de solvencia de las empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana, muy frecuentemente es aceptable y cumple con la finalidad que se persigue, Por otro lado, un menor porcentaje, 7%, de gerentes de finanzas y especialistas financieros afirmaron que el nivel de solvencia de las empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana, raramente es aceptable y cumple con la finalidad que se persigue.

Figura 12. El nivel de solvencia de las empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana, es aceptable y cumple con la finalidad que se persigue



Nota: Elaboración propia

Tabla 14

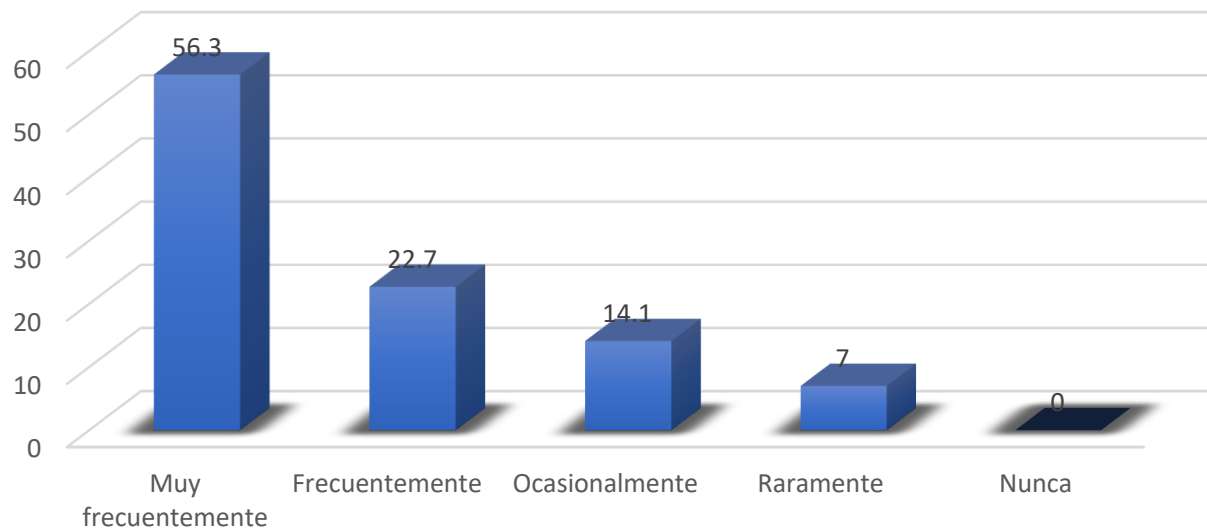
*La rentabilidad alcanzada por las entidades del sector inmobiliario de Lima Metropolitana, es el producto de un manejo ordenado de las finanzas*

	Frecuencia	Porcentaje
Muy frecuentemente	72	56.3
Frecuentemente	29	22.7
Ocasionalmente	18	14.1
Raramente	9	7.0
Nunca	0	0.0
Total	128	100.0

Nota: Encuesta

56.3% de gerentes de finanzas y especialistas financieros sostienen que La rentabilidad alcanzada por las entidades del sector inmobiliario de Lima Metropolitana, muy frecuentemente es el producto de un manejo ordenado de las finanzas, Por otro lado, un menor porcentaje, 7%, de gerentes de finanzas y especialistas financieros afirmaron que la rentabilidad alcanzada por las entidades del sector inmobiliario de Lima Metropolitana, raramente es el producto de un manejo ordenado de las finanzas.

Figura 13. La rentabilidad alcanzada por las entidades del sector inmobiliario de Lima Metropolitana, es el producto de un manejo ordenado de las finanzas



Nota: Elaboración propia

Tabla 15

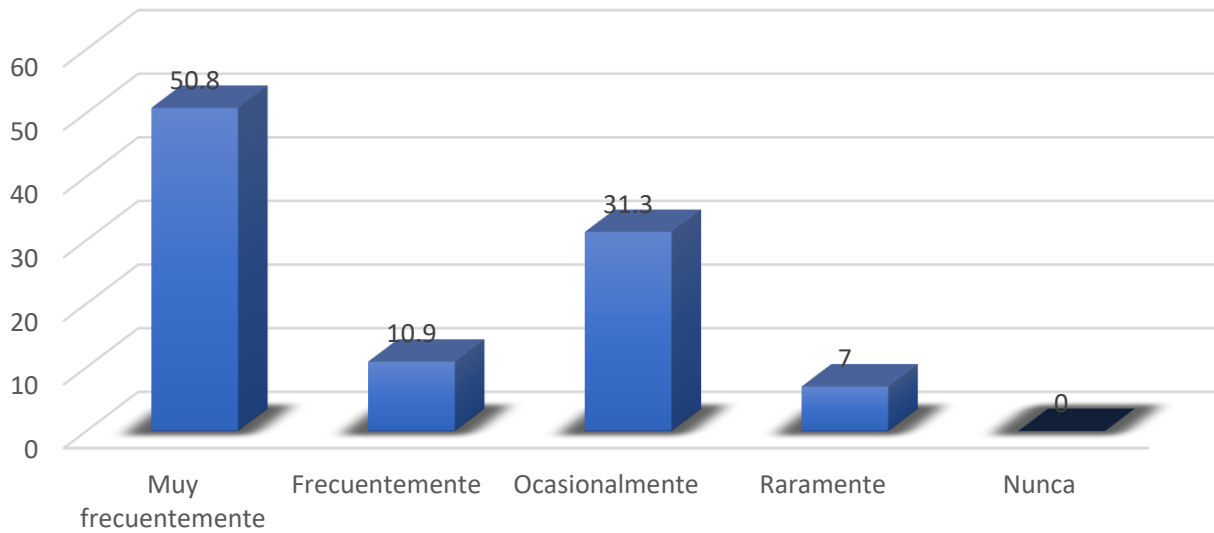
*La gestión financiera garantiza el manejo ordenado de los recursos y la rentabilidad prevista por las empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana*

	Frecuencia	Porcentaje
Muy frecuentemente	65	50.8
Frecuentemente	14	10.9
Ocasionalmente	40	31.3
Raramente	9	7.0
Nunca	0	0.0
Total	128	100.0

Nota: Encuesta

50.8% de gerentes de finanzas y especialistas financieros sostienen que la gestión financiera muy frecuentemente garantiza el manejo ordenado de los recursos y la rentabilidad prevista por las empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana, Por otro lado, un menor porcentaje, 7%, de gerentes de finanzas y especialistas financieros afirmaron que la gestión financiera raramente garantiza el manejo ordenado de los recursos y la rentabilidad prevista por las empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana.

Figura 14. La gestión financiera garantiza el manejo ordenado de los recursos y la rentabilidad prevista por las empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana



Nota: Elaboración propia

## 5.2. CONTRASTACIÓN DE HIPÓTESIS

Las tablas muestran que más del 20% de las frecuencias esperadas de cada tabla tienen valores menores a cinco (5), lo que obliga a la combinación de celdas adyacentes para finalmente obtener una tabla 2x2 y usar la prueba ji cuadrado corregida por Yates con  $(2-1)(2-1) = 1$  grado de libertad y un nivel de significancia de 0.05

Donde:

$$\chi^2 = \frac{(|ad - bc| - n/2)^2 n}{(a+b)(c+d)(a+c)(b+d)}$$

a= Celda primera columna, primera fila  
b= Celda segunda columna, primera fila  
c= Celda primera columna, segunda fila  
d= Celda segunda columna, segunda fila

Si el valor calculado de  $\chi^2$  es mayor o igual que 3.8416, Rechazar hipótesis nula ( $H_0$ ),

### Hipótesis a:

$H_0$ : La obtención de capital de terceros no incide en el nivel de ingresos netos de las empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana.

$H_1$ : La obtención de capital de terceros incide en el nivel de ingresos netos de las empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana.



Tabla 16

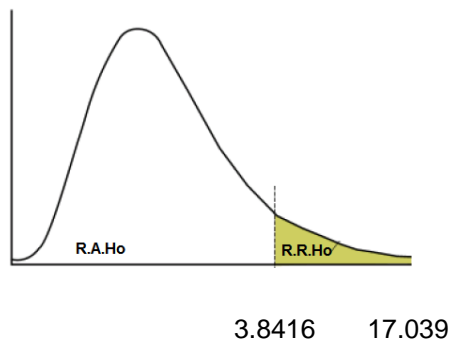
*Contrastación de hipótesis a)*

Obtiene capital de terceros	Las empresas del sector inmobiliario tienen ingresos netos de					Total
	Muy frecuente	Importante	Neutral	Raramente	Nunca	
Muy frecuente	36	35	8	5	0	<b>84</b>
Frecuentemente	3	24	2	1	0	<b>30</b>
Ocasionalmente	1	4	3	2	0	<b>10</b>
Raramente	0	1	1	2	0	<b>4</b>
Nunca	0	0	0	0	0	<b>0</b>
<b>Total</b>	40	64	14	10	<b>0</b>	<b>0</b>

Nota: Contrastación de hipótesis

$\chi^2 = 17.039$  es mayor que 3.8416 y  $p = 0.000 < 0.05$ , obtenido mediante el SPSS, permite rechazar la  $H_0$ . Concluyendo, que la obtención de capital de terceros incide en el nivel de ingresos netos de las empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana.

*Figura 15. Contrastación de hipótesis a)*



Nota: Estadístico aplicado

### Hipótesis b:

H<sub>0</sub>: El costo efectivo anual del apalancamiento no incide en el nivel de planificación de obligaciones de las empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana.

H<sub>1</sub>: El costo efectivo anual del apalancamiento incide en el nivel de planificación de obligaciones de las empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana.

Tabla 17

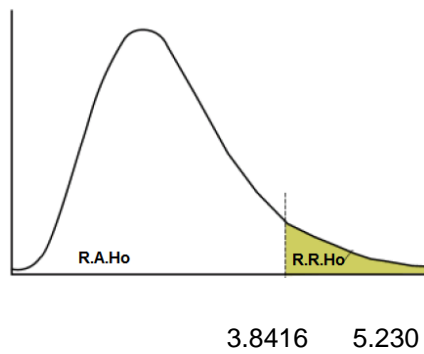
*Contrastación de hipótesis b)*

Existe costo efectivo anual del apalancamiento	Las empresas del sector inmobiliario planifican sus obligaciones					Total
	Muy frecuente	Importante	Neutral	Raramente	Nunca	
Muy frecuente	37	2	14	0	0	<b>53</b>
Frecuentemente	9	0	8	3	0	<b>20</b>
Ocasionalmente	23	7	11	5	0	<b>46</b>
Raramente	4	0	3	2	0	<b>9</b>
Nunca	0	0	0	0	0	<b>0</b>
<b>Total</b>	<b>73</b>	<b>9</b>	<b>36</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>128</b>

Nota: Contrastación de hipótesis

$X^2 = 5.230$  es mayor que 3.8416 y  $p=0.022 < 0.05$ , obtenido mediante el SPSS, permite rechazar la H<sub>0</sub>. Concluyendo, que el costo efectivo anual del apalancamiento incide en el nivel de planificación de obligaciones de las empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana.

Figura 16. Contrastación de hipótesis b)



Nota: Estadístico aplicado

### Hipótesis c:

$H_0$ : El programa de pagos del apalancamiento no incide en el nivel de flujo de caja de las empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana.

$H_1$ : El programa de pagos del apalancamiento incide en el nivel de flujo de caja de las empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana.

Tabla 18

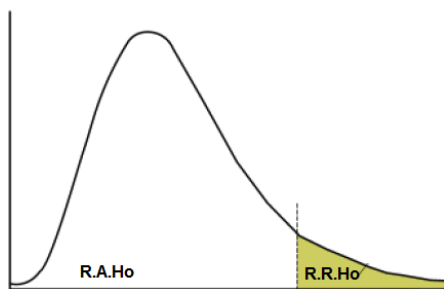
*Contrastación de hipótesis c)*

Considera la tasa de interés por apalancamien to	Existe flujo de caja de las empresas del sector inmobiliario					Total
	Muy frecuente	Importante	Neutral	Raramente	Nunca	
Muy frecuente	38	8	9	2	0	57
Frecuentemente	11	6	12	1	0	30
Ocasionalmente	7	4	13	2	0	26
Raramente	6	2	5	2	0	15
Nunca	0	0	0	0	0	0
<b>Total</b>	62	20	39	7	0	<b>128</b>

Nota: Contrastación de hipótesis

$\chi^2 = 11.591$  es mayor que 3.8416 y  $p = 0.001 < 0.05$ , obtenido mediante el SPSS, permite rechazar la  $H_0$ . Concluyendo, que el programa de pagos del apalancamiento incide en el nivel de flujo de caja de las empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana.

*Figura 17. Contrastación de hipótesis c)*



3.8416 11.591

Nota: Estadístico aplicado

### Hipótesis d:

H<sub>0</sub>: El plazo de las diferentes fuentes de apalancamiento no incide en el nivel de capital de trabajo de las empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana.

H<sub>1</sub>: El plazo de las diferentes fuentes de apalancamiento incide en el nivel de capital de trabajo de las empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana.

Tabla 19

*Contrastación de hipótesis d)*

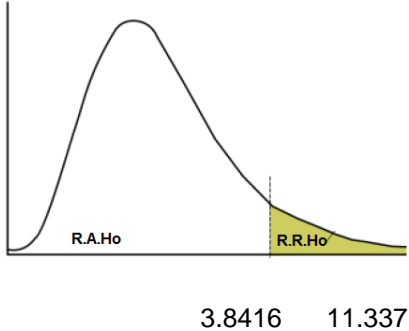
Considera el plazo de apalancamiento	Importancia del capital de trabajo					Total
	Muy frecuente	Importante	Neutral	Raramente	Nunca	
Muy frecuente	35	11	13	1	0	60
Frecuentemente	6	18	8	2	0	34
Ocasionalmente	8	7	13	0	0	28
Raramente	2	0	2	2	0	6
Nunca	0	0	0	0	0	0
<b>Total</b>	51	36	36	5	0	<b>128</b>

Nota: Contrastación de hipótesis

$\chi^2 = 11.337$  es mayor que 3.8416 y  $p=0.001 < 0.05$ , obtenido mediante el SPSS, permite rechazar la H<sub>0</sub>. Concluyendo, que el plazo de las diferentes fuentes de apalancamiento

incide en el nivel de capital de trabajo de las empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana.

Figura 18. Contrastación de hipótesis d)



Nota: Estadístico aplicado

### Hipótesis e:

H<sub>0</sub>: El riesgo de apalancamiento no incide en el nivel de solvencia de las empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana.

H<sub>1</sub>: El riesgo de apalancamiento incide en el nivel de solvencia de las empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana.

Tabla 20

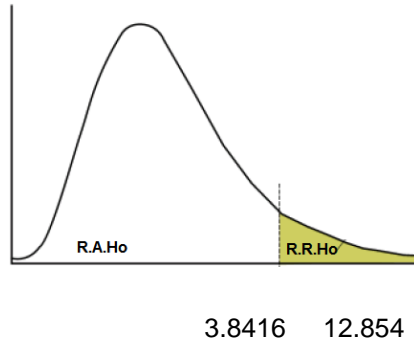
*Contrastación de hipótesis e)*

Considera el riesgo de apalancamiento	Las empresas del sector inmobiliario tienen solvencia					Total
	Muy frecuente	Importante	Neutral	Raramente	Nunca	
Muy frecuente	35	6	8	2	0	51
Frecuentemente	18	5	9	2	0	34
Ocasionalmente	14	9	12	2	0	37
Raramente	1	0	2	3	0	6
Nunca	0	0	0	0	0	<b>0</b>
<b>Total</b>	68	20	31	9	<b>0</b>	<b>128</b>

Nota: Contrastación de hipótesis

$\chi^2 = 12.854$  es mayor que 3.8416 y  $p = 0.000 < 0.05$ , obtenido mediante el SPSS, permite rechazar la H<sub>0</sub>. Concluyendo, que el riesgo de apalancamiento incide en el nivel de solvencia de las empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana.

Figura 19. Contrastación de hipótesis e)



Nota: Estadístico aplicado

### Hipótesis f:

$H_0$ : La estrategia del apalancamiento no incide en el nivel de rentabilidad de las empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana.

$H_1$ : La estrategia del apalancamiento incide en el nivel de rentabilidad de las empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana.



Tabla 21

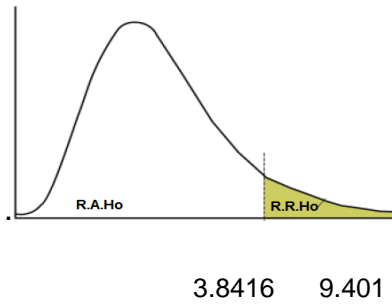
*Contrastación de hipótesis f)*

Considera los mecanismo de apalancamiento	Existe rentabilidad en las empresas del sector inmobiliario					Total
	Muy					
	frecuente	Importante	Neutral	Raramente	Nunca	
Muy frecuente	45	16	3	2	0	66
Frecuentemente	4	8	4	2	0	18
Ocasionalmente	17	5	9	2	0	33
Raramente	6	0	2	3	0	11
Nunca	0	0	0	0	0	<b>0</b>
<b>Total</b>	72	29	18	9	<b>0</b>	<b>128</b>

Nota: Contrastación de hipótesis

$X^2 = 9.401$  es mayor que 3.8416 y  $p=0.002 < 0.05$ , obtenido mediante el SPSS, permite rechazar la  $H_0$ . Concluyendo, que la estrategia del apalancamiento incide en el nivel de rentabilidad de las empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana.

Figura 20. Contrastación de hipótesis f)



Nota: Estadístico aplicado

### Hipótesis General:

H<sub>0</sub>: El apalancamiento financiero no incide favorablemente en la gestión financiera de las empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana, 2020.

H<sub>1</sub>: El apalancamiento financiero incide favorablemente en la gestión financiera de las empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana, 2020.

Tabla 22

#### *Contrastación de hipótesis general*

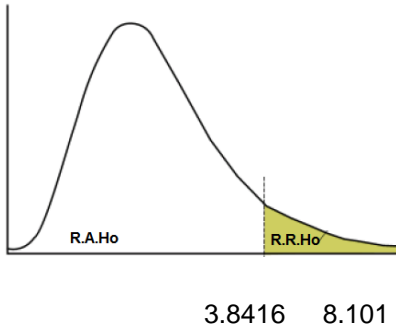
Considera el apalancamiento financiero	Existe la gestión financiera de las empresas del sector inmobiliario					Total
	Muy					
	frecuente	Importante	Neutral	Raramente	Nunca	
Muy frecuente	43	7	15	4	0	69
Frecuentemente	9	4	11	0	0	24
Ocasionalmente	9	3	12	2	0	26
Raramente	4	0	2	3	0	9
Nunca	0	0	0	0	0	<b>0</b>
<b>Total</b>	65	14	40	9	<b>0</b>	<b>128</b>

Nota: Contrastación de hipótesis

$\chi^2 = 8.101$  es mayor que 3.8416 y  $p = 0.004 < 0.05$ , obtenido mediante el SPSS, permite rechazar la H<sub>0</sub>. Concluyendo, que el apalancamiento financiero incide favorablemente en la gestión financiera de las empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana,

2020.

Figura 21. Contrastación de hipótesis general



Nota: Estadístico aplicado

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

### **6.1. Discusión**

El recojo de datos, interpretados, analizados y comprobados, establecieron que el apalancamiento financiero incide favorablemente en la gestión financiera de las entidades del sector inmobiliario de Lima Metropolitana, 2020; la misma que considera la necesidad de algunas empresas, que tienen que recurrir al endeudamiento.

Conforme a los resultados evidenciados en la muestra encuestada, donde el 53.9% de gerentes de finanzas y especialistas financieros sostienen que el apalancamiento financiero es una alternativa razonable y conveniente para financiar las necesidades de recursos por parte de las empresas del sector inmobiliario, situación que es concordante con la tesis de Casamayú (2019), en su estudio “Análisis del apalancamiento financiero y su influencia en la rentabilidad de las empresas del sector

industrial que cotizan en la Bolsa de Valores de Lima – periodo 2008 – 2017”, para optar el grado de Doctor en Ciencias Contables y Financiera en la UN Jorge Basadre Grohmann – Tacna – Perú, mediante el cual el autor evidencia la importancia del apalancamiento externo para viabilizar las operaciones de la empresa, y es un pilar fundamental para la mejora de la rentabilidad.

Asimismo, el 56.3% de gerentes de finanzas y especialistas financieros sostienen que La rentabilidad alcanzada por las empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana, muy frecuentemente es el producto de un manejo ordenado de las finanzas, cuyo resultado se relaciona con la tesis de Rivas (2015), “El presupuesto y la gestión financiera en la Institución Educativa N° 6065 “Perú Inglaterra” del distrito de Villa El Salvador”, para optar el grado académico de Magister en ciencias de la educación con mención en Gestión Educacional en la UN de Educación “Enrique Guzmán y Valle”, Lima – Perú, donde el 72% de los encuestados resaltaron la importancia de la gestión financiera para la continuidad de los negocios.

Determinándose, que el estudio denominado “El apalancamiento financiero incide favorablemente en la gestión financiera en las empresas del sector inmobiliario en Lima Metropolitana, 2020.”

## **6.2. CONCLUSIONES**

a. Se ha establecido que la obtención de capital de terceros incide en el nivel de ingresos netos de las entidades del sector inmobiliario de Lima Metropolitana ( $p < 0.05$ ), debido a que esta estrategia permite contar con nuevos recursos para aumentar los ingresos.

b. La evaluación de los datos ha demostrado que el costo efectivo anual del apalancamiento incide en el nivel de planificación de obligaciones de las entidades del sector inmobiliario de Lima Metropolitana ( $p < 0.05$ ), debido a que una buena negociación de las condiciones crediticias permite gestionar en forma eficiente los egresos de las empresas.

c. El análisis de los datos permitió precisar que el programa de pagos del apalancamiento incide en el nivel de flujo de caja de las entidades del sector inmobiliario de Lima Metropolitana ( $p < 0.05$ ), pues permite durante la planificación contar con un calce de ingresos y egresos.

d. Se ha determinado que el plazo de las diferentes fuentes de apalancamiento incide en el nivel de capital de trabajo de las entidades del sector inmobiliario de Lima Metropolitana ( $p < 0.05$ ), debido a que las empresas necesitan contar con los recursos necesarios para afrontar con éxito su gestión comercial.

e. Determinándose que el riesgo de apalancamiento incide en el nivel de solvencia de las empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana ( $p < 0.05$ ), debido a que si estas empresas no generan suficiente nivel de flujo de caja de explotación en el periodo no podrá afrontar el pago de sus obligaciones.

f. Los datos puestos a prueba permitieron determinar que la estrategia del apalancamiento financiero incide en el nivel de rentabilidad de las entidades del sector inmobiliario de Lima Metropolitana ( $p < 0.05$ ), debido a que siendo el endeudamiento un mayor riesgo la rentabilidad de los accionistas y de la empresa tiene que aumentar.

g. En conclusión, se ha determinado que el apalancamiento financiero incide favorablemente en la gestión financiera de las entidades del sector inmobiliario de Lima Metropolitana, 2020 ( $p < 0.05$ ), debido a que toda empresa busca una estructura financiera que permita maximizar el valor de las acciones de estas empresas.

### **6.3. RECOMENDACIONES**

a) Que el área de finanzas se sirva planificar durante la fase del presupuesto, las necesidades de financiamiento para el siguiente periodo en términos de capital de trabajo y de nuevos activos fijos, buscando aquella estructura de capital que le permita estar preparada ante oportunidades en el mercado sobre nuevos proyectos inmobiliarios.

b) Que el área financiera seleccione al menos dos bancos de primer nivel con los cuales pueda acordar las líneas de crédito, plazos, costos financieros, garantías, y con la debida coordinación con el área de Tesorería para adecuar las fechas de pago de las obligaciones financieras, sin afectar el cumplimiento de la planificación de obligaciones comerciales y de inversión.

c) Que la Gerencia General y la Gerencia Financiera, se sirvan proponer y aprobar estrategias para mejorar su ciclo de conversión del efectivo, fundamentalmente tratando de lo lograr mayores plazos con los proveedores, y de esta forma contar con mayor disponibilidad de flujo de caja durante cada mes, permita optimizar una mejor gestión del flujo de caja a través de una adecuada planificación del programa de pagos.



d) Que la Gerencia General y la Gerencia Financiera se sirvan evaluar en forma adecuada el entorno económico- financiero del país, de la industria y de los mercados financieros para tomar las mejores decisiones de financiamiento, en los momentos adecuados, para contar con el capital de trabajo necesario para aprovechar fortalezas de la empresa y las oportunidades de este importante sector.

e) Que la Gerencia Financiera de estas empresas tenga indicadores de solvencia patrimonial para todos los meses del año, de tal forma de no afectar la salud financiera de las empresas inmobiliaria a consecuencia de alto nivel de endeudamiento que se puedan tomar en situaciones donde el mercado financiero no este ofreciendo las condiciones financieras más óptimas.

f) Que la Gerencia financiera de las empresas inmobiliarias busquen la estructura optima de capital, que maximice el valor de sus acciones y/o le permita obtener el menor costo promedio ponderado de capital, ya sea trabajando con apalancamiento financiero a través del sistema financiero y/o mercado de capitales.

g) Que las entidades del sector inmobiliario evalúen fuentes de financiamiento a través del Mercado Alternativo de Valores o en el mercado general de la Bolsa, lo que le permitirá mejores condiciones crediticias, mejorar su credibilidad en el mercado, captar potenciales inversionistas, introducir los principios del Buen Gobierno Corporativo y de esta forma alcanzar una Gestión financiera exitosa orientada al mercado.

## FUENTES DE INFORMACIÓN

### FUENTES BIBLIOGRÁFICAS

Baena, D. (2014). *Análisis Financiero-enfoque y proyecciones*. (2ª ed.) Bogotá-Colombia: Eco ediciones.

Berganza, V.L. (2019) *Análisis de apalancamiento para determinar la estructura óptima de capital en las micro y pequeñas empresas ubicadas en el Departamento de Guatemala, dedicadas a la detección de errores refractivos y compraventa de lentes y aros oftálmicos*, (tesis para optar el grado de Maestro en Ciencias), Universidad de San Carlos de Guatemala, Guatemala

Besley, S. & Brigham, E. (2009). *Fundamentos de administración financiera*. México D.F.: Cengage Learning editores.

Cabrera, C.C., Fuentes, M.P. Cerezo, G.W.(2017). La gestión financiera aplicada a las organizaciones. *Dialnet*, 3(4,2), 220-231.  
<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=6174482>

Castillo, K.G. (2011). Apalancamiento Financiero. *Actualidad Empresarial* N° 241.  
[http://aempresarial.com/servicios/revista/241\\_9\\_LQPCEQKBAPITOLLOLTSKCAHKEKCYANGLEVOJMZLMOTGDCSSOLL.pdf](http://aempresarial.com/servicios/revista/241_9_LQPCEQKBAPITOLLOLTSKCAHKEKCYANGLEVOJMZLMOTGDCSSOLL.pdf)

Casamayu, E.T. (2019) *Análisis del apalancamiento financiero y su influencia en la rentabilidad de las empresas del sector industrial que cotizan en la Bolsa de Valores de Lima – periodo 2008 – 2017*, (tesis para optar el grado de Doctor en

Ciencias Contables y Financiera), Universidad Nacional Jorge Basadre Grohmann, Tacna-Perú.

Córdoba, M. (2012). *Gestión Financiera* (1ª ed.). Bogotá-Colombia: ECOE Ediciones.

Escribano, G. (2014). *Gestión Financiera*. (3ª ed.) Madrid: Ediciones Paraninfo.

Emprendedores (2014). *¿Cuáles son los elementos principales de un préstamo?*

EDUFINET. [http://www.edufinet.com/index.php?option=com\\_content&task=view&id=953&Itemid=167](http://www.edufinet.com/index.php?option=com_content&task=view&id=953&Itemid=167)

Gitman, L.J. (2003). *Fundamentos de Administración Financiera*. México. Editorial OUP Harla.

Lawrence, G. & Chad, Z. (2012). *Principios de Administración Financiera*. México: Pearson Educación.

Lo, P. (2017) *Propuesta de modelo de gestión financiera para una empresa de servicios de consultoría en tecnologías de la información*, (tesis para optar el grado de Magister en Administración y Dirección de Empresas con énfasis en Finanzas), Universidad de Costa Rica, Costa Rica.

Mazzini, F.P. (2018) *Apalancamiento financiero para el sector bananero de la provincia del Guayas con activos biológicos*, (tesis para optar el grado de Magister en Finanzas y Economía Empresarial), Universidad Católica de Santiago de Guayaquil Ecuador.

Manco, R. (2018) *La Administración Financiera y la Optimización en la empresa de Servicio Metalmeccánica F. y D. Metálicas S.A.C., Lima 2018*, (tesis para optar el grado de Maestro de Administración y Dirección de Empresas), Universidad Peruana de Las Américas, Lima-Perú.

- Meigs, R., Mark, B., Haka, S.F. & Jan, W. (2000). *Contabilidad: La base para decisiones gerenciales*. Bogotá-Colombia: Editorial McGraw-Hill.
- Ortiz, M. (2013). *Gestión Financiera*. Madrid-España: Editex Editorial.
- Perdomo, A. (2002). *Elementos básicos de la administración financiera*. México: International Thomson Editores S.A.
- Pérez, J.F. (2015). *La gestión financiera de la empresa*. Madrid: Esic Editorial.
- Rivas, E.A. (2015) *El presupuesto y la gestión financiera en la Institución Educativa N° 6065 "Perú Inglaterra" del distrito de Villa El Salvador*, (tesis para optar el grado académico de Magister en ciencias de la educación con mención en Gestión Educacional), Universidad Nacional de Educación "Enrique Guzmán y Valle", Lima-Perú.
- Tamayo, E., Escobar, L. & López, R. (2013). *Contabilidad y fiscalidad*. España. Editorial Editex SA.
- Van Horne, C. & Wachowicz, J. (2002). *Fundamentos de Administración Financiera*. México: Pearson Educación.
- Velázquez (2004). Elementos explicativos del endeudamiento de las empresas. *Análisis económico*, 19(40), 215 – 244. <http://www.redalyc.org/pdf/413/41304012.pdf>
- Villavicencio, F. (2021) *Gestión financiera en la determinación de la rentabilidad en servicios outsourcing contables*, (tesis para optar el grado de Magíster en Contabilidad y Auditoría), Universidad Laica Rocafuerte de Guayaquil, Ecuador.
- Zavala, M.J. (2019) *El apalancamiento y su influencia en la rentabilidad de las Mypes Comerciales en la ciudad de Tingo María*, (tesis para optar el grado académico de

Maestro en Ciencias Económicas, mención en Finanzas), Universidad Nacional Agraria de la Selva, Tingo María-Perú.

Zvi, B. & Merton, R.C. (2003). *Finanzas*. México: Pearson Educación.

# ANEXOS

Anexo 1: Matriz de Validación y Obtención de Datos

Anexo 2: Encuesta - Cuestionario

## ANEXO N° 1

### MATRIZ DE CONSISTENCIA

#### “EL APALANCAMIENTO FINANCIERO Y LA GESTIÓN FINANCIERA DE LAS EMPRESAS DEL SECTOR INMOBILIARIO DE LIMA METROPOLITANA, 2020”

**Autora: CECILIA ELIZABETH ANGELICA SEGURA BARSALLO**

OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES				
PROBLEMAS	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	VARIABLES E INDICADORES	METODOLOGIA
<p><b>Problema principal</b></p> <p>¿En qué forma el apalancamiento financiero incide en la gestión financiera de las empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana, 2020?</p> <p><b>Problemas secundarios</b></p> <p>a) ¿En qué medida la obtención de capital de terceros incide en el nivel de ingresos netos de la obtención de capital de terceros incide en el nivel de ingresos netos de las empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana?</p> <p>b) ¿En qué forma el costo efectivo anual del apalancamiento incide en el nivel de planificación de obligaciones de las empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana?</p> <p>c) ¿De qué forma el programa de</p>	<p><b>Objetivo General</b></p> <p>Determinar si el apalancamiento financiero incide en la gestión financiera de las empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana, 2020.</p> <p><b>Objetivos Específicos</b></p> <p>a) Establecer si la obtención de capital de terceros incide en el nivel de ingresos netos de las empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana.</p> <p>b) Demostrar si el costo efectivo anual del apalancamiento incide en el nivel de planificación de obligaciones de las empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana.</p> <p>c) Precisar si el programa de pagos del apalancamiento incide en el nivel de flujo de caja de las</p>	<p><b>Hipótesis General</b></p> <p>El apalancamiento financiero incide favorablemente en la gestión financiera de las empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana, 2020.</p> <p><b>Hipótesis Específicas</b></p> <p>a) La obtención de capital de terceros incide en el nivel de ingresos netos de las empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana.</p> <p>b) El costo efectivo anual del apalancamiento incide en el nivel de planificación de obligaciones de las empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana.</p> <p>c) El programa de pagos del apalancamiento incide en el nivel de flujo de caja de las empresas</p>	<p><b>VARIABLE INDEPENDIENTE</b></p> <p><b>X. APALANCAMIENTO FINANCIERO</b></p> <p>Indicadores:</p> <p><b>X<sub>1</sub></b>. Obtención de capital de terceros</p> <p><b>X<sub>2</sub></b>. Costo efectivo anual del apalancamiento</p> <p><b>X<sub>3</sub></b>. Programa de pagos del apalancamiento</p> <p><b>X<sub>4</sub></b>. Plazo de las diferentes fuentes de apalancamiento</p> <p><b>X<sub>5</sub></b>. Riesgo de apalancamiento</p> <p><b>X<sub>6</sub></b>. Estrategia del apalancamiento financiero</p> <p><b>VARIABLE DEPENDIENTE</b></p> <p><b>Y. GESTIÓN FINANCIERA</b></p>	<p><b>TIPO DE INVESTIGACIÓN:</b> Aplicada</p> <p><b>NIVEL DE INVESTIGACIÓN:</b> Descriptiva - Explicativa</p> <p><b>MÉTODOS APLICADOS:</b> Deductivo - Inductivo - Analítico - Síntesis - Estadístico</p> <p><b>DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN:</b> No experimental</p> <p><b>POBLACIÓN:</b> La población está conformada por 192 personas, vinculados con las empresas del sector inmobiliario de Lima</p>

pagos del apalancamiento incide en el nivel de flujo de caja de las empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana?	empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana.	del sector inmobiliario de Lima Metropolitana.	Indicadores:	Metropolitana.
d) ¿Cómo el plazo de las diferentes fuentes de apalancamiento incide en el nivel de capital de trabajo de las empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana?	d) Determinar si el plazo de las diferentes fuentes de apalancamiento incide en el nivel de capital de trabajo de las empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana.	d) El plazo de las diferentes fuentes de apalancamiento incide en el nivel de capital de trabajo de las empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana.	Y <sub>1</sub> . Nivel de ingresos netos	<b>MUESTRA:</b>
e) ¿De qué manera el riesgo de apalancamiento incide en el nivel de solvencia de las empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana?	e) Evaluar si el riesgo de apalancamiento incide en el nivel de solvencia de las empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana.	e) El riesgo de apalancamiento incide en el nivel de solvencia de las empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana.	Y <sub>2</sub> . Nivel de planificación de obligaciones	128 gerentes de finanzas y especialistas financieros vinculados con las empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana.
f) ¿En qué medida la estrategia del apalancamiento financiero incide en el nivel de rentabilidad de los accionistas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana?	f) Verificar si la estrategia del apalancamiento financiero incide en el nivel de rentabilidad de los accionistas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana.	f) La estrategia del apalancamiento financiero incide en el nivel de rentabilidad de los accionistas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana.	Y <sub>3</sub> . Nivel de flujo de caja	<b>INSTRUMENTO:</b>
			Y <sub>4</sub> . Nivel de capital de trabajo	Encuesta - Cuestionario
			Y <sub>5</sub> . Nivel de solvencia	
			Y <sub>6</sub> . Nivel de rentabilidad	



## ANEXO N° 2

### ENCUESTA (Cuestionario)

La encuesta tiene como finalidad recabar información de interés para el estudio, el mismo que está referido a **“EL APALANCAMIENTO FINANCIERO Y LA GESTIÓN FINANCIERA DE LAS EMPRESAS DEL SECTOR INMOBILIARIO DE LIMA METROPOLITANA, 2020”**, se le solicita que en las preguntas elija la alternativa que estime apropiada, marcando con un aspa (X) en el espacio correspondiente. Esta encuesta es de carácter anónimo, con fines académicos. Muchas gracias.

1. Para usted, ¿La obtención de capital de terceros procedente de un apalancamiento financiero, debe ser debidamente evaluado para evitar situaciones con efecto negativo para las empresas del sector inmobiliario?

Muy frecuentemente	( )
frecuentemente	( )
Ocasionalmente	( )
Raramente	( )
Nunca	( )

2. Considera usted ¿Qué el costo efectivo anual del apalancamiento financiero es razonable y debe ser considerado dentro de la estructura de obligaciones de las empresas del sector inmobiliario?

Muy frecuentemente	( )
frecuentemente	( )
Ocasionalmente	( )
Raramente	( )
Nunca	( )

3. En su opinión ¿El programa de pagos de las instituciones financieras por concepto de apalancamiento financiero, es manejable por las empresas del sector inmobiliario?

- Muy frecuentemente ( )
- frecuentemente ( )
- Ocasionalmente ( )
- Raramente ( )
- Nunca ( )

4. Cree usted ¿Qué el plazo de las diferentes fuentes de apalancamiento por las empresas del sector inmobiliario, han sido evaluadas por los responsables de las finanzas?

- Muy frecuentemente ( )
- frecuentemente ( )
- Ocasionalmente ( )
- Raramente ( )
- Nunca ( )

5. Considera usted ¿Qué el nivel de riesgos en el apalancamiento financiero, debe ser identificado oportunamente para evitar contingencias que afecten el logro de los objetivos previstos por las empresas del sector inmobiliario?

- Muy frecuentemente ( )
- frecuentemente ( )
- Ocasionalmente ( )
- Raramente ( )
- Nunca ( )

6. Cree usted, ¿Qué la estrategia del apalancamiento en nuestro medio, son los más apropiados para financiar a las empresas del sector inmobiliario?

- Muy frecuentemente ( )
- frecuentemente ( )
- Ocasionalmente ( )
- Raramente ( )
- Nunca ( )

7. En su opinión, ¿El apalancamiento financiero es una alternativa razonable y conveniente para financiar las necesidades de recursos por parte de las empresas del sector inmobiliario?

- Muy frecuentemente ( )
- frecuentemente ( )
- Ocasionalmente ( )
- Raramente ( )
- Nunca ( )

8. Para usted, ¿El nivel de ingresos netos debe ser supervisado de manera continua, porque de su realización depende el manejo ordenado de la gestión financiera de las empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana?

- Muy frecuentemente ( )
- frecuentemente ( )
- Ocasionalmente ( )
- Raramente ( )
- Nunca ( )

9. Cree usted, ¿Qué la planificación de obligaciones debe ser verificada constantemente para conocer las medidas a adoptar por parte de la gestión financiera de las empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana?

- Muy frecuentemente ( )
- frecuentemente ( )
- Ocasionalmente ( )
- Raramente ( )
- Nunca ( )

10. En su opinión, ¿El flujo de caja es una herramienta importante en la gestión financiera de las empresas del sector inmobiliario, para conocer el nivel de ingresos y salidas del dinero de Lima Metropolitana?

- Muy frecuentemente ( )
- frecuentemente ( )
- Ocasionalmente ( )
- Raramente ( )
- Nunca ( )

11. Considera usted, ¿Qué el capital de trabajo es un componente importante de la gestión financiera, que debe ser revisado en forma constante en las empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana?

- Muy frecuentemente ( )
- frecuentemente ( )
- Ocasionalmente ( )
- Raramente ( )
- Nunca ( )

12. Cree usted, ¿Qué el nivel de solvencia de las empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana, es aceptable y cumple con la finalidad que se persigue?

- Muy frecuentemente ( )

- frecuentemente ( )
- Ocasionalmente ( )
- Raramente ( )
- Nunca ( )

13. En su opinión, ¿La rentabilidad alcanzada por las empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana, es el producto de un manejo ordenado de las finanzas?

- Muy frecuentemente ( )
- frecuentemente ( )
- Ocasionalmente ( )
- Raramente ( )
- Nunca ( )

14. Considera usted, ¿Qué la gestión financiera garantiza el manejo ordenado de los recursos y la rentabilidad prevista por las empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana?

- Muy frecuentemente ( )
- frecuentemente ( )
- Ocasionalmente ( )
- Raramente ( )
- Nunca ( )