



UNIVERSIDAD  
PRIVADA  
DEL NORTE

# FACULTAD DE NEGOCIOS

---

CARRERA DE CONTABILIDAD

“IMPACTO DEL FINANCIAMIENTO EN LA RENTABILIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS MULTIFAMILIARES DE LA EMPRESA OT&SA PROMOTORA INMOBILIARIA SAC, TRUJILLO 2017”

Tesis para optar el título profesional de:

**Contador Público**

**Autor:**

Br. Paola Elizabeth Rebaza Chavez

**Asesor:**

Mg. William David Carranza Luján

Trujillo – Perú

2018

## **APROBACIÓN DE LA TESIS**

El (La) asesor(a) y los miembros del jurado evaluador asignados, **APRUEBAN** la tesis desarrollada por el (la) Bachiller **Paola Elizabeth Rebaza Chavez**, denominada:

**“IMPACTO DEL FINANCIAMIENTO EN LA RENTABILIDAD DE LA  
CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS MULTIFAMILIARES DE LA EMPRESA  
OT&SA PROMOTORA INMOBILIARIA SAC, TRUJILLO 2017”**

---

Mg. William David Carranza Luján  
**ASESOR**

---

Ing. Luigi Cabos Villa  
**JURADO**  
**PRESIDENTE**

---

Mg. Edwards Vela Gonzales  
**JURADO**

---

Mg. Martín Facundo Ruíz  
**JURADO**

## DEDICATORIA

A mi madre por ser gran ejemplo de superación  
y valioso apoyo en mi carrera profesional.

## **AGRADECIMIENTO**

A nuestro padre celestial por darme la vida y la oportunidad de alcanzar mis metas, a mi madre por inspirar un espíritu ganador, mis profesores de la Universidad Privada del Norte, a mis asesores de tesis por su dedicación y apoyo permanente durante mi formación profesional.

## ÍNDICE DE CONTENIDOS

<b><u>APROBACIÓN DE LA TESIS</u></b> .....	<b>2</b>
<b><u>DEDICATORIA</u></b> .....	<b>3</b>
<b><u>AGRADECIMIENTO</u></b> .....	<b>4</b>
<b><u>ÍNDICE DE CONTENIDOS</u></b> .....	<b>5</b>
<b><u>ÍNDICE DE TABLAS</u></b> .....	<b>6</b>
<b><u>ÍNDICE DE FIGURAS</u></b> .....	<b>7</b>
<b><u>RESUMEN</u></b> .....	<b>8</b>
<b><u>ABSTRACT</u></b> .....	<b>9</b>
<b>CAPÍTULO 1. INTRODUCCIÓN</b> .....	<b>10</b>
<b>CAPÍTULO 2. MARCO TEÓRICO</b> .....	<b>13</b>
<b>CAPÍTULO 3. METODOLOGÍA</b> .....	<b>49</b>
<b>CAPÍTULO 4. RESULTADOS</b> .....	<b>53</b>
<b>CAPÍTULO 5. DISCUSIÓN</b> .....	<b>68</b>
<b>CONCLUSIONES</b> .....	<b>71</b>
<b>RECOMENDACIONES</b> .....	<b>72</b>
<b>REFERENCIAS</b> .....	<b>73</b>
<b>ANEXOS</b> .....	<b>75</b>

## ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1	Estados de situación financiera, comparación de los años 2015, 2016	Pg. 53
Tabla 2	Ratios financieros aplicados al periodo 2015 y 2016	Pg. 55
Tabla 3	Estado de resultados comparativo con la financiación de diversas entidades crediticias, año 2017	Pg. 58
Tabla 4	Ratios financieros aplicados al periodo 2017	Pg. 60
Tabla 5	Ratios financieros comparativos aplicados a los estados financieros utilizando las ofertas crediticias propuestas en el periodo 2017	Pg. 62
Tabla 6	Estados de situación financiera, utilizando la oferta crediticia propuesta	Pg. 65
Tabla 7	Estados de resultados, utilizando la oferta crediticia propuesta	Pg. 66
Tabla 8	Ratios financieros aplicados a la oferta crediticia propuesta en el periodo 2017	Pg. 67

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1	Estructura del estado de situación financiera, representación gráfica del año 2015	Pg. 54
Figura 2	Estructura del estado de situación financiera, representación gráfica del año 2016	Pg. 54

## RESUMEN

El propósito de la presente investigación fue el determinar el impacto del financiamiento en la rentabilidad de la construcción de viviendas multifamiliares de la Empresa OT&SA Promotora Inmobiliaria S.A.C. en el distrito de Trujillo 2017. El tipo de investigación a realizar es cuantitativo, el diseño que se ha aplicado en la presente investigación es el no experimental; se observa la información que brinda los estados financieros de las empresas, para luego hacer un diagnóstico del impacto de financiamiento en los estados financieros OT&SA promotora inmobiliaria S.A.C. Trujillo 2017 y tomar las mejores decisiones en beneficio de estas. Se analizaron los estados financieros de la empresa. Se concluye que el financiamiento impacto en la rentabilidad de la construcción de viviendas multifamiliares de la Empresa OT&SA Promotora Inmobiliaria S.A.C. en el distrito de Trujillo, mejorando su liquidez a 1.98 y su rendimiento sobre el capital a 19.14%.

Palabras claves: Financiamiento, Rentabilidad, Constructoras



## **ABSTRACT**

The purpose of the present investigation was to determine the impact of financing on the profitability of the construction of multifamily housing of the Company OT & SA Promotora Inmobiliaria S.A.C. in the district of Trujillo 2017. The type of research to be carried out is quantitative, the design that has been applied in the present investigation is the non-experimental one; the information provided by the financial statements of the companies is observed, to then make a diagnosis of the impact of financing on the financial statements. OT & SA real estate developer S.A.C. Trujillo 2017 and make the best decisions for the benefit of these. The financial statements of the company were analyzed. It is concluded that the financing impact on the profitability of the construction of multifamily housing of the Company OT & SA Promotora Inmobiliaria S.A.C. in the district of Trujillo, improving its liquidity to 1.98 and its return on capital to 19.14%.

Keywords: Financing, Profitability, Construction Companies

## CAPÍTULO 1. INTRODUCCIÓN

### 1.1. Realidad problemática

El sector empresarial sobre todo el que se encuentra conformado por las pequeñas y medianas empresas se desarrollan en una realidad compleja y cambiante, como la que experimenta actualmente la sociedad; la tecnología, el conocimiento y las teorías cada vez más especializados han llevado a la humanidad a un desarrollo incomparable, pero al mismo tiempo se han establecido escenarios de alta competencia donde el capital, ya sea material o intelectual juega un rol importante en el predominio de unos sobre otros; es en esos escenarios donde la microempresa batalla por un lugar y por sobrevivir en una batalla donde el capital impone su supervivencia (Contreras & Díaz, 2015).

Las empresas constructoras de todo el Perú se han convertido en un importante centro de atención para la economía, especialmente para el sector construcción, debido a que generan oportunidades de empleo e ingresos a la población y dinamiza la economía local, el empleo de estrategias de financiamiento en el desarrollo de las actividades de este sector es sumamente importante, ya que es una de las formas para que puedan obtener ventajas competitivas que conlleven a operar con éxito en éste mundo globalizado. Sin duda, si las empresas crecen, también lo hace el país, pero para el logro de este objetivo, es necesaria que las empresas constructoras tengan ideas claras de lo que son las estrategias de financiamiento como son; préstamo de socios, arrendamiento financiero, préstamo bancario, crédito de proveedores y carta fianza, contando con estas estrategias de financiamiento se llegara al aumento de la producción, la productividad, el empleo y consecuentemente el incremento de la rentabilidad (Gallegos & Vac, 2012).

Dentro del diagnóstico en la empresa constructoras se pudo evidenciar la falta de capital, la escasez de materiales de construcción, la falta de liquidez, carencia de maquinaria pesada y unidades de transporte, así como no tener proyectos de inversión. El pronóstico de la situación creada por la falta de: capital, escasez de materiales de construcción, falta de liquidez, carencia de maquinaria pesada y unidades de transporte así como no tener proyectos de inversión de las empresas constructoras conllevara a estas a su debilitamiento total y posterior decaimiento, esto e alguna forma determinará la necesidad de hacer uso de las estrategias de financiamiento como son; el préstamo de socios, arrendamiento financiero, préstamo bancario, crédito de proveedores y carta fianza, que tienen gran importancia en el logro de los objetivos, mediante un esquema estratégico empresarial que dará a las empresas una coordinación general de cómo emplear las mejores alternativas de estas estrategias de financiamiento (CCVM, 2010).

La carencia de capitales en las microempresas es evidente por tanto el financiamiento se hace necesario; sin duda los medios de financiamiento son una alternativa atractiva para

cubrir la carencia del capital, más aún en las microempresas, pero se debe tener en cuenta que el uso de los medios de financiamiento impactarán directamente en la rentabilidad, es allí donde surge el gran problema en el sector (Medina, 2016).

El impacto del financiamiento en la rentabilidad es directo (Lira Briceño, 2009), esta puede ser positivo o negativo; sin duda pueden influir la forma, los plazos, la cantidad, la oportunidad en las cuales aplicamos el financiamiento, incluso los usos adecuados de los mismos pueden marcar la diferencia entre ganar o perder; es en esos escenarios donde se presenta un problema recurrente en las pequeñas y medianas empresas, muchas de estas han quebrado después del financiamiento, las causas pueden ser diversas los mismos se desconoce, motivo por la cual en busca de respuestas se investigará el impacto del financiamiento en la rentabilidad de la empresa OT&SA Promotora Inmobiliaria S.A.C.; con el objetivo de determinar en qué medida impacto el financiamiento en la rentabilidad de la empresa del sector construcción en el distrito de Trujillo, y específicamente determinar en qué medida el financiamiento impacta en el estado de resultados, en el estado de flujo de efectivo, en el estado de cambio en el patrimonio neto de la microempresa del sector construcción en el distrito de Trujillo en el año 2018, por último determinar cuáles son los medios de financiamiento más adecuados para la empresa de este sector.

El problema es la falta de capital y el acceso al financiamiento para muchos es la solución, sin embargo, se observa que el ciclo de vida de la Empresa OT&SA Promotora Inmobiliaria S.A.C., aún la empresa no ha identificado cual es el mejor medio de financiamiento. Bajo este orden de ideas se da la estrategia de crédito bancario como gestión financiera para que la empresa pueda financiar sus propias actividades, siendo esta alternativa estratégica la que conlleve a una planeación financiera a través de la cual se proyectarán y se fijarán las bases de las actividades financieras con el objetivo de minimizar el riesgo, aprovechar las oportunidades y los recursos escasos, para el desarrollo de sus actividades sobre la base de un análisis costo beneficio. Sabiéndose que la Empresa OT&SA Promotora Inmobiliaria S.A.C. tienen como uno de sus principales obstáculos para su desarrollo y expansión desde la etapa uno de los proyectos multifamiliares, la posibilidad de acceder al financiamiento a través del sistema financiero.

## **1.2. Formulación del problema**

¿Cuál es el impacto del financiamiento en la rentabilidad de la construcción de viviendas multifamiliares de la Empresa OT&SA Promotora Inmobiliaria S.A.C. en el distrito de Trujillo 2017?

## **1.3. Justificación**

La presente investigación se justifica porque nos va a permitir determinar el impacto que tiene el financiamiento en la generación de mayor rentabilidad para la Empresa OT&SA Promotora

Inmobiliaria S.A.C. durante el ejercicio económico 2017, haciendo posible continuar ejecutando sus actividades en la construcción de viviendas multifamiliares y su permanencia en el mercado.

El estudio es relevante porque permitirá que al obtener financiamiento la empresa va a continuar de manera inalterada con sus actividades propias del rubro al que pertenece la empresa, y por lo tanto va a generar mayores ingresos trayendo como consecuencia el pago de impuestos que recauda el fisco, generando empleo y beneficiando a la sociedad.

En función a la importancia que representan las investigaciones académicas, el presente trabajo constituye una alternativa como fuente de consulta para otros estudiantes que realicen estudios en la línea de investigación de finanzas con respecto a empresas que se dedican al rubro construcción. De igual manera servirá como modelo para otras empresas que se dediquen al rubro construcción y por ende que mejoren sus decisiones de financiamiento.

#### **1.4. Limitaciones**

Las limitaciones del presente trabajo de investigación fue la falta de tiempo como factor fundamental para obtener información por parte de los seleccionados para la entrevista y el retraso por parte del personal administrativo para poder disponer de información y de los documentos necesarios para desarrollar nuestra investigación.

Carencia de información referente a financiamiento con respecto a las empresas en la construcción de viviendas multifamiliares desde el inicio de la obra.

Mencionadas las anteriores limitaciones, éstas se han superado insistiendo con los seleccionados para la entrevista para que puedan brindar la información requerida, visitando la biblioteca de la universidad privada del norte, páginas web, repositorios de tesis y artículos científicos, así como las bibliotecas virtuales.

#### **1.5. Objetivos**

##### **1.5.1. Objetivo general**

Determinar el impacto del financiamiento en la rentabilidad de la construcción de viviendas multifamiliares de la Empresa OT&SA Promotora Inmobiliaria S.A.C. en el distrito de Trujillo 2017.

##### **1.5.2. Objetivos específicos**

- Analizar el tipo de financiamiento de la construcción de viviendas multifamiliares de la Empresa OT&SA Promotora Inmobiliaria S.A.C. en el distrito de Trujillo 2015-2016.
- Diagnosticar la oferta crediticia para la construcción de viviendas multifamiliares de la Empresa OT&SA Promotora Inmobiliaria S.A.C. en el distrito de Trujillo 2017.

- Evaluar la situación de solvencia y rentabilidad en la construcción de viviendas multifamiliares de la Empresa OT&SA Promotora Inmobiliaria S.A.C. en el distrito de Trujillo 2017.
- Proponer un financiamiento que mejore la rentabilidad en la construcción de viviendas multifamiliares de la Empresa OT&SA Promotora Inmobiliaria S.A.C. en el distrito de Trujillo 2017.

## CAPÍTULO 2. MARCO TEÓRICO

### a) Antecedentes

En la tesis: “Influencia del financiamiento en la rentabilidad en las empresas constructoras en el Perú: Caso Constructora Aesmid E.I.R.L 2016” (Rujel Guerra, 2017), tuvo como objetivo general determinar la influencia del financiamiento en la rentabilidad en las empresas constructoras en el Perú y en la constructora AESMID E.I.R.L. 2016. La investigación es descriptiva y correlacional. El presente trabajo de investigación es No experimental-descriptiva- bibliográfica y de caso. Para la obtención de información se utilizó como instrumentos las encuestas y los índices financieros, que son aplicados a los estados financieros de la empresa constructora AESMID E.I.R.L. En el caso estudiado se concluye que la empresa si se encuentra registrada en la REMYPE teniendo 6 años en el rubro, contando con trabajadores en planilla. La empresa si ha solicitado un financiamiento a la CAJA SULLANA un importe de S/. 80,000.00. que fue invertido en el capital de trabajo, compra de activos fijos y en capacitación, se determinó que, el financiamiento si influye en la rentabilidad de la empresa, debido a que es de suma importancia porque permite que la empresa cuente con disponibilidad de efectivo para poder seguir con sus operaciones, siendo así la mejor alternativa para el desarrollo de la empresa.

En la tesis: “Estrategias de financiamiento para el incremento de la rentabilidad de las empresas constructoras de la provincia de Huancayo” (Apacclla Peña & Rojas Quispe, 2016), se realizó con la identificación que gran parte de las empresas conocen en forma empírica sobre financiamiento, incidiendo en procesos tradicionales o por la experiencia que tienen los empresarios, rechazando las nuevas propuestas financieras, esta situación es consecuencia de la falta de conocimiento sobre estrategias de financiamiento, conllevando por esta razón; a formular la siguiente interrogante: ¿Cómo las estrategias de financiamiento inciden en el incremento de la rentabilidad de las empresas constructoras de la Provincia de Huancayo?. Ante esta situación; como respuesta a la problemática planteada, se propone la siguiente hipótesis: Las estrategias de financiamiento inciden favorablemente en el incremento de la rentabilidad de las empresas constructoras de la Provincia de Huancayo. El trabajo tiene el

siguiente objetivo: Determinar cómo las estrategias de financiamiento inciden en el incremento de la rentabilidad de las empresas constructoras de la Provincia de Huancayo. En la parte metodológica se manifiesta que el tipo de investigación es aplicada, el nivel de investigación es el descriptivo, asimismo; los métodos fueron el descriptivo, inductivo y deductivo; el diseño descriptivo correlacional. El instrumento fue el cuestionario y la técnica de investigación la encuesta que estuvieron relacionadas en la recopilación, tabulación y análisis de datos. La conclusión fue: Las estrategias de financiamiento inciden favorablemente en el incremento de la rentabilidad. Además, que el objetivo principal de las estrategias es el incremento de sus ingresos y la obtención de mayor utilidad, ya que con inversión generan mayores ingresos y por lo tanto ganancias.

En la tesis “Análisis del arrendamiento financiero con opción a compra, como fuente de financiamiento en una empresa constructora”, (Alvares, 2011). Tesis para obtener el título de contadora Publica Y Auditora. Universidad de San Carlos de Guatemala, Guatemala, la cual llega como conclusión: El arrendamiento financiero con opción a compra proporciona la ventaja de aprovechar un financiamiento adicional que ayudara a mejorar la liquidez y solvencia económica de las empresas que desean aumentar su capacidad financiera e invertir en un bien que ayude al desarrollo de sus objetivos; proporcionando un financiamiento flexible y del 100% de la inversión deseada. La administración debe analizar las ventajas y desventajas, tanto financieras como fiscales, de las fuentes de financiamiento a las que se pueda acceder en el sistema financiero guatemalteco, para las empresas que desean adquirir un bien para el desarrollo de sus proyectos, para así lograr el objetivo de obtener mejores beneficios y mayor rentabilidad de acuerdo con las necesidades de la empresa analizada. El arrendamiento financiero con Opción a Compra en Guatemala, no se encuentra regulada en forma específica en el Código de Comercio, por lo que para la elaboración del contrato se deberá de aplicar las disposiciones contenidas en el código civil; y en materia tributaria se debe de considerar el hecho generador de impuestos de acuerdo a las disposiciones de la Ley del ISR y la ley del IVA.

En la tesis “Incidencias del financiamiento, y la capacitación en la rentabilidad de las micro y pequeñas empresas del sector servicio rubro constructoras, del distrito de Yarinacocha y Callería, 2015” (Piña, 2016). Tesis para obtener el título profesional de Contador Público. Universidad Católica los Ángeles de Chimbote, Pucallpa, Perú, la cual llega como conclusión: Respecto a los empresarios: El 100% de los representantes legales de las Mypes encuestadas, su edad fluctúa entre los 26 a 60 años; el 100% son del sexo masculino; el 67% tiene grado de instrucción universitaria completa.

Respecto a las características de las Mypes: El 100% tienen entre cinco a más de siete años en el rubro empresarial; el 66% posee entre dos a seis trabajadores permanentes, el 100%

posee de cinco a más de siete trabajadores eventuales; el 87% manifestaron que la formación de las Mypes fue para obtener ganancia. El 80% manifestaron que el tipo de financiamiento que obtuvieron fue de terceros; el 100% obtuvo financiamiento de entidades bancarias; en el año 2015 el 58% manifestaron que obtuvieron crédito financiero del Banco de Crédito, 25% del Banco Continental; 58% de los créditos recibidos fueron largo plazo; el 100% de los créditos recibidos fue invertido en capital de trabajo y activos fijos.

Respecto a la capacitación: El 80% manifestó que no recibió capacitación en los últimos años; el 93% de los representantes legales encuestados manifestaron que su personal no ha recibido capacitación; el 100% consideran a la capacitación como una inversión; el 73% consideran a la capacitación relevante para sus empresas.

Respecto a la rentabilidad: El 80% de los representantes legales encuestados precisa que el financiamiento mejoró la rentabilidad de sus empresas; el 93% de los 65 representantes legales encuestados no precisa que la capacitación haya mejoró su rentabilidad empresarial; el 60% manifestó que la rentabilidad de sus empresas si ha mejorado en los últimos años.

En su tesis “El financiamiento y su influencia en la rentabilidad de las Micro y Pequeñas Empresas del Perú, caso de la empresa Navismar E.I.R.L. Chimbote, 2014”, (Regalado, 2016). Tesis para obtener el título profesional de Contador Público. Universidad Católica los Ángeles de Chimbote, Chimbote, Perú, la cual llega como conclusión:

Respecto al objetivo específico 1: De acuerdo a la revisión bibliográfica pertinente el financiamiento si influye positivamente en la rentabilidad de las Mype del Perú, siempre y cuando se optimice y se haga un uso adecuado del endeudamiento, lo que permita mejorar la rentabilidad sobre recursos propios; es decir, aumentar la productividad y sus ingresos. Permitiéndoles tener buenas relaciones con sus proveedores, mantener los costos, todo esto de la mano con una adecuada gestión.

Respecto al objetivo específico 2: El financiamiento influye en forma positiva en la rentabilidad de la empresa Navismar E.I.R.L. de Chimbote, debido a que se logra un incremento en la rentabilidad de los activos, lo que denota eficiencia en la gerencia en el manejo del capital total; así como, la mejora de la rentabilidad patrimonial y ha mostrado una disminución de capitales de terceros, mostrando solidez de la empresa del caso.

Respecto al objetivo específico 3: De tres elementos metodológicamente comparables de los resultados de los objetivos específicos 1 y 2, solo uno coincidió, esto debido a que los autores citados en los antecedentes solo describieron las variables pero concluyeron que existe una influencia positiva del financiamiento en la rentabilidad de las Mypes del Perú, mientras que a través del caso se demostró con ratios, que el financiamiento contribuye al incremento de la rentabilidad de la empresa Navismar E.I.R.L., debido a que mejoró las ventas, influenciado por un buen manejo de los recursos obtenidos, gestionado con acierto.

Conclusión general: Según los autores pertinentes revisados y el estudio del caso realizado, el financiamiento en las micro y pequeñas empresas del Perú y la empresa Navismar E.I.R.L.



de Chimbote, mejoran positivamente la rentabilidad de dichas empresas, debido a que se le brinda a la empresa la posibilidad de que puedan mantener su economía y continuar con sus actividades comerciales de forma estable y eficiente y como consecuencia incrementar sus niveles de rentabilidad, así como, otorgar un mayor aporte al sector económico en el cual participan. Brindándole mayor capacidad de desarrollo, realizar nuevas y más eficientes operaciones y acceder a créditos en mejores condiciones.

En la tesis “La utilización del leasing financiero y su influencia en la situación financiera de la empresa constructora inversiones Pérez castillo S.A.C. de la ciudad de Trujillo del año 2014”. (Reyes & Valderrama, 2015). Tesis para obtener el título profesional de Contador Público. Universidad Privada Antenor Orrego, Trujillo, Perú, la cual llega como conclusión: Como resultado de la evaluación de la situación financiera antes de la utilización del Leasing Financiero de la Empresa Constructora Inversiones Pérez Castillo S.A.C. (2012), se determinó un elevado nivel de endeudamiento S/. 228,150.00, un bajo nivel de utilidad neta de S/. 45,646.62, así mismo una pobre liquidez de 2.25, en comparación con los años posteriores. Luego de evaluar la situación financiera con la utilización de Leasing Financiero de la Empresa Constructora Inversiones Pérez Castillo S.A.C, se tiene que el ratio que el ratio de liquidez absoluta pasó de ser 1.75 a quitar 2.28, en cuanto al margen de rentabilidad respecto a las ventas netas, se observó un incremento relativo pasando de ser 8% a 9% debido a la adquisición de activos fijos por un monto total de S/. 376,212.88, bajo la modalidad leasing. La comparación de la situación financiera de la empresa, antes y después del leasing financiero, nos muestra que el nivel de liquidez del año 2012 al 2014 se incrementó de 2.25 a 4.25. Esto debido a que, mediante la adquisición de activos fijos bajo la modalidad de leasing financiero, no es necesario utilizar los recursos propios de la empresa, situación que conlleva una mejor inversión de los fondos líquidos, y por ende mayores niveles de rentabilidad.

En la tesis “Incidencia del financiamiento en la rentabilidad de las Mypes del sector servicio, rubro constructoras, Huaraz 2012 - 2013”, (Peláez, 2014). Tesis para obtener el título profesional de Contador Público. Universidad Católica los Ángeles de Chimbote, Huaraz, Perú, la cual llega como conclusión: Respecto a los datos informativos del propietario, el 60% de los empresarios encuestados son personas adultas ya que sus edades oscilan entre 31 – 40 años. El 90% de los empresarios son de sexo masculino. El 60% de los empresarios encuestados tiene grado de instrucción universitaria.

Respecto al perfil de las mypes: el 50% de los representantes encuestados dijeron que las empresas MYPES tenía una antigüedad de 2 a 4 años en la actividad empresarial (rubro constructoras). El 100% de los representantes encuestados de las MYPES manifestaron que la formalidad del negocio es formal. En el gráfico N° 08 se observa que, el 60% de los trabajadores que laboran en las MYPES son permanentes y el 40% restante son rotativos.



Respecto al financiamiento en las mypes: el 100% de los encuestados manifiesta que financiamiento mejora la rentabilidad de su empresa y también 100% de los encuestados sustenta que el financiamiento mejoraría la competitividad de la empresa. El 60% de los encuestados considera recibió más financiamiento en el 2013.

Respecto a la rentabilidad de las mypes: el 100% de los encuestados sustenta que percibe que la rentabilidad de su empresa ha mejorado en los dos últimos años. El 100% de los encuestados sustenta que la rentabilidad de su empresa ha mejorado por el financiamiento recibido.

En la tesis: "El impacto del financiamiento a largo plazo como factor de rentabilidad de las MiPymes del sector comercio en el municipio de Querétaro, de la Universidad Autónoma de Querétaro. México" de González, N. (2013). Esta tesis tiene una investigación cuantitativa debido a la descripción de su investigación y la necesidad de la recolección y análisis de datos numéricos teniendo como objetivo conocer el impacto del financiamiento a Largo Plazo como factor de rentabilidad de las empresas del sector comercio. En la cual se llegó a las siguientes conclusiones: Con base a las aportaciones de los diferentes referentes teóricos que confirmaron al marco teórico de esta tesis, así como en el propio diseño metodológico y el respectivo análisis estadístico aplicado a los datos provenientes de las encuestas que dieron origen a los resultados finales que constituyeron la evidencia empírica de este estudio, se procedió al establecimiento de las siguientes conclusiones: Se tuvo suficiente evidencia empírica para rechazar la hipótesis nula planteada como  $H_0$ : el financiamiento a largo plazo no impactó el incremento de la rentabilidad y permanencia de las MiPymes del sector comercio del municipio de Querétaro. Cabe destacar que los datos obtenidos a partir de la pregunta estratégica identificada con el número ocho del cuestionario de esta tesis, fue utilizada para obtener información que permitió poner a prueba las hipótesis planteadas en su momento. En dicha pregunta se pudo apreciar que nueve de cada diez comerciantes encuestados, manifestaron que el financiamiento a largo plazo sí contribuye al incremento de la rentabilidad en sus negocios, lo que permitió en acto seguido confirmar y aceptar la hipótesis investigación en este estudio. Cabe mencionar que la pregunta nueve funcionó como complemento para la pregunta ocho del cuestionario aplicado, dicha pregunta fue considerada como la estratégica en este estudio, destacando que su propósito consistió en conocer la opinión de los comerciantes encuestados, sobre el nivel del impacto del financiamiento a largo plazo para sus respectivos negocios. De acuerdo con la pregunta nueve los resultados mostraron que la mayoría de los comerciantes en la proporción de nueve de cada 10 opinan que el uso del crédito a largo plazo ayudaría mucho a obtener rentabilidad en las MiPymes y por lo tanto contribuiría a consolidar el negocio. Por otro parte cabe señalar que la información recabada permite a la unión de locatarios aproximarse a conocer diversas opiniones respecto a la necesidad imperante para obtener este tipo de financiamiento,

orientado a desarrollar beneficios económicos graduales y obtener la respectiva consolidación de sus negocios en el largo plazo.

Asimismo, la información estadística de esta tesis permitió describir y profundizar en el conocimiento de los siguientes aspectos: Conocer cómo se financiaron los negocios de los locatarios destacando que en este hecho la mayoría de los locatarios manifestaron haber recibido financiamiento a largo plazo de cajas de ahorro considerando que no son los adecuados para el desarrollo de su negocio. Se pudo reconocer que la mayoría de los comerciantes han tenido problemas de liquidez para abastecerse de inventarios lo cual demuestra la urgente necesidad de capital de trabajo a largo plazo, otorgándoles certidumbre en virtud de contar con inventarios suficientes o permanentes para contribuir operando dentro de su mercado. o Con relación a la situación descrita en el párrafo anterior se considera importante mencionar que se pudo conocer la intencionalidad del uso de los recursos de financiamiento a largo plazo primeramente se utilizaría a la compra de inventarios, y como segunda opción expansión del negocio, cubrir deudas, gastos personales y por último en salarios. Se pudo conocer la causa principal de la desaparición de comerciantes y se relacionó con la falta de dinero por falta de financiamiento, se observó que la mayoría de los locatarios no conoce cómo funciona el crédito a largo plazo y se financian de acuerdo con la facilidad de obtención del crédito, tal es el caso de las cajas populares. Se determinó con base a la aplicación de la encuesta que los locatarios no conocen las alternativas de financiamiento a largo. A partir de estas conclusiones se pudo constatar que la MiPymes del sector comercio en el municipio de Querétaro como punto de partida requieren de información respecto a la importancia y fuentes de financiamiento factibles a largo plazo a través de las diferentes instituciones públicas y privadas, que les permitan de proveerse de capital de trabajo a largo plazo orientadas a obtener niveles de rentabilidad suficientes para consolidarse y sobrevivir dentro del mercado en que compiten. Se concluye que el financiamiento a largo plazo es adecuado para incrementar la rentabilidad de las MiPymes debido a las proyecciones de caja futuras que se planean y permiten no comprometer a la empresa, se pueden aprovechar las ventajas del apalancamiento financiero. Es así que desde la perspectiva teórica del uso del crédito a largo plazo y desde las diferentes opciones de financiamiento se pretende tener un acercamiento para recomendar una de las posibles soluciones a la problemática que enfrentan las MiPymes. Esta investigación resalta la importancia que tiene el financiamiento en el comercio, las pequeñas empresas se han visto afectadas por la falta de capacitación y orientación para obtener recursos financieros, que sirvan principalmente para financiar capital de trabajo y a través del financiamiento expandir sus negocios.

En la tesis “El Crédito y la Rentabilidad de las Microempresas Comerciales del Distrito de Tarapoto, de la Universidad Agraria de la Selva. Tingo María”, de Rengifo, A. (2011). Esta tesis tiene como objetivo establecer la relación existente entre los niveles de acceso al crédito,

el monto del crédito, la rotación de inventarios, la publicidad y la capacitación de los microempresarios con los niveles de rentabilidad de las microempresas comerciales. Utilizando una metodología correlacional en donde se llegó a las siguientes conclusiones: Las microempresas comercializadoras del distrito de Tarapoto, exhiben un bajo nivel de gestión empresarial, toda vez que no disponen con personería natural el 61% del total, y cuentan con personería jurídica tan solo el 39%. correlacionándose al hecho de que un 78% de las microempresas se encuentran comprendidas en los regímenes simplificado y especial del Registro Único del Contribuyente, no encontrándose obligadas a llevar libros de contabilidad y presentar balances y estados de pérdidas y ganancias, que representan los requisitos indispensables para el acceso a los diversos tipos de créditos, que oferta la banca comercial y de segundo piso. Corroborando esto con los resultados de la investigación que se tiene que durante el periodo 2007 – 2010 un considerable 41.5% de las microempresas no tuvieron acceso a crédito alguno. La información contable y financiera de las microempresas comerciales es inexistente, deficiente y desordenado, lo que imposibilita determinar las ratios clásicas de rentabilidad. Sin embargo, bajo el enfoque del margen de utilidad sobre las ventas, encontramos que el 40.7% de las microempresas comercializadoras del distrito de Tarapoto poseen un margen de utilidad menores al 20%, mientras que el 53.4% ostentan un margen mayor que oscila entre 20 y 40 % y el 5.9 % tienen márgenes superiores al 40%. La cuantía de los márgenes de utilidad se explica por el lado de los precios y no propiamente por los niveles de eficiencia de las microempresas, habida cuenta que la ciudad de Tarapoto junto a Iquitos, Pucallpa y Puerto Maldonado son consideradas como las ciudades con mayor costo de vida nivel país, urgiendo de mayores márgenes de ganancias para compensar sobrecostos adicionales que devienen de la venta de los productos. El nivel de capacitación de los microempresarios comerciales del distrito de Tarapoto medido por el grado de educación alcanzado y su participación en eventos de gestión empresarial; el 34.8% posee educación de nivel escolar (primaria y secundaria), 36.4% nivel superior no universitaria y el 28.8% superior universitaria; en tanto que el 73.7% manifiesta no haber asistido a ningún evento de capacitación durante los últimos dos años, revistiendo especial importancia en materia de gestión empresarial, dado su incidencia en la productividad y competitividad, que se convierten ahora en herramientas determinantes de la rentabilidad y el crecimiento de las empresas y consiguientemente se ve reflejada sobre la dinámica económica de las ciudades, que a través de la capacitación permanente se integran a políticas de desarrollo económico y social. En la ciudad de Tarapoto la publicidad tradicional (radio, televisión y periódicos impresos) sigue siendo relevante al momento de dar a conocer un producto y persuadir a los consumidores por su compra. Sin embargo se observa que el 37.3% de las microempresas comercializadoras no hacen uso de medio de publicidad alguna, en tanto que el 26.3% realiza publicidad incipiente a través de megáfonos, 16.1% hace uso de la radio y 7.6% de la televisión; lo que significa que no conciben el real dimensionamiento y rol que cumplen estos

medios para dar a conocer su producto y sobre todo para tentar posicionamientos de productos nuevos en el mercado, así como incrementar sus ventas y ulteriormente crecer como empresa sosteniblemente. Finalmente, podemos asegurar que los niveles de rentabilidad de las microempresas comerciales de la ciudad de Tarapoto tienen relación directa con el acceso al crédito, la publicidad realizada, y, el grado de instrucción y estándares de capacitación de los conductores de estas, al margen de la demanda y el monto de los créditos que resultaron ser redundante y no significativa respectivamente. Esta lógica de razonamiento nos conlleva a confirmar la hipótesis de investigación propuesta.

Esta tesis se asemeja a nuestro proyecto de investigación debido que se realizó un análisis del acceso a la oferta crediticia para financiar las actividades de los microempresarios, y reflejar cual es la rentabilidad que obtienen las empresas a través del financiamiento y nosotros nos enfocaremos en determinar el impacto de este tipo de financiamiento en la rentabilidad de la Constructora Verastegui S.A.C.

En la tesis: "Propuesta de un Plan Financiero a Corto Plazo para Mejorar la Rentabilidad de la Empresa Pesquera Blessing Family E.I.R.L del distrito de Santa Rosa", de Agapito, M. y Vásquez, L. (2012). de la Universidad Señor de Sipán. Perú, el tipo de investigación es descriptiva y propositiva porque se describe la situación problemática que atraviesa la empresa y luego de observar y hacer un análisis de la realidad problemática se elaboró una propuesta de un plan financiero como alternativa de solución al problema encontrado, el método utilizado es descriptivo porque permitió describir, recopilar y presentar los resultados de la aplicación de las entrevistas realizadas al gerente y contador de la empresa y analítico porque permitió analizar y ordenar el resultado de las entrevistas con el fin de emitir una opinión acerca de la gestión financiera, En donde se llegó a las siguientes conclusiones:

Del análisis realizado a los ratios de rentabilidad en el año 2011 obtuvo un 11 % y en el 2012 obtuvo un 9%; lo que significa que la empresa Blessing Family E.I.R.L ha tenido una disminución del 2% de su rentabilidad, esto debido a que no ha llevado un buen manejo y administración de sus activos invertidos, teniendo diversos gastos, siendo uno de los principales el gasto del alquiler del permiso de pesca, originando bajas utilidades que afecta al crecimiento económico de la empresa. La empresa de acuerdo al análisis de sus ratios financieros de liquidez en el 2012 obtuvo S/2.20, lo que significa que se encuentra en la capacidad de cubrir sus obligaciones a corto plazo, ya que obtiene una buena liquidez óptima para adquirir un financiamiento que le permite comprar el permiso de pesca. La mejor alternativa de financiamiento para la compra del permiso de pesca es la Caja Municipal Piura ya que proporciona una tasa de interés del 21% siendo esta la tasa de interés más baja y adecuada para la empresa, en comparación a la Caja Sullana que proporciona una tasa de interés de 21.85% y la Caja Sipán que es de 22.20%. Esta tesis se relaciona con nuestra investigación por la aplicación de ratios financieros y optar por la mejor alternativa de

financiamiento para medir la rentabilidad que tiene la empresa, incluyendo la investigación de las ofertas crediticias que se pueden obtener de acuerdo a las características de la empresa.

La Tesis titulada: "La gestión financiera y la rentabilidad del Comercial Peñapaz Cia Ltda." De Paredes Jerez & Vayas López (2016), tesis presentada para optar el grado académico de Ingeniería Financiera en la Universidad de Abato, concluyeron en que: La Gestión Financiera es la rama de las finanzas, la cual se enfoca directamente en el manejo de los activos y pasivos corrientes necesarios para el normal funcionamiento de una organización; es decir de la inversión y financiamiento a corto plazo. Es considerada como una herramienta importante dentro del manejo de las finanzas de una empresa, ya que la Gestión Financiera tiene como objetivo la maximización del valor para los accionistas. Además, crea un equilibrio entre la liquidez, el riesgo y la rentabilidad. La rentabilidad es una medida porcentual utilizada por las empresas como indicador de la capacidad para generar ganancias o beneficios a partir de los recursos invertidos durante un período económico. A partir de los niveles de rentabilidad que la empresa maneje, el gerente tiene una visión de cuan efectivas son las estrategias utilizadas dentro del manejo de los recursos y la generación de beneficios. Dentro del Comercial Peñapaz la gestión financiera aplicada por su gerente propietario tiene una relación indirectamente proporcional con la rentabilidad, ya que en este caso la empresa presenta un incremento de su nivel de liquidez y un decrecimiento en los porcentajes de rentabilidad tanto en el período 2013 como en el período del 2014. Al poseer un incremento en la liquidez del Comercial Peñapaz en el periodo 2014 las condiciones para cubrir sus deudas a corto plazo con la inversión en el activo corriente son muy cómodas y además se puede determinar que dentro de su activo corriente pueden existir recursos que no están generando un rédito a la empresa. El análisis del costo beneficio dentro del Comercial Peñapaz es de vital importancia ya que se pudo observar que existen diferentes alternativas de inversión como bancos, cooperativas, mutualistas. Además, se pudo observar que existe una mejor posibilidad de inversión dentro de los títulos de renta fija ya que esta observa una rentabilidad del 9,05%. Las estrategias de inversión que puede adoptar el Comercial Peñapaz dependerán directamente de cuan arriesgado es su propietario ya que en los ejemplos realizados con las diferentes alternativas de inversión poseen diferentes niveles de riesgo.

El artículo científico titulado: "Estrategias de financiación de las necesidades operativas de fondos y rentabilidad de la empresa" publicado en la revista Universia Business, de Baños Caballero, García Teruel, & Martínez Solano, (2014), estudiaron la relación entre la financiación de las necesidades operativas de fondos (NOF) y la rentabilidad financiera de la empresa, concluyendo que: la financiación de las necesidades operativas de fondos resulta fundamental en la estrategia de creación de valor en la empresa debido a sus efectos sobre la rentabilidad y el riesgo. Las empresas pueden optar por financiar sus NOF preferentemente

con recursos a corto plazo, de coste más reducido, pero con un mayor riesgo (estrategia de financiación agresiva), utilizar una mayor proporción de recursos a largo plazo (estrategia conservadora), lo que supondría un menor riesgo, pero también una menor rentabilidad (debido a su mayor coste), o elegir una estrategia intermedia. Los resultados obtenidos en este trabajo ponen de manifiesto la importancia de una adecuada estrategia de financiación de las NOF. Durante un período de expansión económica, las empresas que financian un gran porcentaje de sus NOF con deuda a corto plazo (estrategias agresivas) y las que utilizan este tipo de recursos de forma reducida (estrategias conservadoras) presentan, en media, una menor rentabilidad financiera. Sin embargo, aquellas empresas que siguen políticas de financiación intermedias consiguen, en promedio, mayor rentabilidad. No obstante, esta situación cambia durante un período de crisis financiera caracterizado por fuertes restricciones al crédito. En concreto, en períodos de crisis financiera las empresas con políticas de financiación más conservadoras obtienen mayor rentabilidad financiera. Por el contrario, las empresas con una estrategia más agresivas, y, por tanto, con mayor dependencia de la deuda a corto plazo, presentan rentabilidades más bajas. Esto puede explicarse por la dificultad que tienen estas empresas para renovar los créditos vencidos y el mayor tipo de interés que deben pagar por los nuevos préstamos obtenidos. Además, todos estos resultados se obtienen con independencia del sector de actividad al que pertenezca la empresa. Los resultados del trabajo presentan importantes implicaciones para la gestión empresarial. En este sentido, los directivos deben prestar atención a la forma en que financian sus necesidades operativas de fondos ya que el establecimiento de una estrategia adecuada puede mejorar la rentabilidad financiera de sus empresas. Además, dicha estrategia estará condicionada por el ciclo económico. Por último, la profundización de los efectos de la flexibilidad financiera y de las restricciones financieras en la financiación de las NOF será objeto de estudio en investigaciones futuras.

El artículo científico titulado: “Análisis del financiamiento por medio de la bolsa de valores del Ecuador: caso industrias farmacéuticas” de Lino Pincay D. E. & Linthon Delgado E. A. (2016) tesis presentada para optar el grado académico de Magister en Finanzas en la Escuela Superior Politécnica del Litoral, los autores en su trabajo buscan evaluar si el financiamiento por medio del mercado de valores ecuatoriano otorga un beneficio adicional a las empresas en comparación a otras fuentes de financiamientos y finalmente llegaron a las siguientes conclusiones: Con el presente trabajo podemos concluir que utilizando las herramientas financieras adecuadas se puede realizar las comparaciones de las opciones de financiamiento y con ello el estudio ha determinado que obtener recursos financieros por medio del Mercado de Valores tendría beneficios para la empresa Acromax S.A. En la comparación de Ratios Financieros se pudo observar que Life C.A. mejoraba algunos indicadores debido a que su apalancamiento financiero esta diversificado entre la Banca



Comercial y Mercado de Valores, y con Respecto a Acromax S.A. tiene un alto riesgo financiero ya que los Accionistas están realizando capitalizaciones y esto no permite ver con claridad si existiera un problema de financiamiento. Para poder concluir si a Acromax S.A. le conviene intervenir en el Mercado de Valores se realizó un Método de Valoración de Empresas el Flujo de Caja Libre Para Accionistas, esta valoración permite observar que Acromax S.A. con financiamiento del Mercado de Valores Obtendría un valor mayor de la empresa (US\$39,08 millones) a comparación de apalancarse por medio de la Banca Comercial (US\$33,62 millones). Para finalizar se realizó una proyección de valores de la empresa Acromax S.A. para el período 2015-2019, con la finalidad de realizar un comparativo DuPont y ver analizar la mejora de eficiencia de las compañía una por medio del Mercado de Valores y otra por medio de la Banca Comercial, se pudo concluir que las diferencias no son significativa, sin embargo el tener un financiamiento con el Mercado de Valores le permite tener mejor flujo a los accionistas y con ello podrá reducir la capitalización y tener un apalancamiento de Intermediarios Financieros.

El artículo científico titulado: “Impacto financiero en la empresa Cerámicos Lambayeque SAC a través de la correlación de su economic value added y el crédito hipotecario del departamento de Lambayeque, en los periodos 2013-2012” de Chuquihuanga Jara, A. M., & Roncal Diaz, C. W. (2015) tesis presentada para optar el grado académico de Contador Público en la Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo, los autores llegaron a las siguientes conclusiones: Existe una relación directamente proporcional entre el Crédito Hipotecario de Lambayeque y el Economic Value Added (EVA) de Cerámicos Lambayeque SAC en los periodos 2013- 2012, con un grado de significatividad entre 0,553 y 0,663. El EVA en Cerámicos Lambayeque SAC buscará mejorar y/o mantener el valor de la empresa para que centren en conjunto la realización de sus actividades de forma eficiente y financiera. Las ratios financieras y las utilidades reflejadas en el estado de resultados y estado de situación financiera no son lo suficientemente apropiados para medir la rentabilidad del capital debido a que sólo son cocientes entre diferentes cuentas que en ningún momento toman en consideración, por ejemplo, el concepto de costo de capital. El impacto financiero, ante un crecimiento desacelerado de los créditos hipotecarios, contractaría las ventas y disminuiría el ROA ante una TCEA establecida, por lo que el EVA sería de tendencia negativa. Sin embargo, si el crédito hipotecario tiene una participación controlada y sostenida en el 90 mercado, habría ventas en crecimiento controlado y óptimo manejo del ROA, trayendo un EVA positivo. Es evidente que en los últimos años el sector gastronómico ha sido uno de los principales dinamizadores del PBI nacional, sin embargo, en la actualidad éste ha venido desacelerándose debido a factores internos y externos los cuales deben ser tomados en cuenta para proyectar precios, políticas de financiamiento y por ende niveles de inversión en

este sector, que al parecer ya no entregaría los altos niveles de rentabilidad de los últimos años.

El artículo científico titulado: “Financiamiento para las Micro y Pequeñas Empresas. Algunas Líneas de Acción”, en esta investigación basa en “The Promotion of Small and MicroEnterprises: A Source Book” de León Castillo, J., Schreiner, M., &. (2012), preparado para el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) y la Fundación para el Desarrollo Sostenible (FUNDES), como Relatorio de la Conferencia Internacional “Crédito para la pequeña y la microempresa”, realizada en Washington D.C. en junio, 1994, los autores llegan a las siguientes conclusiones: La demanda es tan importante como la oferta. Los incentivos, tanto como los clientes, afectan al desempeño de una institución que provee de servicios financieros a las MPEs. Los intermediarios financieros pueden y deben ofrecer depósitos y préstamos. Los clientes están interesados tanto en los costos de transacción como en las tasas de interés. Los mercados matan a unas instituciones y conciben otras nuevas, al margen de los esfuerzos exógenos por mantener a todos en operación. Las autoridades de política, así como los donantes necesitan disciplinar sus esfuerzos, no para contrarrestar los resultados de mercado, para complementarlos, coadyuvando al surgimiento y sostenibilidad de instituciones financieras adecuadas a los requerimientos de las MPEs. En términos de productos financieros, la atención a los requerimientos de las MPEs se logra no con desembolsos para préstamos dirigidos a propósitos per se de elevar la producción de unas MPEs, con la provisión adecuada de productos, cuyos términos y condiciones sean valiosas por las 97 Janina León y Mark Schreiner MPE que encuentra como mejor opción justamente elevar su producción. Si otros agentes destinan tal préstamo a otros usos y lo pueden repagar, nada lo evitará. Aun otros agentes hacen depósitos en vez de adquirir más préstamos. En términos de política económica, es más funcional para las MPEs no la promoción de depósitos y préstamos dirigidos específicamente a MPEs, la promoción de micro y pequeños depósitos y préstamos

En la tesis titulada: “Influencia de las fuentes de financiamiento en el desarrollo de las MYPE del distrito de San José - Lambayeque en el período 2010-2012” de Kong Ramos J. A. & Moreno Quilcate J. M. (2014) Tesis presentado para optar el grado de Licenciada en Administración de Empresas en la Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo, los autores hacen un análisis de las fuentes de financiamiento y su influencia en el desarrollo de las MYPE y concretamente llegan a las siguientes conclusiones: Las fuentes de financiamiento han influenciado de manera positiva en el desarrollo de las MYPE del distrito de San José, gracias a que dichas fuentes les han permitido acceder a créditos para financiar sus inversiones en capital de trabajo, activos fijos y tecnología, impulsándolos a una mejora tanto en su producción como en sus ingresos, ya que ahora cuentan con un mejor inventario



para ofrecer a sus clientes. • Al evaluar el desarrollo de las MYPE del distrito de San José en el período 2010 al 2012, constatamos que gran parte de las microempresas se han mantenido en un estado de equilibrio, limitando su capacidad gestora al destinar efectivamente su financiamiento, pero que pese a ello tanto su producción como sus ingresos son los que mayor impacto han tenido gracias al financiamiento obtenido, que en su mayoría fue de fuentes externas. Aunque existe una proporción de emprendedores que gracias a sus ahorros generaron empresa para tener una fuente de ingreso permanente, frente a las bajas en su actividad principal (pesca, construcción naval) que destaca en el distrito. Al evaluar las diferentes fuentes de financiamiento que tuvieron mayor participación en el Mercado del Distrito de San José, durante el período 2010 – 2012, quien tuvo un mayor dinamismo en el sector fue MI BANCO como principal proveedor de recursos financieros quienes les dieron las 77 facilidades a LAS MYPE de obtener un financiamiento ya sea para capital de trabajo o atender obligaciones con terceros, del mismo modo se encuentran los recursos financieros obtenidos por prestamistas informales del propio Distrito, quienes vienen consolidando su fuerte participación en el mercado, actuando como parte esencial en el desempeño de las MYPE. Finalmente se determina como resultado de la investigación que las MYPE han respondido favorablemente al financiamiento recibido por las diferentes fuentes de financiamiento, ya sea por un ahorro personal o por la participación de entidades financieras, pero pese a este progreso aún persiste una carencia de cultura crediticia, una falta de gestión empresarial, escasos recursos económicos y una falta de asesoramiento en temas comerciales; estos son aspectos que limitan a muchos emprendedores de poder invertir en nuevas tecnologías que les pueda generar una reducción en costos y un mejor margen de ingresos.

En la tesis titulada: “El financiamiento y su incidencia en los resultados de gestión en las empresas del sector comercio agroindustrial del Valle Alto Piura en el 2015” de Riofrio Juárez, G. D. L. C. (2015) presentada para optar el grado académico de Contador Público en la Universidad Católica los Ángeles de Chimbote, la autora hace un análisis de la incidencia del financiamiento del sector comercio agroindustrial y llega a las siguientes conclusiones: El sector Agroindustrial del Valle del Alto Piura, financia sus créditos a través de sistema bancario en un 20% a través de préstamos en Cajas Municipales en un 30% y con préstamos en el mercado informal o prestamistas y usureros en un 50%. La falta de tecnología agrícola (herramientas de última generación), la carencia de capacidades operativas y gerenciales, (trabajadores sin especialización) la poca información y la falta de apoyo financiero, sumada al casi nulo apoyo estatal, hace que el sector Agroindustrial, eminentemente de carácter familiar no haya desarrollado, o desarrolle poco, su verdadero potencial, pues los costos del financiamiento y crédito en el mercado informal ( prestamistas y usureros) frena su desarrollo productivo y disminuye sus beneficios económicos. El Financiamiento en las empresas

Agroindustriales se convierte en generador de desarrollo, formalidad, competitividad y rentabilidad, brindando los fondos necesarios para fortalecer el capital de trabajo y realizar inversiones en herramientas, insumos, y activos fijos, que podrán ser usados como garantía para el otorgamiento de créditos bancarios, permite a la vez llevar a cabo labores de investigación, capacitación, desarrollo tecnológico y mejorar los procesos productivos, lo que incide notablemente en los resultados de gestión de las Agroindustrias, permitiendo optimizar la utilización de sus recursos con tecnología, mejorar la calidad de sus productos, bajar sus costos de producción, elevar su nivel competencia, tentar la exportación y obtener mejoras en su rentabilidad.

En la tesis titulada: “Efectos del financiamiento en la gestión de las empresas de servicios en Lima Metropolitana” Villaordueña Caldas A. C. (2014) presentada para optar el grado académico de doctor en contabilidad y finanzas en la Universidad San Martín de Porras, el autor, Analiza la realidad de las empresas de servicios en Lima Metropolitana respecto de un tema muy importante y que siempre las afecta, nos referimos a las diversas modalidades de financiamiento a las que pueden acceder y los problemas que estas empresas tienen actualmente para poder cumplir con las exigencias de las entidades financieras que operan en nuestro medio y que muchas veces no pueden acceder, finalmente llego a las siguientes conclusiones: Se pudo determinar que la evaluación financiera influye favorablemente en las políticas de las empresas de servicios en Lima Metropolitana. Se logró establecer que el respaldo financiero influye favorablemente en el logro de objetivos y metas en las empresas de servicios en Lima Metropolitana. Asimismo, se determinó que la rentabilidad financiera incide favorablemente en las estrategias de gestión las empresas de servicios en Lima Metropolitana. Se pudo establecer que la política crediticia de financiamiento de las entidades financieras incide en los resultados de gestión en las empresas de servicios en Lima Metropolitana.

Málaga de los Santos, M. (2015) Tesis “El costo del financiamiento y su influencia en la gestión de las micro y pequeñas empresas metalmecánicas del Perú, 2011-2014” de doctorado, en la Universidad de San Martín de Porres, Lima, Perú. La autora busca determinar si el costo del financiamiento influía en la gestión de las micro y pequeñas empresas metalmecánicas del Perú; para lo cual, se utilizó la metodología de la investigación científica, además de la encuesta como técnica para recopilar información de especialistas relacionados a los diferentes aspectos del estudio y el resultado fue que, debido al escaso financiamiento, a los altos costos de los préstamos y a la escasa educación y profesionalización de estos empresarios, el costo del financiamiento influye negativamente, prefiriendo continuar con sus negocios de subsistencia; finalmente sus conclusiones concretas son las siguientes: Los procedimientos aplicados permitieron concluir que el costo del financiamiento afecta en la

gestión de las micro y pequeñas empresas metalmecánicas del Perú, debido a que contraen compromisos crediticios de fuentes no formales al inicio de sus actividades, cuyos intereses son muy elevados, sin determinar qué proyectos son prioritarios para la empresa. Así, mismo la evidencia documental muestra que el sector más sensible es el de la microempresa. Los expertos opinan que se les debe capacitar para revertir su escasa cultura empresarial. Los datos obtenidos permitieron establecer que la tasa efectiva anual, proveniente de las fuentes no formales es casi el 120 por ciento, mientras que las EDPYMES cobran tasas que oscilan entre el 49 y por ciento para la microempresa y 43 por ciento para la pequeña empresa, los bancos cobran el 32 por ciento para la microempresa y 20.57 por ciento para la pequeña empresa. Este costo frena recurrir al financiamiento y prefieren permanecer como empresas de subsistencia, considerando que el costo les resulta muy oneroso. Las pruebas aplicadas dieron a conocer que la estructura del crédito influye en eficiencia en las micro y pequeñas empresas. Las pruebas de campo muestran que el 50% de estos empresarios han logrado establecer una alianza con sus proveedores consiguiendo, sin interés un plazo no mayor a 45 días, en los que van realizando pagos a cuenta del volumen de la deuda contraída, esto les permite contar con el capital de trabajo necesario. Las relaciones con los proveedores han sido clave para lograr rebajar los costos operativos. Las pruebas llevadas a cabo permitieron establecer que el riesgo financiero, incide en el planeamiento de las micro y pequeñas empresas. De la información obtenida se identificó que el riesgo está presente cuando las empresas contraen compromisos crediticios y no pueden honrar sus obligaciones con los acreedores, debido a que sus clientes no pagaron a tiempo los créditos que se les otorgó. Las pruebas aplicadas permitieron conocer que el plazo del préstamo, incide en el nivel de ventas logrado por las micro y pequeñas empresas, porque la mayoría de estas empresas se endeudan a corto plazo y el crédito al que acceden es utilizado en la compra de materias primas. La información reveló que el 67% de los entrevistados respondió que hay mayor dinamismo cuando los plazos son más cortos, porque inyectan dinero fresco a la economía de la empresa, con ello logran captar nuevos proyectos para incrementar el volumen de ventas y recaudar ingresos que les permitirá cumplir con los objetivos trazados. El análisis de los datos permitió establecer que los intereses del préstamo influyen en la competitividad en las micro y pequeñas empresas, dado que en conjunto son gastos que les resta rentabilidad frente a la competencia tanto interna como externa, ya que les resulta oneroso, debido a que las técnicas, los procesos y las máquinas utilizadas en el sector de la microempresa metalmecánica son casi artesanales, esto no les permite mejorar su productividad para mejorar los precios que ofrecen a sus clientes. Los resultados permitieron valorar que el destino del crédito influye, en el logro de los objetivos y metas en las micro y pequeñas empresas. Según los datos obtenidos los empresarios han invertido el dinero recibido en materia prima para la producción de bienes y/o servicios o mejora de sus activos fijos, cuando el financiamiento está direccionado al giro del negocio, permiten incrementar la capacidad

144 de devolución, lo que les permite cumplir con los objetivos y metas que la empresa se trazó. De lo contrario, corre el riesgo de incumplir con los plazos pactados. Cuando esto ocurre, los negocios no desaparecen, sino que migran del sector formal al sector informal..

## **b) Bases teóricas**

Financiamiento es el acto de hacer uso de recursos económicos para cancelar obligaciones o pagar bienes, servicios o algún tipo de activo particular, el financiamiento puede provenir de diversas fuentes, siendo la más habitual el propio ahorro. Se define como el conjunto de recursos monetarios para ser destinados a la actividad económica de una empresa, la organización a falta de recursos económicos recurre a un financiamiento para poder continuar con sus operaciones, y así mantenerse en el mercado competitivo. Se designa con el término de Financiamiento al conjunto de recursos monetarios y de crédito que se destinarán a una empresa, actividad, organización o individuo para que los mismos lleven a cabo una determinada actividad o concreten algún proyecto, siendo uno de los más habituales la apertura de un nuevo negocio; el financiamiento es el acto de hacer uso de recursos económicos para cancelar obligaciones o pagar bienes, servicios o algún tipo de activo particular (Saenz Alva, 2015).

Fuentes de financiamiento, siendo el más habitual el propio ahorro. No obstante, es común que las empresas para llevar adelante sus tareas y actividades comerciales hagan uso de una fuente de financiamiento externa. En este caso existen varias fuentes de financiamiento que pueden utilizarse siempre y cuando el agente económico en cuestión sea confiable en lo que respecta a pagos o cuente con una línea de crédito; se designa con el término de financiamiento al conjunto de recursos monetarios y de crédito que se destinarán a una empresa, actividad, organización o individuo para que los mismos lleven a cabo una determinada actividad o concreten algún proyecto, siendo uno de los más habituales la apertura de un nuevo negocio; el mismo autor clasifica las formas de financiamiento de la siguiente manera: Según el plazo de vencimiento: financiamiento a corto plazo, crédito bancario, línea de descuento, financiación espontánea y financiamiento a largo plazo, ampliaciones de capital, autofinanciación, préstamos bancarios, emisión de obligaciones. Según la procedencia: interna (fondos que la empresa produce a través de su actividad y que se reinvierten en la propia empresa) o externa (proceden de inversores, socios o acreedores). Según los propietarios: ajenos (forman parte del pasivo exigible, en algún momento deberán devolverse pues poseen fecha de vencimiento, créditos, emisión de obligaciones) o propios (no tienen vencimiento) (Sanchez, Osorio, & Baena, 2007).

Los gobiernos suelen solicitarles financiamiento a los organismos de crédito internacional, mientras tanto las personas y las empresas suelen pedirselo a las entidades financieras y asimismo a familiares. Esta última práctica suele ser muy corriente entre familiares o amigos, sin embargo, debemos decir que puede ser un arma de doble filo ya que en algunas

situaciones puede resentir las relaciones personales si es que la persona no devuelve a tiempo el dinero. Por tanto, con relación a los préstamos bancarios es importante señalar que estos requieren muchos requisitos y condiciones a la hora de entregar financiamiento a proyectos. Deben considerarlo muy viable para hacerlo. Según La gran Enciclopedia de Economía (s.f.) El financiamiento es “Acción y efecto de financiar un proyecto o actividad económica”. El financiamiento interno es definido como los fondos propios de la empresa que a su vez son originadas por la liquidez con que se cuente. El financiamiento externo se dará cuando se obtengan fondos externos, siendo que estos pueden ser a corto o largo plazo (Pavón, 2010).

Una fuente de financiamiento es la manera de como una entidad puede allegarse de fondos o recursos financieros para llevar a cabo sus metas de crecimiento y progreso, el financiamiento se concibe como el proceso que permite obtener recursos financieros, por ello, las instituciones financieras que lo aportan deben analizar la obtención de fondos, el incremento de los costos por financiamiento, los efectos de este sobre la estructura financiera de la empresa, así como la utilización de los fondos durante el proceso de inversión (Sánchez C, Osorio G., & Baena M., 2007)

Se puede concluir entonces que el financiamiento es el mecanismo por medio del cual se obtiene recursos para la ejecución de un proyecto que eventualmente no cuenta con presupuesto, pero también se puede acudir a un financiamiento para la expansión estratégica de una empresa, para asegurar el cumplimiento de las obligaciones y cubrir los gastos corrientes imprevistos. El financiamiento, sea cual fuese su origen, es indispensable en el crecimiento y desarrollo económico de los entes; Ferraro (2011) afirma que el limitado acceso al financiamiento de las pymes se debe a la insuficiente información de calidad con la que cuentan las instituciones financieras para llevar a cabo el proceso de evaluación crediticia (Lira Briceño, 2009).

Por otro lado, tenemos la teoría de Drimer (2011), hace un análisis de la teoría tradicional, y sostiene admitida discrepancia entre la afirmación de las proposiciones acerca de la irrelevancia de las decisiones sobre la estructura de financiamiento y la práctica de la administración financiera de las empresas no se debe al efecto fiscal sobre el pago de intereses, sino que es un argumento a favor de considerar la complejidad de este tipo de decisiones, en la que pueden intervenir una gama de cambiantes factores cualitativos y cuantitativos. Los financiamientos en la microempresa no generan las economías de escala deseadas motivo por la cual no son atractivos para los bancos. Las políticas de crédito de los bancos para acceder a financiamiento exigen de garantías reales e incrementan las tasas de interés de dichos créditos, lo que se traduce en un obstáculo para el crecimiento de las microempresas, así como para la creación de nuevas empresas (Sanchez et al., 2007).

Financiamiento empresarial

El financiamiento empresarial se da a causa de la necesidad que tiene la empresa por invertir en un nuevo proyecto de expansión, en compra de activos o en cualquier mejora, esta decisión se da mediante el análisis de las diferentes alternativas de financiamiento que cumpla con las características de crecimiento que tiene la empresa (Bebczuck, 2000), además Gonzales (2016) agrega que para elegir un financiamiento es importante conocer el costo de las fuentes de financiación y determinar en qué se va a invertir con el fin de garantizar la rentabilidad de la empresa quien coincide con Arrenghini (2015) y agrega que el financiamiento es cualquier tipo de acto que produzca un ingreso de fondos a la empresa con el fin de realizar una inversión donde se asume la obligación de devolver el ingreso y de cancelar los intereses devengados por la deuda en caso de que éstos existieran, además de coincidir Arquero, Donoroso, Fresneda, Jiménez y Laffarga (2004) agregan que la financiación es el acto de obtener fondos para invertir en la empresa, éstos fondos pueden tener un origen interno, pueden ser aportados por los accionistas, o externo, puede ser conseguido de una fuente externa al de la empresa, coincidiendo con Actualidad Empresarial (2015) que además agrega que el objetivo de obtener un financiamiento, en este caso para OT&SA promotora inmobiliaria SAC, es el de contar con fondos que le permita desarrollar sus actividades según el proyecto desarrollado y planificado.

Teorías de financiamiento empresarial

Trade off (teoría del equilibrio estático)

Esta teoría, sugiere que la estructura financiera óptima de las empresas queda determinada por la interacción de fuerzas competitivas que presionan sobre las decisiones de financiamiento. Estas fuerzas son las ventajas impositivas del financiamiento con deuda y los costos de quiebra (Soto Balbón & Barrios Fernández, 2006). Por un lado, como los intereses pagados por el endeudamiento son generalmente deducibles de la base impositiva del impuesto sobre la renta de las empresas, la solución óptima sería contratar el máximo posible de deuda. Sin embargo, por otro lado, cuanto más se endeuda la empresa más se incrementa la probabilidad de enfrentar problemas financieros, de los cuales el más grave es la quiebra, es importante comentar que la teoría del trade-off no tiene un autor específico, ya que esta teoría agrupa a todas aquellas teorías o modelos que sustentan que existe una mezcla de deuda-capital óptima, que maximiza el valor de la empresa, que se produce una vez que se equilibren los beneficios y los costos de la deuda. La teoría del trade-off no puede explicar por qué empresas con mucha rentabilidad financiera dentro de un mismo sector optan por financiarse con fondos propios y no usan su capacidad de deuda, o por qué en naciones donde se han desgravado los impuestos o se reduce la tasa fiscal por deuda las empresas optan por alto endeudamiento. Por lo tanto, todavía no existe un modelo que logre determinar el endeudamiento óptimo para la empresa y por ende a mejorar la rentabilidad financiera desde la óptica de la estructura financiera (Salazar, 2012).



Esta teoría del equilibrio estático define que la empresa tiene un nivel de endeudamiento óptimo, puesto que tanto las ventajas como las desventajas derivadas de este han llegado a un punto de equilibrio en el cual OT&SA promotora inmobiliaria SAC a través de esta combinación óptima, entre deuda y recursos propios, generan que eleve su nivel de rentabilidad, además de contemplar que el valor de las empresas está dado por el valor presente neto del rendimiento que podría obtener con futuras inversiones (Mondragón-Hernández, 2011), además de coincidir, la revista Actualidad Empresarial (2009) agrega que el factor óptimo de endeudamiento se conforma por el equilibrio entre las pérdidas (relacionadas con los costos de quiebra) y las ganancias (relacionadas con los gastos deducibles de impuestos) de los préstamos, la propiedad de los activos de la empresa y los constantes planes de inversión, es por ello que dentro de ésta teoría se defiende la posición de que, con un adecuado nivel de endeudamiento, la rentabilidad de la empresa tiene la tendencia de aumentar, por otra parte indica que tener deuda es un mecanismo útil ya que se utiliza como señal a los inversionistas sobre el grado de excelencia de la empresa asimismo al obtener una deuda, OT&SA promotora inmobiliaria SAC, reduce el gasto excesivo de las ganancias extra ya que los acreedores exigen el pago de los préstamos obtenidos manteniendo así un equilibrio dentro de la compañía, coincidiendo con Zambrano Vargas & Acuña Corredor (2013) que además agregan que la teoría del trade off es acertada sin embargo no se puede explicar el porqué de muchas compañías que tienen rentabilidades elevadas no usan su capacidad para adquirir financiamientos o porqué a pesar de que existen países donde la ventaja fiscal es reducida hay empresas que tienen un alto porcentaje de endeudamiento.

#### Pecking order (teoría del orden jerárquico)

La teoría sobre jerarquización de la estructura de capital (Myers y Majluf, 1984) se encuentra entre las más influyentes a la hora de explicar la decisión de financiación respecto al apalancamiento corporativo. Esta teoría descansa en la existencia de información asimétrica (con respecto a oportunidades de inversión y activos actualmente tenidos) entre las empresas y los mercados de capitales. Es decir, los directores de la organización a menudo tienen mejor información sobre el estado de la compañía que los inversores externos. Además de los costos de transacción producidos por la emisión de nuevos títulos, las organizaciones tienen que asumir aquellos costos que son consecuencia de la información asimétrica. Para minimizar éstos y otros costos de financiación, las empresas tienden a financiar sus inversiones con autofinanciación, luego deuda sin riesgo, después deuda con riesgo, y finalmente, con acciones, la teoría de financiamiento de la jerarquía de preferencias, toma estas ideas para su desarrollo y establece que existe un orden de elección de las fuentes de financiamiento. Según los postulados de esta teoría, lo que determina la estructura financiera de las empresas es la intención de financiar nuevas inversiones, primero internamente con fondos propios, a continuación, con deuda de bajo riesgo de exposición como la bancaria,

posteriormente con deuda pública en el caso que ofrezca menor su valuación que las acciones y en último lugar con nuevas acciones (Moyer, Macguigan, & Kretlow, 2000).

Para resumir el funcionamiento de la Teoría de la Jerarquía Financiera, hay que tener en cuenta los cuatro enunciados que la sustentan: Las empresas prefieren la financiación interna, La tasa de reparto de dividendos estimada se adapta a las oportunidades de inversión, Aunque la política de dividendos es fija, las fluctuaciones en la rentabilidad y las oportunidades de inversión son impredecibles, con lo cual los flujos de caja generados internamente pueden ser mayores o menores a sus gastos de capital, Si se requiere de financiación externa, la empresa emite primero los títulos más seguros (esto es, primero deuda, luego títulos híbridos como obligaciones convertibles, y recursos propios como último recurso para la obtención de fondos).

Esta teoría del orden jerárquico se basa en la incorporación de las imperfecciones respecto a la información y a los mercados, defiende que no existe una estructura óptima de capital y explica por qué las empresas menos rentables se endeudan más (Gude Redondo, 2014), además Mondragón-Hernández (2011) agrega que en los mercados existe incertidumbre ya que hay diferencias en la disponibilidad de la información además de desconocer con seguridad el valor presente neto de las oportunidades de inversión, lo cual genera conflicto entre accionistas, administradores y potenciales inversores, así mismo la revista Actualidad Empresarial (2009) agrega que existe un orden de prioridades al buscar una fuente de financiamiento para una inversión y, en primer lugar OT&SA promotora inmobiliaria SAC debe preferir el financiamiento interno ya que son las que menos asimetrías de información tienen además de no generar un costo y son utilizadas a discreción, en segundo lugar, las empresas prefieren la emisión de deuda y en última instancia se recurre al aumento de capital ya que se incurre en menores costos y se reducen los impuestos que nacen de la operación del financiamiento externo, así mismo Zambrano & Acuña (2013) agregan que hoy en día la teoría del orden jerárquico es una de las más utilizadas ya que existen muchas compañías que no buscan el equilibrio perfecto entre deuda y capital, más bien buscan en todo momento financiar sus proyectos de inversión con recursos propios, además de resaltar el uso de ésta teoría y la manera en que se deben usar los recursos de la empresa cuando existe un déficit interno que obliga a la empresa a acceder a recursos externos.

Tipos de financiamiento empresarial

Financiamiento a largo plazo

Este tipo de financiamiento, como su nombre lo indica, son compromisos que adquiere la empresa en un plazo mayor a un año (Ochoa Setzer & Saldívar del Ángel, 2012).

Financiamiento a largo plazo es usualmente un acuerdo formal para proveer fondos por más de un año y la mayoría es para alguna mejora, que beneficiará a la compañía y aumentará las ganancias. La compra de un nuevo edificio o de una nueva maquinaria aumentará la



capacidad, y hará el proceso de manufactura más eficiente y menos costosa, los entes financiadores buscan que la empresa sea capaz de generar de forma continuada los recursos suficientes para devolver el capital y los intereses pactados (Bougheas & Porras, 2008)

#### Hipotecas

Una hipoteca es un traslado condicionado de propiedad sobre un bien, que es otorgado por el prestatario (deudor) al prestamista (acreedor), con el fin de garantizar el pago de una deuda.

#### Razones de apalancamiento

Razones que indican el grado de liquidez y solvencia de la empresa en el largo plazo, además, proporcionan información sobre la estructura del capital empleado por la compañía.

#### Solvencia Patrimonial

Nos muestra la proporción de participación del capital propio y de terceros en la formación de los recursos que ha de utilizar la empresa para el desarrollo de sus operaciones. Es el cociente que muestra el grado de endeudamiento con relación al patrimonio. Esta ratio evalúa el impacto del pasivo total con relación al patrimonio (Pancorbo de Rato, 2002).

#### Apalancamiento financiero o solvencia

Mide el grado de independencia financiera o dependencia financiera de una empresa. Representa el porcentaje de fondos de participación de los acreedores. Ya sea en el corto o largo plazo, en los activos. En este caso, el objetivo es medir el nivel global de endeudamiento o proporción de fondos aportados por los acreedores (De Andrés-Suárez, 1994).

#### Solvencia patrimonial a largo plazo

Mide el endeudamiento del patrimonio en relación con los pasivos financieros. Indica el respaldo que estas cuentas tienen con el patrimonio.

### Políticas de Financiamiento bajo la Estructura de Capital

#### Estructura de capital

Es la manera que la empresa combina las diversas fuentes de financiamiento para obtener los recursos necesarios que requiere para realizar sus actividades, ya sean cotidianas o de operación (pago a proveedores, de impuestos, mano de obra, servicios) o de expansión (adquisición de equipo, maquinaria, inmuebles, capacitación). Se considera que existen cuatro fuentes de financiamiento. (Morales y Morales, 2002 p. 70).

- Deudas (de todos los tipos, por ejemplo: préstamos bancarios para capital de trabajo, adquisición de maquinaria, planta).
- Emisión de acciones preferentes.
- Utilidades retenidas.
- Emisión de acciones comunes.

Una de las principales decisiones financieras de la empresa es la relativa a la estructura de capital. Esta decisión trata de determinar la proporción que deben guardar las distintas fuentes de recursos que la organización utiliza para financiar sus inversiones. La determinación de la

estructura de capital debe contribuir al logro del objetivo planteado por la dirección financiera, esto es, genéricamente crear valor para los accionistas, aumentar el valor de la empresa; o en términos más operativos lograr una combinación óptima entre rentabilidad y riesgo (Abad González & Gutiérrez López, 2014). El enfoque tradicional con respecto a la estructura de capital y la valoración supone la existencia de una estructura óptima de capital y que los directores pueden incrementar el valor total de las empresas mediante la adecuada utilización del apalancamiento financiero. Este enfoque sugiere que las empresas inicialmente pueden disminuir su costo de capital e incrementar su valor total aumentando el apalancamiento.

#### Sujetos del Contrato

La Arrendadora, las arrendadoras siempre deben ser empresas del sistema financiero, según lo establece la normatividad peruana, las mismas que deben ser autorizadas por la SBS. La arrendadora es quien concede el financiamiento a la arrendataria y adquiere el bien para cedérselo en uso a esta última. Por disposición del artículo 2 del decreto legislativo N° 299, cuando la arrendadora sea una empresa domiciliada en el país, deberá ser una empresa bancaria, financiera u otra empresa autorizada por la superintendencia de banca y seguro para realizar operaciones de arrendamiento financiero, teniendo que estar constituida como sociedad anónima según lo dispuesto por el decreto supremo N° 559-84-EFC (30-09-1984). La Arrendataria, es aquella empresa con necesidad económica que no puede atender en forma directa a través de sus recursos provenientes de sus flujos del negocio. Requieren de activos para mantener o incrementar sus actividades (Trejo Ceseña & Sotelo Ortiz, 2009).

El proveedor de los bienes. Aunque interviene de modo indirecto en el contrato, es la persona natural o jurídica designada por la arrendataria por el cual la arrendadora obtiene los bienes que otorgara en arrendamiento financiero.

La empresa aseguradora. Es la empresa con la que contrata la póliza de seguro sobre el bien otorgado en arrendamiento. El decreto establece la obligación por parte de la arrendadora que en todo contrato de arrendamiento financiero debe contratarse dicha póliza de seguro ante cualquier eventualidad que pueda afectar el bien cedido en uso a la arrendataria. Características, dentro de las características más importantes del contrato de arrendamiento financiero se tienen las siguientes:

Se requiere de escritura pública para su formalización.

El riesgo se transfiere al igual que la propiedad hasta la fecha en que surte efecto la opción de compra.

La ejecución se inicia con el desembolso o con la entrega a la arrendataria del bien, lo que ocurra primero.

Se requiere como elemento accesorio al contrato, una vez transferido el riesgo, la suscripción de una póliza de seguro que garantice el bien (Trejo Ceseña & Sotelo Ortiz, 2009).

Este financiamiento tiene, a la vez, diferentes fuentes descritas a continuación:

#### Acciones

Las acciones son títulos valores que las empresas emiten las cuales representan capital de una empresa y son ofrecidas en la bolsa de valores con el fin de obtener financiamiento, éste tipo de financiamiento de la liquidez a la empresa y a la vez le da los derechos de un socio al poseedor de éstos valores (Ortega Castro, 2008), además Brealey & Myers (2010) agrega que la opción de venderlos o no depende exclusivamente de quien posee el título de estas acciones y el precio de las mismas varía de acuerdo a el desarrollo, el desempeño de la empresa y diversos valores externos que puedan influir en el mercado en general.

#### Arrendamientos

Es una de las formas de financiamiento y consiste en un convenio contractual entre el arrendador, que es el propietario del bien, y el arrendatario, que es el usuario; en este tipo de contrato el arrendador le cede el derecho de usar el activo, a cambio de un pago según el periodo y términos establecidos en el contrato, dando la opción, al finalizar éste, de adquirir el bien o no, existen dos tipos de arrendamiento: de capital y de operación (Wild, Subramanyam, & Halsey, 2007)

A su vez existen diferentes maneras de medir si OT&SA promotora inmobiliaria SAC puede cumplir sus obligaciones a largo y la manera más adecuada para medir es utilizando:

#### Ratio de endeudamiento a largo plazo

Este ratio estudia la relación entre la financiación interna y la externa que posee la empresa en un lapso mayor a un año (Rey Pombo, 2011), además el Instituto Nacional de Estadística e Informática (2007) indica que este ratio mide la proporción de los activos que es financiado de una fuente externa y aconseja que se encuentre entre el 40,0% y el 60,0%; además Caballero Bustamante (2009) agrega que este ratio permite analizar las deudas que tiene la empresa en un largo plazo y nos brinda una idea del grado de autonomía financiera que posee OT&SA Promotora Inmobiliaria S.A.C., además de detallar que existen dos tipos de endeudamiento: endeudamiento patrimonial y endeudamiento del activo total, estos son representados mediante las siguientes fórmulas:

$$\text{Endeudamiento del activo total a largo plazo} = \frac{\text{Pasivo no corriente}}{\text{Total Activo}}$$

$$\text{Endeudamiento patrimonial a largo plazo} = \frac{\text{Pasivo no corriente}}{\text{Patrimonio}}$$

#### Financiamiento a corto plazo

Este tipo de financiamiento, como su nombre lo indica es un compromiso adquirido por la empresa y éstos dependen de su procedencia, pues pueden surgir de manera natural, o por la decisión de expansión de línea de productos (Ochoa Setzer & Saldívar del Ángel, 2012).

Son pasivos que están programados para que su reembolso se efectúe en el transcurso de un año. El financiamiento a corto plazo se puede obtener de una manera más fácil y rápida, que un crédito a largo plazo y por lo general, las tasas de interés son mucho más bajas; además, no restringen tanto las secciones futuras de una empresa como lo hacen los contratos a largo plazo (Córdoba, 2012).

#### Créditos

La entidad financiera pone una determinada cantidad de dinero a disposición del beneficiario, hasta un límite señalado y por un plazo determinado, percibiendo los intereses sobre las cantidades dispuestas y las comisiones otorgadas, obligándose el beneficiario a devolver a la entidad financiera las cantidades utilizadas en los plazos estipulados, por lo tanto, el saldo de la cuenta de crédito es variable, ya que la disposición de fondos tiene lugar en función de las necesidades de la empresa. (Casanovas & Bertrán, 2013). En este tipo de créditos los bancos corren un riesgo mayor que en el descuento de efectos comerciales. Por ello, no es de extrañar que cuando se trata de empresas no demasiado solventes, el banco le exija unas garantías complementarias. La garantía puede ser de tipo personal (aval) o de tipo real, como mercancías o stocks, valores mobiliarios, etc. Los bienes afectados a la garantía del crédito deben caracterizarse por la estabilidad de su valor en el mercado (Suárez, 2005).

Si la empresa no paga al crédito de acuerdo con las condiciones estipuladas, el banco venderá el bien que sirve de garantía. El importe de la venta lo destinará el banco al reintegro de su préstamo, y la diferencia, si es positiva, se le abonará a la empresa, mientras que, si la diferencia es negativa, el banco devendrá en un acreedor ordinario de aquélla. Los bancos no aceptan nunca de buena gana devenir en acreedores ordinarios de la empresa, por lo que el valor de la garantía debe exceder siempre al importe del crédito, constituyendo esa diferencia lo que se llama el margen de garantía del banco (Huerta de Soto & Vara, 1998).

Préstamos bancarios, consiste en un contrato mercantil a través del cual el financiador, que suele ser una entidad financiera, pone a disposición del deudor una determinada cantidad de dinero, por un plazo determinado y a cambio de percibir una remuneración en forma de intereses y comisiones. En una operación de préstamo la totalidad del capital se pone a disposición del deudor desde la fecha de su concesión. (Casanovas & Bertrán, 2013).

Pagaré, cuando se aprueba un préstamo bancario, el contrato se ejecuta firmando un pagaré. El pagaré especifica: el monto solicitado en préstamo, la tasa de interés porcentual; el programa de reembolso, el cual puede requerir una suma acumulada o una serie de pagos; cualquier garantía que pudiera tener que otorgarse como colateral para el préstamo; y cualesquiera otros términos y condiciones sobre los cuales el banco y el prestatario pudiera

haber convenido. El pagaré puede ser con vencimiento a 30, 60, 90, 120 y 180 días. El pagaré es considerado como un título o valor. (Weston y Brigham, 1994).

Este financiamiento tiene, a la vez, diferentes tipos, los cuales serán descritos a continuación:

#### Créditos comerciales y de proveedores

El crédito comercial y/o financiamiento de proveedores está compuesta por los productos, bienes o servicios que adquirimos con un plazo determinado de tiempo para cancelar la deuda, éste plazo puede variar entre los 30 y 60 días, se conoce como una fuente natural de financiamiento que muchas veces y, de acuerdo con el tipo de contrario que se haga, éste financiamiento no tiene costo para la empresa en la medida en que se ofrezcan rebajas por pronto pago (Ochoa Setzer & Saldívar del Ángel, 2012), además Block & Hirt (2005) agregan que éste tipo de financiamiento debe ser determinado por la relación que existe entre las cuentas por cobrar y las cuentas por pagar, siendo así que si la relación entre éstas es positivo cuando las cuentas por cobrar son mayores que las cuentas por pagar, además Ortega (2008) agrega que este tipo de financiamiento depende de la producción de OT&SA promotora inmobiliaria SAC, ya que a mayor producción mayor cuentas por pagar generará, por ello es conveniente llevar un control acerca de las cuentas por pagar y la liquidez con la que cuenta la empresa para analizar si ésta va a lograr cancelar sus deudas.

#### Préstamos y créditos bancarios a corto plazo

En este tipo de financiamiento los bancos proporcionan fondos para que las empresas cubran sus necesidades que generalmente son estacionarias, de expansión de líneas de productos o para un crecimiento a largo plazo, además de que al adquirir un financiamiento por préstamo o crédito bancario OT&SA promotora inmobiliaria SAC deberá tener en cuenta la tasa de interés que le cobrarán, la cual será fijada en base a el riesgo que representa para la entidad bancaria otorgarle el préstamo, ya que se analizará el historial crediticio de la empresa y ésta será calculada en base a una tasa preferencial y el financiamiento será otorgado en un plazo no mayor al de un año (Block & Hirt, 2005), además Ortega (2008) agrega que para solicitar este tipo de financiamiento se deberá evaluar el importe, la tasa de interés nominal y el adicional por inflación sumado los gastos, comisiones e impuestos que generará en el transcurso de un año.

#### Descuentos de efectos comerciales: letras

Este tipo de financiamiento a corto plazo representa el compromiso de pago no garantizado y se utiliza para contratar la más baja tasa de préstamos bancarios, sin embargo, la compañía para usar este tipo de financiamiento debe gozar con la confianza y buenas calificaciones de crédito, caso contrario no tendrán acceso a este mercado (Block & Hirt, 2013),

A su vez existen diferentes maneras de medir si OT&SA promotora inmobiliaria SAC puede cumplir con el préstamo a corto plazo que está adquiriendo, la manera más adecuada para medir se logra a través de:

#### Ratio de liquidez

Este ratio mide la capacidad que posee la empresa para hacer frente a sus obligaciones a corto plazo (que en su ciclo normal corresponde a un año), ya que es muy importante conocer la posibilidad que tiene la OT&SA promotora inmobiliaria SAC para cancelar su deuda ya que al conocer este ratio la empresa estará en la capacidad de aprovechar descuentos y usar cada una de las oportunidades lucrativas que se le presentes, además que el no conocer este ratio le puede causar serios problemas como la realización de una venta forzada, la insolvencia e inclusive llegar hasta la quiebra de la compañía (Wild, Subramanyam, & Halsey, 2007), además Villalón García (2009) agrega que la liquidez depende de la facilidad que tiene la empresa para convertir sus activos en dinero, siendo más susceptible a este proceso de manera más rápida el activo corriente de la empresa con respecto al activo no corriente, además (Rey Pombo, 2011) agrega que este ratio no debería superar el 0.75 ya que un valor muy alto puede demostrar que la empresa tiene recursos que son improductivos o que en todo caso la empresa deberá calcular cuál es el valor óptimo que le permita pagar sus obligaciones inmediatas sin tener recursos ociosos, se representa de la siguiente manera:

$$\text{Liquidez} = \frac{\text{Activo corriente}}{\text{Pasivo corriente}}$$

#### Ratio de endeudamiento a corto plazo

Este ratio estudia la relación entre la financiación interna y la externa que posee la empresa en un lapso no mayor a un año (Rey Pombo, 2011), además Villalón (2009) agrega que lo ideal es que este ratio se deriva del ratio de endeudamiento total y se busca que sea como máximo igual a 0.5, por otro lado el Instituto Nacional de Estadística e Informática (2007) indica que este ratio mide la proporción de los activos que es financiado de una fuente externa y aconseja que se encuentre entre el 40,0% y el 60,0%, existen 2 tipos de endeudamiento y son endeudamiento patrimonial y endeudamiento del activo total y son representadas mediante las siguientes fórmulas:

$$\text{Endeudamiento del activo total a corto plazo} = \frac{\text{Pasivo corriente}}{\text{Total Activo}}$$

$$\text{Endeudamiento patrimonial a corto plazo} = \frac{\text{Pasivo corriente}}{\text{Patrimonio}}$$

#### Fuentes de financiamiento

#### Financiamiento bancario

Existen muchos tipos de financiamientos bancarios de los cuales tenemos que evaluar la mejor opción para la inversión que se desea hacer, ya sea un a corto o largo plazo, existe uno en el cual los intereses se pactan por adelantado, en este financiamiento se debe calcular la tasa de interés real, así mismo se tiene la idea que es una forma de posponer un problema de financiamiento, además se tiene el préstamo hipotecario para lo cual será necesario aplicar flujos de efectivo proyectados para conocer si la empresa se encuentra con la posibilidad de cubrirlo (García Mendoza, 1998), además Block & Hirt (2013) agregan que ahora las instituciones financieras prefieren los préstamos autoliquidables ya que en este esquema asegura el pago, además de que les ayuda a cubrir sus necesidades según la inversión que decidan realizar tanto al corto como a largo plazo; en este tipo de crédito el receptor de este crédito debe tener en cuenta que el porcentaje de las ganancias deben ser mayores a las tasas de interés y comisiones aplicadas.

#### Financiamiento propio o interno

Dentro del financiamiento propio existen diferentes maneras en que OT&SA promotora inmobiliaria SAC puede obtener un financiamiento propio y es mediante:

##### La emisión de obligaciones

Consiste en que las sociedades anónimas, para financiarse, tienen la posibilidad de emitir valores y colocarlos en el mercado de capitales con el único fin de que los ingresos por éstas sean invertidos en forma productiva para asegurar la capacidad de pago de sus pasivos e intereses (García Mendoza, 1998).

##### La emisión de acciones preferentes

Son valores de renta fija, los accionistas preferentes se encuentran en un lugar intermedio entre los dueños y los acreedores, no tienen voto en las asambleas comunes y ordinarias, las acciones preferentes son de dividendo acumulativo, esto implica que en los años que la empresa OT&SA promotora inmobiliaria SAC genere pérdidas su derecho se acumular para el año siguiente en que posiblemente se genere utilidades (García Mendoza, 1998), , además Brealey & Myers (2010) agregan que este tipo de acciones son como una deuda para la empresa porque prometen la obtención de un dividendo fijo, debiéndose cancelar en primer lugar este tipo de acciones antes que las comunes.

##### La emisión de acciones comunes

Es otra fuente de financiamiento que tiene la empresa para captar ingresos generando acciones, para ello se debe tener en cuenta que esta fuente también genera un costo de



capital (García Mendoza, 1998), además Brealey & Myers (2010) agregan que ésta es la fuente más sencilla de financiarse y los accionistas comunes son dueños de la empresa y tienen derecho a obtener ganancias después de pagar todas las deudas, tienen opción a votar y a tomar decisiones según el porcentaje de sus acciones.

#### La retención de utilidades

Esta fuente de financiamiento, al igual que todas, tiene un costo y está representada por el costo de oportunidad que le representa al accionista recibir dividendos, lo cual puede repercutir en la imagen que tiene la compañía frente al mercado de valores, ya que una empresa que no reparte dividendos no es una empresa atractiva para los inversionistas cuando OT&SA promotora inmobiliaria SAC desee financiarse usando las opciones de financiamiento propio mencionadas anteriormente (García Mendoza, 1998).

#### Financiamiento de proveedores

Los proveedores son un fuente de financiamiento y, aunque no es tan relevante, éstos nos pueden conceder mercancía o materiales para nuestra inversión que muchas veces es considerado como una fuente gratuita, sin embargo, eso depende de la manera en que la empresa OT&SA promotora inmobiliaria SAC maneje el tiempo de pago de sus deudas con los proveedores, puesto que estos le ofrecen un descuento por pronto pago que se puede o no aprovechar, de no usar este beneficio entonces este financiamiento pasaría a tener un costo, además de que se deberá tener en cuenta la inflación (García Mendoza, 1998), además Block & Hirt (2013) coinciden y agregan que en este tipo de financiamiento se debe tener en cuenta el plazo de pago ya que depende mucho de esta condición para que se convierta o no en una estrategia para la empresa, además de tomar en cuenta la tasa de interés que se aplica al tomar esta opción, ya que de no aprovechar este descuento se estarían generando intereses para la empresa, por ende un costo elevado.

#### Rentabilidad

La rentabilidad es la diferencia entre los ingresos obtenidos y el total de los gastos incurridos en la operación, en otras palabras, es el retorno sobre la inversión; Según Apaza Meza (2011) la rentabilidad es utilidades que se reflejan en el estado de resultados integrales, y Clyde P. S. & Román L. W. (2013) define la rentabilidad como el retorno sobre la inversión; una de las formas de medir la rentabilidad es a través de los rendimientos del capital de trabajo; la rentabilidad económica muestra la eficacia en el uso de los activos y se mide dividiendo el beneficio operativo después de impuestos entre el activo neto promedio (Crece Negocios, 2012).



Por otro lado, el modelo, Markowitz, dice que los inversionistas tienen una conducta racional a la hora de seleccionar su cartera de inversión y por lo tanto siempre buscan obtener la máxima rentabilidad sin tener que asumir un alto nivel de riesgo. Nos muestra también, como hacer una cartera óptima disminuyendo el riesgo de manera que el rendimiento no se vea afectado; es por ello, que con esta teoría concluye que la cartera con máxima rentabilidad actualizada no tiene por qué ser la que tenga un nivel de riesgo mínimo. Por lo tanto, el inversor financiero puede incrementar su rentabilidad esperada asumiendo una diferencia extra de riesgo o, lo que es lo mismo, puede disminuir su riesgo cediendo una parte de su rentabilidad actualizada esperada. Sharpe propone relacionar la evolución de la rentabilidad de cada activo financiero con un determinado índice, normalmente macroeconómico, únicamente. Este fue el denominado modelo diagonal, debido a que la matriz de varianzas y covarianzas sólo presenta valores distintos de cero en la diagonal principal, es decir, en los lugares correspondientes a las varianzas de las rentabilidades de cada título.

El banco Central de Reserva define a la rentabilidad como la Capacidad de un activo para generar utilidad. Relación entre el importe de determinada inversión y los beneficios obtenidos una vez deducidos comisiones e impuestos. La rentabilidad, a diferencia de magnitudes como la renta o el beneficio, se expresa siempre en términos relativos. Rentabilidad es una noción que se aplica a toda acción económica en la que se movilizan unos medios, materiales, humanos y financieros con el fin de obtener unos resultados. En la literatura económica, aunque el término rentabilidad se utiliza de forma muy variada y son muchas las aproximaciones doctrinales que inciden en una u otra faceta de esta, en sentido general se denomina rentabilidad a la medida del rendimiento que en un determinado periodo de tiempo producen los capitales utilizados en el mismo. Esto supone la comparación entre la renta generada y los medios utilizados para obtenerla con el fin de permitir la elección entre alternativas o juzgar la eficiencia de las acciones realizadas, según que el análisis realizado sea a priori o a posteriori (Sánchez Ballesta, 2002)

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

El resultado antes de intereses e impuestos suele identificarse con el resultado del ejercicio prescindiendo de los gastos financieros que ocasiona la financiación ajena y del impuesto de sociedades. Al prescindir del gasto por impuesto de sociedades se pretende medir la

eficiencia de los medios empleados con independencia del tipo de impuestos, que además pueden variar según el tipo de sociedad.

También conocida como rentabilidad de la inversión se refiere a un determinado periodo de tiempo, del rendimiento de los activos de una empresa con independencia de la financiación de estos. De aquí que, según la opinión más extendida, la rentabilidad económica sea considerada como una medida de la capacidad de los activos de una empresa para generar valor con independencia de cómo han sido financiados, lo que permite la comparación de la rentabilidad entre empresas sin que la diferencia en las distintas estructuras financieras, puesta de manifiesto en el pago de intereses, afecte al valor de la rentabilidad. (Sánchez, 2002 p. 6).

Y la rentabilidad financiera o de los fondos propios, denominada en la literatura anglosajona return on equity (ROE), es una medida, referida a un determinado periodo de tiempo, del rendimiento obtenido por esos capitales propios, generalmente con independencia de la distribución del resultado. Para el cálculo de la rentabilidad financiera, a diferencia de la rentabilidad económica, existen menos divergencias en cuanto a la expresión de cálculo de esta (Sánchez Ballesta, 2002). Conocida también como fondos propios, es una medida referida a un determinado periodo de tiempo del rendimiento obtenido por esos capitales propios, generalmente con independencia de la distribución del resultado. La rentabilidad financiera puede considerarse así una medida de rentabilidad más cercana a los accionistas o propietarios que la rentabilidad económica, y de ahí que teóricamente, y según la opinión más extendida, sea el indicador de rentabilidad que los directivos buscan maximizar en interés de los propietarios. Además, una rentabilidad financiera insuficiente supone una limitación por dos vías en el acceso a nuevos fondos propios. Primero, porque ese bajo nivel de rentabilidad financiera es indicativo de los fondos generados internamente por la empresa; y segundo, porque puede restringir la financiación externa.

Como concepto de resultado la expresión más utilizada es la de resultado neto, considerando como tal al resultado del ejercicio.

También la rentabilidad es el objetivo primordial de las empresas, ya que significa invertir en un proyecto y llevarlo a cabo con el fin de obtener ganancias o beneficios en un lapso determinado de tiempo, en el caso de OT&SA promotora inmobiliaria SAC se fija un precio de venta para sus productos y a éste se le restan los costos y gastos en los que se ha incurrido para lograr obtener el producto vendido dando como resultado de ésta ecuación la rentabilidad o utilidad que genera la empresa; todas las empresas buscan que este factor resultante sea positivo (Faga & Ramos, 2007) quien coincide con Méndez (2011), que además agrega que existen dos tipos de rentabilidades: la rentabilidad económica que mide específicamente el rendimiento de una inversión sin tener en cuenta quien si éste

financiamiento de los activos procede de una fuente interna o externa, y sirve para medir si la empresa OT&SA promotora inmobiliaria SAC tiene la capacidad de generar utilidades, además de comparar éste resultado con el de la competencia y nos permite evaluar la gestión administrativa, y la rentabilidad financiera nos permite identificar la estructura financiera y detectar las consecuencias de las decisiones financieras y conocer el potencial que posee para producir ingresos propios y para la toma de decisiones financieras con el fin de conocer si se debe recurrir al financiamiento interno o externo; es así que la rentabilidad es un factor que indica el nivel de las utilidades de la empresa OT&SA promotora inmobiliaria SAC respecto a la inversión que realizó (Alvarado Verdín, 2016), coincidiendo con Ortega (2008) quien agrega que la rentabilidad es la capacidad que la empresa de OT&SA promotora inmobiliaria SAC tiene para generar algún tipo de beneficio y que ayuda a medir la eficiencia de la administración, además de verificar si el capital del negocio está generando utilidades adecuadas y el rendimiento de los recursos dispuestos de la empresa, además Hernández y Rodríguez (2011) agrega que la rentabilidad se conoce como un índice que muestra el beneficio que se obtiene del capital invertido por los socios y, a la vez, éste debe ser mayor que el índice de riesgo de inversión para ser una oferta atractiva antes los ojos de los inversionistas, de ahí que nace el dicho: a mayor riesgo mayor utilidad.

#### Rentabilidad y riesgo

En un mundo con recursos escasos, la rentabilidad es la medida que permite decidir entre varias opciones. No es una medida absoluta porque camina de la mano del riesgo. Una persona asume mayores riesgos sólo si puede conseguir más rentabilidad. Detrás de una sensata administración del capital de trabajo están dos decisiones fundamentales para la empresa Estas son la determinación de: el nivel óptimo de inversión en activos corrientes, la mezcla apropiada de financiamiento a corto y largo plazo usado para apoyar esta inversión en activos corrientes.

La rentabilidad se mueve junto con el riesgo, al buscar una rentabilidad más alta, debemos esperar mayores riesgos, puede decirse que la rentabilidad y el riesgo caminan de la mano (Crece Negocios, 2012).

#### Rentabilidad empresarial

La rentabilidad empresarial es el objetivo que persiguen las empresas ya que a partir de la obtención de resultados positivos OT&SA promotora inmobiliaria SAC asegura el presente y el futuro de la organización, en cambio si obtiene resultados negativos se crea una incertidumbre e inseguridad hacia el futuro (Alberto Faga & Ramos Mejía, 2006) quien coincide con Aguilar I., Díaz N., García Y., Hernández M., Ruíz M., Santana D. y Verona M. (2006) que definen en que es una medida que permite a la empresa conocer la manera en que se gestionan los recursos que posee, Méndez (2011), además, agrega que para la

rentabilidad se deben tener en cuenta diversos factores que favorezcan la obtención de ganancias como la productividad de la empresa, la diversificación de los mercados, diferenciarse de la competencia, mejorar la comunicación y relación entre el cliente interno, externo y proveedores, y brindar un servicio postventa, además de Jaime (2003) agrega que la rentabilidad empresarial se conoce a través de cuatro pilares que son la cifra de ventas, el activo total invertido, los resultados de la actividad y el capital o los fondos propios de los accionistas.

#### Rentabilidad económica

La rentabilidad económica mide el rendimiento de la inversión a través de sus activos en un periodo determinado de tiempo sin tomar en cuenta la procedencia del financiamiento (interna o externa) de éstos activos, y sirve para medir cual es la capacidad que tiene OT&SA promotora inmobiliaria SAC para generar utilidades, además de comparar éste resultado con el de la competencia, evaluar la gestión administrativa y determinar si la empresa está o no generando utilidades, además al analizar ésta rentabilidad se debe tener en cuenta que el empresario debe conseguir ganancias y que éste porcentaje debe ser mayor que la tasa inflacionaria y la tasa bancaria, caso contrario el negocio no le es rentable, ya que de ser menor el porcentaje de rentabilidad se recomienda invertir su dinero en el banco ya que ésta no representa una inversión de riesgo ni cambiante a diferencia de la inversión en la empresa (Méndez Morales, 2011), además ésta rentabilidad se denomina como una visión neutral de la empresa OT&SA promotora inmobiliaria SAC y sirve para evaluar la inversión realizada con el fin de compararla con otras alternativas ya que se obtiene de la misma la relación entre el beneficio y la inversión realizada, y se basa principalmente en dos factores: el alto o bajo monto de rentabilidad obtenida y el grado de aprovechamiento del activo utilizado para generar ventas (Fernández García, Muñoz Colomina, Veuthey Martínez, & Zornoza Boy, 2004) coincidiendo con de Jaime Eslava (2003), quien además agrega que a la rentabilidad económica también se le conoce como rendimiento o rentabilidad sobre la inversión y sirve para medir la rentabilidad propia de la empresa, mide la capacidad de sus activos para generar beneficios que logren remunerar el pasivo y a los accionistas, es decir se enfoca en el retorno y utilidades del negocio, puede ser manejada a través de las acciones que logren elevar el margen de beneficios y/o la rotación de activos, esta rentabilidad es medida a través del ratio ROA (Return on assets) y se representa de la siguiente manera:

$$ROA = \frac{\text{Utilidad operativa neta}}{\text{Total de activos}}$$

#### Rentabilidad financiera

La rentabilidad financiera evalúa los ingresos que ha generado el capital propio de la empresa en un periodo específico de tiempo, en caso de existir financiamiento se deberá pagar los

intereses para recién conocer el resultado de ésta rentabilidad, es a través de éste análisis que se conoce la estructura financiera y los resultados de las decisiones administrativas-financieras, además de obtener información detallada, conocer el potencial de OT&SA promotora inmobiliaria SAC para producir ingresos propios, para la toma de decisiones financieras con el fin de conocer si se debe recurrir al financiamiento interno o externo y analizar ampliar o no el capital social de la empresa (Méndez Morales, 2011), además ésta rentabilidad se denomina como una visión interesada ya que refleja principalmente y mide la rentabilidad que obtienen los socios a partir de su inversión en la empresa (Fernández García, Muñoz Colomina, Veuthey Martínez, & Zornoza Boy, 2004) además de contribuir a la verificación de la capacidad propia de OT&SA promotora inmobiliaria SAC para financiar su crecimiento y sirve a los accionistas para evaluar los rendimientos, alternativas de inversión y comparar sus beneficios con los de otras compañías (Pérez-Carballo Veiga, 2008), además Ochoa Setzer & Saldivar del Ángel (2012) agregan que a la rentabilidad financiera se le conoce como rendimiento o rentabilidad del capital invertido por los accionistas y asegura que lo ideal es utilizar recursos externos para generar beneficios siempre que éstos sean crecientes, y se representa de la siguiente manera:

$$ROE = \frac{\text{Utilidad financiera neta}}{\text{Patrimonio de los accionistas}}$$

#### Rentabilidad, riesgo y retenciones

Rentabilidad empresarial, como contrapartida al riesgo asumido. Es en miras a la rentabilidad esperada que el inversionista decide asumir el riesgo implícito en toda decisión de inversión. Cuando un inversionista decide invertir, ponderara la rentabilidad esperable del negocio, con los riesgos asociados al mismo donde se derivan del hecho que los fondos realmente obtenidos con una inversión no son predecibles con certeza. Es decir, los valores realizados son habitualmente distintos de los esperados al momento de la decisión. Esta diferencia tiene dos grandes componentes: pérdida de poder adquisitivo de la moneda, y variabilidad en los resultados obtenibles. Un negocio en el que se sepa con certeza que los valores obtenidos van a ser idénticos a los estimados originalmente, deberá tener una rentabilidad que solo refleje la diferencia de poder adquisitivo de la moneda. Este es el caso de la inversión en un título de deuda del gobierno de los Estados Unidos, cuyo rendimiento se suele denominar tasa libre de riesgo. Cualquier inversión que tenga algo de riesgo deberá tener rendimientos superiores a éste; mientras mayor sea el riesgo, mayor deberá ser esa rentabilidad (Sánchez Ballesta, 2002).

Para Gonzales (2014) La teoría financiera considera que el riesgo está dado fundamentalmente por la volatilidad de las variables que afectan al negocio. La práctica financiera pone además especial énfasis en el riesgo asociado a la ocurrencia de eventos que

generan impacto negativo. La diferencia está en la simetría (falta de equilibrio). Si el precio sube, los productores obtendrían una mayor rentabilidad, por el contrario, si éste baja, la rentabilidad sería menor (o incluso negativa). Decimos que esta es una variable simétrica (si bien no tiene simetría perfecta), dado que puede variar para bien o para mal, es decir, su variación puede generar un beneficio o una pérdida. En el segundo caso, la ocurrencia de eventos de impacto negativo, el efecto no es simétrico, ni mera variabilidad, sino que se trata de un evento cuya ocurrencia genera una pérdida extraordinaria, no compensada con beneficios extraordinarios en caso de no ocurrencia. Pensemos, por ejemplo, un efecto climático extremo como la caída de granizo o un terremoto. Si no ocurre, no pasa nada, pero si ocurre, se genera una pérdida importante.

Criterios para considerar una buena inversión:

Para tener en cuenta una buena inversión se ha tomado en consideración la información de diferentes fuentes sobre educación financiera y formación en negocios. En base a ella, se ha combinado los 4 criterios que considero más importantes. En función del balance entre estos 4 conceptos podemos definir si una inversión es buena o no, y consideramos que es mejor cuando: El importe de la inversión es relativamente bajo, los gastos de mantenimiento son también relativamente bajos o nulos, el beneficio que genera es proporcionalmente alto, el plazo de tiempo en el que se generan los beneficios es razonablemente corto.

Es necesario entender, y como propósito de la presente investigación, que todas las variables están relacionadas entre sí. Evidentemente, si tenemos una inversión de mucho capital, esperamos un beneficio neto muy alto, pero en inversiones más bajas, el beneficio neto es menor. Pero claro, es relativamente fácil analizar si una inversión es buena en base a estas variables cuando ésta ya ha finalizado. La dificultad reside en detectar el mejor balance entre estos 4 criterios antes de tomar la decisión de invertir sin conocer los beneficios futuros (si los hay) y el tiempo en que se generarán (E. González, 2000).

La mejor inversión según diferentes expertos:

Para definir la mejor inversión. Hemos considerado algunos de los expertos internacionales más reconocidos por sus resultados en diferentes tipos de inversión. Personas como Robert Kiyosaki, Warren Buffet, Bill Gates, Mike Maloney, Eben Pagan o Mike Dillard. Cada uno de ellos tiene su tipo de inversión preferida y que recomienda como la más óptima para generar ingresos. Vamos a ver las inversiones que recomiendan los expertos que mencionamos: Robert Kiyosaki recomienda, en primer lugar, desarrollar un negocio tradicional, y posteriormente, las inversiones inmobiliarias (en función del momento económico del país). Warren Buffet prioriza las inversiones bursátiles.

Bill Gates apuesta por las inversiones en las nuevas tecnologías de la información y la comunicación y en las energías limpias.

La mejor inversión es la que coinciden los expertos, ante tantas alternativas de inversión, el mejor consejo es que cada uno debe de buscar su inversión en cada momento. Y sólo hay un camino para encontrar la inversión que mejor se adapte a uno, al modo de pensar, a los valores, y además al momento económico en concreto: formarse. Así es, cuando uno aprende sobre cómo emprender y crear un negocio, mejora su educación financiera, adquiere conocimientos sobre el mercado, y además se actualiza continuamente, es cuando puede escoger la mejor inversión para él y en el momento económico que esté viviendo. La verdad es que, en este punto, todos los expertos en inversiones están de acuerdo: la mejor inversión es formarse para después poder decidir por uno mismo (Sanchez Segura, 1994).

#### Importancia de la rentabilidad

La rentabilidad de una inversión es un parámetro fundamental para determinar el éxito de esta, y es de vital importancia poder establecer una metodología estándar en la empresa, que permita seleccionar aquellos proyectos que serán más rentables cuando los recursos de que se disponen son limitados y no es posible hacer frente a todas las alternativas (Ccaccya Bautista, 2013).

La medición de la rentabilidad es muy importante ya que a través del análisis de la misma se puede conocer si la empresa está obteniendo algún tipo de beneficio e inclusive se puede conocer si la empresa está obteniendo o no los resultados esperados según su sector al compararla con las demás empresas, es un indicador que permite medir la eficiencia del administrador de OT&SA promotora inmobiliaria SAC (Ortega Castro, 2008), Brealey & Stewart (2010) agregan que la importancia del conocimiento de la rentabilidad radica en que las empresas más rentables son aquellas que usan menos deudas ya que pueden apoyarse en el financiamiento interno, además Wild, Subramanyam, & Halsey (2007) coincide con Brealey & Stewart y agrega que su importancia radica en el conocimiento del valor de la empresa y la capacidad que tiene ésta para generar valor y utilidades para la propia empresa y para sus accionistas, además de proveedor una fuente de información para evaluar el futuro de la empresa OT&SA promotora inmobiliaria SAC e incluso saber si se aproxima una crisis y buscar mecanismos que impulsen elevar y maximizar la obtención de beneficios, además Business Week (2007) agrega la rentabilidad es muy importante y para lograr maximizarla no sólo se debe pensar en bajar los costos sino también de reestructurar la empresa con el fin de mantenerse y crecer en el mercado, es decir lograr reforzar la marca.

#### Consideraciones para construir indicadores de rentabilidad

En su expresión analítica, la rentabilidad contable va a venir expresada como cociente entre un concepto de resultado y un concepto de capital invertido para obtener ese resultado. A este respecto es necesario tener en cuenta una serie de cuestiones en la formulación y medición de la rentabilidad para poder así elaborar un ratio o indicador de rentabilidad con



significado, tales como es el caso de las magnitudes cuyo cociente es el indicador de rentabilidad han de ser susceptibles de expresarse en forma monetaria. Debe existir, en la medida posible, una relación causal entre los recursos o inversión considerados como denominador y excedente o resultado al que han de ser enfrentados. En la determinación de la cuantía de los recursos invertidos habrá de considerarse el promedio del periodo, pues mientras el resultado es una variable de flujo, que se calcula respecto a un periodo, la base de comparación, constituida por la inversión existente en un momento concreto del tiempo. Por ello, para aumentar la representatividad de los recursos invertidos, es necesario considerar el promedio del periodo. Por otra parte, también es necesario definir el periodo de tiempo al que se refiere la medición de la rentabilidad (normalmente el ejercicio contable), pues en el caso de los breves espacios de tiempo se suele incurrir en errores debido a un periodo modificación incorrecta (Sánchez, 2010).

#### Influencia del financiamiento empresarial en la rentabilidad de la empresa

Existe una influencia sobre el tipo de financiamiento que haya elegido la empresa para la inversión que va a realizar y la utilidad que le va a generar ésta, ya que, de haber elegido algún tipo de financiamiento externo el deudor se compromete a cancelar los gastos financieros, indistintamente del éxito que haya generado ésta inversión, los cuales deben ser analizados de manera detallada ya que en el caso de que la utilidad de operación sólo cubra estos gastos, entonces los accionistas no obtendrán ningún tipo de rentabilidad, es así que Ochoa & Saldívar del Ángel (2012) concluyen en que la empresa OT&SA promotora inmobiliaria SAC únicamente debe recurrir al financiamiento externo, siempre y cuando el rendimiento de capital sea mayor al rendimiento de activos.

#### **c) Hipótesis**

El financiamiento impacta positivamente en la rentabilidad de la construcción de viviendas multifamiliares de la empresa OT&SA Promotora Inmobiliaria S.A.C., Trujillo 2017.



## CAPÍTULO 3. METODOLOGÍA

### 1.1 Operacionalización de variables

Variables	Concepto	Dimensiones	Indicadores
Financiamiento	El financiamiento empresarial se da a causa de la necesidad que tiene la empresa por invertir en un nuevo proyecto de expansión, en compra de activos o en cualquier mejora, esta decisión se da mediante el análisis de las diferentes alternativas de financiamiento que cumpla con las características de crecimiento que tiene la empresa (Bebczuck, 2000)	Financiamiento a Largo Plazo  Financiamiento a Corto Plazo	Razones de apalancamiento  Razones de solvencia a corto plazo
Rentabilidad	La rentabilidad es una medida que permite a la empresa conocer la manera en que se gestionan los recursos que posee (Aguilar Díaz, et. al., 2006) además de ser el objetivo que persiguen las empresas ya que a partir de la obtención de resultados positivos OT&SA promotora inmobiliaria SAC asegura el presente y el futuro de la organización, en cambio si obtiene resultados negativos se crea una incertidumbre e inseguridad hacia el futuro (Alberto Faga & Ramos Mejía, 2006).	Rentabilidad Financiera  Rentabilidad económica	ROE (Rendimiento sobre capital). ROA (Rendimiento sobre activos).

### 1.2 Diseño de investigación

El tipo de investigación cuantitativo-descriptivo.

El tipo de investigación a realizar es cuantitativo, porque la recolección de datos y la presentación de los resultados se realizó utilizando procedimiento estadístico e instrumentos de medición (Hernández Sampieri, Fernández Collado, & Baptista Lucio, 2010). El diseño que se ha aplicado en la presente investigación es el no experimental; mediante este método todo lo que se indica en este trabajo no requiere demostración, este diseño no experimental se

define como la investigación que se realizó sin manipular deliberadamente la información de los estados financieros de la empresa en estudio. En este diseño se observa la información que brinda los estados financieros de las empresas, para luego hacer un diagnóstico del impacto de financiamiento en los estados financieros de las empresas estudiadas y tomar las mejores decisiones en beneficio de estas (Saravia Gallardo, 2006).

El diseño debe acompañarse del esquema que lo representa. Si el tipo de investigación es Experimental debe especificarse si el diseño será, Diseño Transversal:

Estudio	T1
M	O

Dónde:

M: Muestra

O: Observación

### 1.3 Unidad de estudio

La empresa OT&SA promotora inmobiliaria S.A.C.

### 1.4 Población

De acuerdo con el método de investigación bibliográfica y documental no es aplicable alguna población ni muestra; sin embargo, se limitó la presente investigación al análisis de los estados financieros de la empresa OT&SA Promotora Inmobiliaria S.A.C. en el distrito de Trujillo.

### 1.5 Muestra (muestreo o selección)

Estados financieros de la empresa OT&SA promotora inmobiliaria S.A.C. Trujillo 2017.

### 1.6 Técnicas, instrumentos y procedimientos de recolección de datos

Técnicas. Se aplicarán las siguientes técnicas:

- Análisis documental. - Esta técnica permitió conocer, comprender, analizar e interpretar cada una de las normas, revistas, textos, libros, artículos de Internet y otras fuentes documentales relacionadas con los estados financieros de la empresa OT&SA promotora inmobiliaria S.A.C. en el distrito de Trujillo y el impacto del financiamiento en los mismos (Monje Álvarez, 2011).
- Indagación. - Esta técnica facilitó los datos cualitativos y cuantitativos de cierto nivel de razonabilidad relacionadas con los estados financieros de la empresa OT&SA promotora inmobiliaria S.A.C. en el distrito de Trujillo y el impacto del financiamiento en los mismos (Rodríguez & Valldeoriola, 2010).

- Conciliación de datos. - Los datos de algunos autores fueron conciliados con otras fuentes, para que sean tomados en cuenta en tanto estén relacionadas con los estados financieros de la empresa OT&SA promotora inmobiliaria S.A.C. en el distrito de Trujillo y el impacto del financiamiento en los mismos (Area, 2006).
- Tabulación de cuadros con cantidades y porcentajes. - La información cuantitativa ha sido ordenada en cuadros que indiquen conceptos, cantidades, porcentajes y otros detalles de utilidad para la investigación relacionada con los estados financieros de la empresa OT&SA promotora inmobiliaria S.A.C. en el distrito de Trujillo y el impacto del financiamiento en los mismos.
- Comprensión de gráficos. - Se utilizó los gráficos para presentar información y para comprender la evolución de la información entre periodos, entre elementos y otros aspectos relacionados con los estados financieros de la empresa OT&SA promotora inmobiliaria S.A.C. en el distrito de Trujillo y el impacto del financiamiento en los mismos.

## 1.7 Métodos, instrumentos y procedimientos de análisis de datos

Instrumentos, los instrumentos que se utilizaron en la investigación fueron las fichas bibliográficas, guías de análisis documental y guía de análisis de los estados financieros (Bernal, 2010).

- Fichas bibliográficas. - Se utilizarán para tomar anotaciones de los libros, textos, revistas, normas y artículos de internet y de todas las fuentes de información relacionada con los estados financieros de la empresa OT&SA Promotora Inmobiliaria S.A.C. en el distrito de Trujillo y el impacto del financiamiento en los mismos.
- Guías de análisis documental. - Se utilizará como hoja de ruta para disponer de la información relacionada con los estados financieros de la empresa OT&SA Promotora Inmobiliaria S.A.C. en el distrito de Trujillo y el impacto del financiamiento en los mismos.
- Guía de análisis de los estados financieros de las empresas en estudio. Se utilizan como hoja de ruta los indicadores financieros para análisis la información relacionada con los estados financieros de la empresa OT&SA Promotora Inmobiliaria S.A.C. en el distrito de Trujillo y el impacto del financiamiento en los mismos.

Plan de análisis. La recolección de datos es muy importante en el proceso de investigación ya que de ésta proviene del objeto a investigar; el procesamiento de los datos recolectados a través de una encuesta aplicada a dueños y gerentes se realizó utilizando los programas informáticos SPSS versión 22, Ms. Excel 2016, Ms. Word 2016.

Para el análisis cuantitativo de los datos se utilizó la estadística descriptiva, presentando los resultados obtenidos de la investigación a través de cuadros estadísticos donde se muestra la distribución de frecuencias absolutas y relativas de las variables en estudio.

Para el análisis cualitativo se procedió a realizar una narración descriptiva de lo observado durante la ejecución de la encuesta empleando los datos contenidos en el cuaderno de notas y el registro fotográfico.

Se identificaron los comportamientos que agrupan las declaraciones, posteriormente se analiza la confiabilidad interna de la escala, para determinar de acuerdo con las necesidades de esta investigación, como se comportan las variables implicadas.

#### Principios éticos

Este trabajo de investigación titulado impacto del financiamiento en la rentabilidad de la empresa OT&SA promotora inmobiliaria S.A.C. Trujillo 2017 se realizó teniendo presente: la responsabilidad de salvaguardar la información confidencial y de dominio privado que está relacionado con las operaciones de las empresas encuestadas, la honestidad y sinceridad de los datos tomados por los encuestados.

Tiene como finalidad demostrar los efectos que produce impacto del financiamiento en la rentabilidad de la empresa OT&SA promotora inmobiliaria S.A.C. mediante la utilización de textos utilizados en el desarrollo de la investigación donde se respetará el derecho de autor de los mismos ya que la investigación ofrece un acercamiento teórico, en la caracterización del financiamiento y su rentabilidad en la empresa OT&SA promotora inmobiliaria S.A.C., además se respetara el proceso metodológico en el que se sustentara la investigación y el análisis de los resultados incluye la experiencia en la caracterización, financiamiento y rentabilidad en la empresa OT&SA promotora inmobiliaria S.A.C. el trabajo se propone como una propuesta en la mejora del proceso de enseñanza y aprendizaje.

## CAPÍTULO 4. RESULTADOS

### 4.1. Análisis del tipo de financiamiento de la construcción de viviendas multifamiliares de la empresa OT&SA Promotora Inmobiliaria SAC, Trujillo 2015-2016.

Para el análisis de los tipos de financiamiento que posee la empresa OT&SA Promotora Inmobiliaria SAC, se empezó por realizarse una evaluación y análisis de los estados de situación financiera de los años anteriores al año estudiado, así como la estructura de endeudamiento que posee la empresa, se presenta la información siguiente:

Tabla 1: Estados de situación financiera, comparación de los años 2015, 2016

	2015		2016	
	S/	%	S/	%
ACTIVO				
CORRIENTE	1,718,639	72.84%	3,140,750	85.66%
ACTIVO NO				
CORRIENTE	640,770	27.16%	525,786	14.34%
PASIVO				
CORRIENTE	1,321,300	56.00%	1,362,968	37.17%
PASIVO NO				
CORRIENTE	-	0.00%	1152571.3	31.43%
PATRIMONIO				
	1,038,108	44.00%	1,150,996	31.39%

Fuente: Elaboración propia del autor

Figura 1: Estructura del estado de situación financiera, representación gráfica del año 2015

<b>AC 72.84%</b>	<b>PC 56.00%</b>
	<b>PATR. 44.00%</b>
<b>ANC 27.16%</b>	

Fuente: Elaboración propia del autor

Figura 2: Estructura del estado de situación financiera, representación gráfica del año 2016

<b>AC 85.66%</b>	<b>PC 37.17%</b>
	<b>PNC 31.43%</b>
	<b>PATR. 31.39%</b>
<b>ANC 14.34%</b>	

Fuente: Elaboración propia del autor

Mediante la presentación de los estados de financieros comparativos y la estructura por la que se conforman los mismos, se puede analizar que la empresa OT&SA Promotora Inmobiliaria SAC en el año 2015 poseía una estructura en su estado de situación financiera dónde se puede observar que no posee ningún pasivo a largo plazo, es decir la empresa sólo mantiene un endeudamiento donde sus pasivos deben ser cancelados en el lapso de un año, sin embargo, también se visualiza que su pasivo corriente está compuesto por un 56.00% y un patrimonio del 44.00%, siendo mayor el monto de sus pasivos con respecto a su patrimonio, por lo que se puede concluir que en el año 2015 la empresa poseía un tipo de

financiamiento corto plazo, donde se busca mantener un elevado nivel de activo corriente para asegurar un menor riesgo de insolvencia, menor riesgo en la rentabilidad y satisfacer sus requerimientos a través de créditos a corto plazo, por ello se observa también en éste año que el mayor porcentaje del activo se encuentra dentro del activo corriente con 72.84%. En el año 2016 poseía una estructura en su estado de situación financiera dónde se puede observar que el pasivo a largo plazo aumenta de 0.00% a 31.43% con respecto al año 2015, es decir la empresa adquiere endeudamiento a largo plazo, también se visualiza que su pasivo corriente ha disminuido con respecto al año 2015 ya que en éste año está compuesto por un 37.17% y posee un pasivo no corriente de 31.43% y un patrimonio porcentualmente disminuido a 31.39% con respecto al año anterior, por ello se puede concluir que en el año 2016 la empresa pasa a tener un tipo de financiamiento a largo plazo donde se están compensando los niveles de riesgo de solvencia y rentabilidad, adquiriendo éstos tipos de financiamientos a largo plazo buscando así que sus activos sean financiados con capital de terceros, se observa también en el 2016 que el mayor porcentaje del activo aún se encuentra dentro del activo corriente con 85.66%.

Tabla 2: Ratios financieros aplicados al periodo 2015 y 2016

<u>RATIOS</u>	<u>AÑO 2015</u>	<u>AÑO 2016</u>
<b>RATIO DE LIQUIDEZ</b>		
$\frac{\text{Activo corriente}}{\text{Pasivo corriente}}$	= 1.30	2.30
<b>ENDEUDAMIENTO DEL ACTIVO A CORTO PLAZO</b>		
$\frac{\text{Pasivo Corriente}}{\text{Total Activo}}$	= 0.56	0.37
<b>ENDEUDAMIENTO DEL ACTIVO A LARGO PLAZO</b>		
$\frac{\text{Pasivo No Corriente}}{\text{Total Activo}}$	= -	0.31
<b>ENDEUDAMIENTO DEL PATRIMONIO A CORTO PLAZO</b>		
$\frac{\text{Pasivo Corriente}}{\text{Patrimonio}}$	= 1.27	1.18

#### ENDEUDAMIENTO DEL PATRIMONIO A LARGO PLAZO

Pasivo No Corriente	=	-	1.00
<u>Patrimonio</u>			

#### ROA (RENDIMIENTO SOBRE ACTIVOS TOTALES)

Utilidad Operativa Neta	=	13.72%	8.40%
<u>Total Activo</u>			

#### ROE (RENDIMIENTO SOBRE CAPITAL)

Utilidad Financiera Neta			
<u>Patrimonio de los</u>	=	4.96%	14.00%
accionistas			

Fuente: Elaboración propia del autor

Respecto al análisis de los tipos de financiamiento que posee la empresa OT&SA Promotora Inmobiliaria S.A.C., en los años 2015 y 2016, se utilizaron también los ratios financieros para explicar el tipo de financiamiento que posee la empresa y concluir en una opinión fundamentada en el análisis de sus estados financieros, así tenemos que con respecto a la liquidez se observa un aumento al 2016, ya que en el 2015 la empresa poseía 1.30 soles para hacer frente a su pasivo corriente, sin embargo en el año 2016 éste coeficiente se eleva a 2.30 soles, con respecto al endeudamiento de los activos a corto plazo se observa que posee un endeudamiento prudente en el 2015 con 0.56 que mejora en el 2016 con 0.37, lo cual también se ve reflejado en el ratio de endeudamiento de patrimonio a corto plazo ya que en el 2015 es 1.27 y en el 2016 es de 1.18 lo cual denota una mejor capacidad de la empresa para hacerle frente a su deuda a corto plazo, es por ello que, según la información financiera de la empresa, ésta optó por elegir un tipo de financiamiento a largo plazo, tal como lo indican los ratios de endeudamiento a largo plazo, donde el endeudamiento del activo aumenta de no existir ningún tipo de financiamiento a largo plazo a poseerlo en el 2016, manteniendo una buena posición para hacer frente a sus pasivos donde el 31% del activo sirve para hacer frente al pasivo adquirido a largo plazo y con respecto a la toma del endeudamiento respecto al patrimonio a largo plazo, sucede lo mismo no existiendo en el 2015 y haciendo frente a éste pasivo con todo su patrimonio. Respecto al análisis del ROA se evidencia que en el año 2015 el indicador es de 13.72%, mayor con respecto al 2016 en que éste disminuye a 8.40% demostrando que la empresa mantiene su utilidad y justifica la inversión que se está realizando, sin embargo se observa que la empresa está generando un mayor rendimiento a los accionistas, ya que en el 2015 se obtiene un ROA del 4.96% y en el 2016 genera un ROA



del 14.00%. Por ello se concluye con los análisis de los estados de financieros y los ratios aplicados a los mismos donde se observa que la empresa adoptó un tipo de financiamiento a largo plazo mediante el cual se busca aumentar el índice de rentabilidad para los socios y mejora la capacidad de rendimiento de la empresa utilizando financiamiento de terceros.

#### **4.2. Diagnóstico de la oferta crediticia para construcción de viviendas multifamiliares de la empresa OT&SA Promotora Inmobiliaria S.A.C., Trujillo 2017.**

Para analizar la oferta crediticia, primero se tiene que tener en cuenta el monto que se necesita financiar en la construcción de viviendas multifamiliares, para lo cual se solicitó el proyecto de la obra donde se detallan los costos de la construcción, que ascienden a \$799,850.00, a partir de ello se solicitó una propuesta de financiación a las diferentes entidades financieras con las siguientes características: con un periodo de gracias de 5 meses y con una duración de 24 meses, luego de esto la empresa OT&SA promotora inmobiliaria SAC detectó que cuenta con cuatro fuentes de financiamiento como son: La Caja Piura que es una entidad financiera con la que la empresa ha estado trabajando, ésta le ofrece una tasa de interés efectiva anual del 14%, el Banco Continental, entidad financiera con la que la empresa no ha trabajado, sin embargo, ésta le ofrece una tasa de interés efectiva anual del 12.8%, Mi Banco, entidad financiera con la que la empresa tampoco ha trabajado, ésta le ofrece una tasa de interés efectiva anual del 27.8%, y el Banco de Crédito, entidad financiera con la que la empresa tampoco ha trabajado, ésta le ofrece una tasa de interés efectiva anual del 15.20%; además se determinó que de haber adquirido este préstamo a inicios del año 2017 con el 100% de financiamiento de terceros se habría obtenido una mayor liquidez para la empresa; así mismo con la información obtenida acerca de los financiamientos propuestos por las entidades, se creó el siguiente estado de resultado comparativo:

Tabla 3: Estado de resultados comparativo con la financiación de diversas entidades crediticias, año 2017.

	FINANCIAMIENTO ACTUAL	FINANCIAMIENTOS PROPUESTOS			
		CAJA PIURA	BBVA	MI BANCO	BANCO DE CRÉDITO
Ventas Netas	1,706,783	1,706,783	1,706,783	1,706,783	1,706,783
(-) Costo de Produccion	-1,031,560	-1,031,560	-1,031,560	-1,031,560	-1,031,560
<b>(=) Resultado Bruto</b>	<b>675,222</b>	<b>675,222</b>	<b>675,222</b>	<b>675,222</b>	<b>675,222</b>
Gastos de Administración	-211,896	-211,896	-211,896	-211,896	-211,896
Gastos de Ventas	-5,789	-5,789	-5,789	-5,789	-5,789
<b>(=) Resultado de Operación</b>	<b>457,537</b>	<b>457,537</b>	<b>457,537</b>	<b>457,537</b>	<b>457,537</b>
Ingresos Extraordinarios	-	-	-	-	-
Gastos de Financiamiento	-318,590	-300,530	-253,225	-495,676	-320,972
Gastos No Tributarios	-1,469	-1,469	-1,469	-1,469	-1,469
Gastos Diversos	-	-	-	-	-
(+) Ingresos Diversos	-	-	-	-	-
(+) Ingresos Financieros	-	-	-	-	-
<b>(=) Resultado Antes de Participación e impuestos</b>	<b>137,478</b>	<b>155,539</b>	<b>202,844</b>	<b>-39,608</b>	<b>135,097</b>
(-) Participaciones	-	-	-	-	-
(-) Impuesto a la Renta	-29,143	-34,471	-48,426	23,097	-28,441
<b>(=) Resultado Después de Participación e imptos</b>	<b>108,335</b>	<b>121,068</b>	<b>154,418</b>	<b>-16,510</b>	<b>106,656</b>

Fuente: Elaboración propia del autor

En la comparación se observa que en el año 2017 la empresa obtuvo un financiamiento de terceros para cubrir sus costos operativos en un 67.14% y el 32.86% de éstos fueron cubiertos por financiamiento propio, en los financiamientos propuestos para la empresa OT&SA promotora inmobiliaria SAC para la construcción de viviendas multifamiliares se solicitó un préstamo para cubrir el 100% de sus costos operativos y éstos fueron plasmados en el estado de resultados para verificar cuál es la oferta crediticia que nos facilitará realizar un análisis para elegir la mejor opción.

#### **4.3. Evaluación de la situación de solvencia y rentabilidad de la construcción de viviendas multifamiliares de la empresa OT&SA Promotora Inmobiliaria S.A.C., Trujillo 2017.**

Para realizar la evaluación de la solvencia y rentabilidad de la empresa OT&SA promotora inmobiliaria SAC para la construcción de viviendas multifamiliares se aplicaron los ratios a los estados financieros del 2017 donde se puede verificar que la empresa cuenta con un nivel de liquidez del 1.85 lo que significa que por cada sol de pasivos corrientes, es decir deuda a corto plazo, que obtuvo la empresa tiene 1.85 soles para cumplir y honrar sus deudas, así mismo se aplicó el ratio de endeudamiento del activo a corto y a largo plazo donde se puede identificar que el total de los activos de la empresa es financiada en un 47.07% a corto plazo por terceros y a largo plazo está financiado por terceros con un 13.66%, lo que muestra un exceso de capitales propios, por lo que es recomendable el uso de capital de terceros, además se ha aplicado el ratio de endeudamiento del patrimonio a corto y a largo plazo donde se puede identificar que la empresa muestra un índice del 1.20 de endeudamiento a corto plazo lo cual muestra una mala capacidad de pago de la empresa a corto plazo, sin embargo la empresa tiene un índice de 0.35 de endeudamiento a un largo plazo lo que muestra que la empresa registra una buena capacidad de pago frente a sus deudas financieras en un plazo mayor contribuyendo positivamente en la toma de decisiones de los acreedores, además se aplicaron los ratios de rendimiento sobre activos totales que ha generado un índice del 14.27% lo cual indica que existe un adecuado rendimiento de los activos en cuanto a ventas y dinero invertido, y finalmente se aplicó el ratio de rendimiento sobre capital que ha generado un índice del 13.43% lo cual indica que la empresa cuenta con una capacidad para generar utilidades a favor del propietario del 13.43% respecto a su inversión, éstos resultados son mostrados a continuación.

Tabla 4: Ratios financieros aplicados al periodo 2017.

<u>RATIOS</u>	<u>AÑO 2017</u>
<b>RATIO DE LIQUIDEZ</b>	
$\frac{\text{Activo corriente}}{\text{Pasivo corriente}} = \frac{2,793,744.92}{1,509,797.89} = 1.85$	
<b>ENDEUDAMIENTO DEL ACTIVO A CORTO PLAZO</b>	
$\frac{\text{Pasivo Corriente}}{\text{Total Activo}} = \frac{1,509,797.89}{3,207,373.57} = 47.07\%$	
<b>ENDEUDAMIENTO DEL ACTIVO A LARGO PLAZO</b>	
$\frac{\text{Pasivo No Corriente}}{\text{Total Activo}} = \frac{438,244.55}{3,207,373.57} = 13.66\%$	
<b>ENDEUDAMIENTO DEL PATRIMONIO A CORTO PLAZO</b>	
$\frac{\text{Pasivo Corriente}}{\text{Patrimonio}} = \frac{1,509,797.89}{1,259,331.40} = 1.20$	
<b>ENDEUDAMIENTO DEL PATRIMONIO A LARGO PLAZO</b>	
$\frac{\text{Pasivo No Corriente}}{\text{Patrimonio}} = \frac{438,244.55}{1,259,331.40} = 0.35$	
<b>ROA (RENDIMIENTO SOBRE ACTIVOS TOTALES)</b>	
$\frac{\text{Utilidad Operativa Neta}}{\text{Total Activo}} = \frac{457,537.46}{3,207,373.57} = 14.27\%$	
<b>ROE (RENDIMIENTO SOBRE CAPITAL)</b>	
$\frac{\text{Utilidad Financiera Neta}}{\text{Patrimonio de los accionistas}} = \frac{108,335.40}{806,603.00} = 13.43\%$	

Fuente: Elaboración propia del autor

#### **4.4. Propuesta de un financiamiento que mejore la rentabilidad en la construcción de viviendas multifamiliares de la empresa OT&SA Promotora Inmobiliaria S.A.C., Trujillo 2017.**

Para realizar una propuesta de financiamiento para la empresa OT&SA promotora inmobiliaria SAC para la construcción de viviendas multifamiliares se tuvo en cuenta los costos de construcción de la obra, que ascienden a \$799,850.00, a partir de ello y, luego de solicitar las propuestas de financiación a las diferentes entidades financieras, se determinó el impacto de la simulación de financiamiento presentado por cada entidad financiera, a partir de los cuales se crearon los diferentes estados financieros y se le aplicó los ratios, de los cuales se determinó que con el financiamiento de La Caja Piura, la empresa, obtendría un nivel de liquidez del 1.97, aplicando el ratio de endeudamiento del activo a corto plazo se obtiene un índice del 44.65%, aplicando el ratio de endeudamiento del activo a largo plazo se obtiene un índice del 18.25%, aplicando el ratio de endeudamiento del patrimonio a corto plazo se obtiene un índice del 1.20, con el ratio de endeudamiento del patrimonio a largo plazo se obtiene un índice de 0.49, aplicando el ratio de rendimiento sobre los activos totales se obtiene un índice del 13.34% y finalmente aplicante el ratio de rendimiento sobre el capital se obtiene un índice del 15.01%; así mismo con el financiamiento del Banco Continental, la empresa, obtendría un nivel de liquidez del 1.98, aplicando el ratio de endeudamiento del activo a corto plazo se obtiene un índice del 44.33%, aplicando el ratio de endeudamiento del activo a largo plazo se obtiene un índice del 17.75%, aplicando el ratio de endeudamiento del patrimonio a corto plazo se obtiene un índice del 1.17 con el ratio de endeudamiento del patrimonio a largo plazo se obtiene un índice de 0.47, aplicando el ratio de rendimiento sobre los activos totales se obtiene un índice del 13.29% y finalmente aplicante el ratio de rendimiento sobre el capital se obtiene un índice del 19.14%; así mismo con el financiamiento de Mi Banco, la empresa, obtendría un nivel de liquidez del 1.91, aplicando el ratio de endeudamiento del activo a corto plazo se obtiene un índice del 45.96%, aplicando el ratio de endeudamiento del activo a largo plazo se obtiene un índice del 20.38%, aplicando el ratio de endeudamiento del patrimonio a corto plazo se obtiene un índice del 1.37, con el ratio de endeudamiento del patrimonio a largo plazo se obtiene un índice de 0.61, aplicando el ratio de rendimiento sobre los activos totales se obtiene un índice del 13.58% y finalmente aplicante el ratio de rendimiento sobre el capital se obtiene un índice del -2.05%; y con el financiamiento del Banco de Crédito, la empresa, obtendría un nivel de liquidez del 1.96, aplicando el ratio de endeudamiento del activo a corto plazo se obtiene un índice del 44.79%, aplicando el ratio de endeudamiento del activo a largo plazo se obtiene un índice del 18.47%, aplicando el ratio de endeudamiento del patrimonio a corto plazo se obtiene un índice del 1.22, con el ratio de endeudamiento del patrimonio a largo plazo se obtiene un índice de 0.50, aplicando el ratio de rendimiento sobre los activos totales se obtiene un índice del 13.37% y finalmente aplicante el ratio de rendimiento sobre el capital se obtiene un índice del 13.22%, éstos resultados son mostrados a continuación.

Tabla 5: Ratios financieros comparativos aplicados a los estados financieros utilizando las ofertas crediticias propuestas en el periodo 2017.

RATIOS		CAJA PIURA	BANCO CONTINENTAL	MI BANCO	BANCO DE CRÉDITO
<b>RATIO DE LIQUIDEZ</b>					
	$\frac{\text{Activo corriente}}{\text{Pasivo corriente}} =$	1.97	1.98	1.91	1.96
<b>ENDEUDAMIENTO DEL ACTIVO A CORTO PLAZO</b>					
	$\frac{\text{Pasivo Corriente}}{\text{Total Activo}} =$	44.65%	44.33%	45.96%	44.79%
<b>ENDEUDAMIENTO DEL ACTIVO A LARGO PLAZO</b>					
	$\frac{\text{Pasivo No Corriente}}{\text{Total Activo}} =$	18.25%	17.75%	20.38%	18.47%
<b>ENDEUDAMIENTO DEL PATRIMONIO A CORTO PLAZO</b>					
	$\frac{\text{Pasivo Corriente}}{\text{Patrimonio}} =$	1.20	1.17	1.37	1.22

RATIOS		CAJA PIURA	BANCO CONTINENTAL	MI BANCO	BANCO DE CRÉDITO
<b>ENDEUDAMIENTO DEL PATRIMONIO A LARGO PLAZO</b>					
	$\frac{\text{Pasivo No Corriente}}{\text{Patrimonio}} =$	0.49	0.47	0.61	0.50
<b>ROA (RENDIMIENTO SOBRE ACTIVOS TOTALES)</b>					
	$\frac{\text{Utilidad Operativa Neta}}{\text{Total Activo}} =$	13.34%	13.29%	13.58%	13.37%
<b>ROE (RENDIMIENTO SOBRE CAPITAL)</b>					
	$\frac{\text{Utilidad Financiera Neta}}{\text{Patrimonio de los accionistas}} =$	15.01%	19.14%	-2.05%	13.22%

Fuente: Elaboración propia del autor

Por los ratios presentados se propone que el financiamiento que da mayores beneficios a la empresa OT&SA promotora inmobiliaria para la construcción de viviendas multifamiliares es el que le ofrece el Banco Continental.

#### **4.5. Determinación del impacto del financiamiento propuesto en la rentabilidad de la construcción de viviendas multifamiliares de la empresa OT&SA Promotora Inmobiliaria S.A.C., Trujillo 2017.**

El impacto del financiamiento propuesto a la empresa se determinó mediante la realización de los estados financieros y la aplicación de los ratios financieros, en los cuales se determinó que en los resultados presentados al adquirir el financiamiento con el Banco Continental, la empresa obtendría un nivel de liquidez del 1.98 lo que quiere decir que la empresa tendría una mayor liquidez de la que tiene con el actual financiamiento y colocándola en una mejor posición con un aumento de 0.13 centavos más de liquidez que obtendría en comparación con el endeudamiento actual que posee la empresa, aplicando el ratio de endeudamiento del activo a corto plazo se obtiene un índice del 44.33% lo cual es menor que el porcentaje obtenido con el actual financiamiento lo que se traduce como que más de un tercio de sus activos corrientes están siendo financiados con capital de terceros dándole una mayor capacidad de manejo y decisión respecto al manejo de sus activos a corto plazo, aplicando el ratio de endeudamiento del activo a largo plazo se obtiene un índice del 17.75% lo cual significa que éste es el porcentaje de sus activos no corrientes que están siendo financiados con capital de terceros, al aplicar el ratio de endeudamiento del patrimonio a corto plazo se obtiene un índice del 1.17, índice menor al obtenido con el financiamiento actual lo que significa una disminución en la mala capacidad de pago de la empresa a corto plazo y con el ratio de endeudamiento del patrimonio a largo plazo se obtiene un índice del 0.47 lo que muestra que la empresa registra una buena capacidad de pago frente a sus deudas financieras en un plazo mayor contribuyendo positivamente en la toma de decisiones de los acreedores, aplicando el ratio de rendimiento sobre los activos totales se obtiene un índice del 13.29% lo cual indica que tomando este financiamiento aún se genera un adecuado rendimiento de los activos en cuanto a ventas y dinero invertido, y finalmente se aplicó el ratio de rendimiento sobre capital que ha generado un índice del 19.14% lo cual indica que la empresa cuenta con una capacidad para generar utilidades a favor del propietario del 5.71% más de su inversión con respecto al financiamiento actual que tiene la empresa; los resultados son mostrados a continuación.



Tabla 6: Estados de situación financiera, utilizando la oferta crediticia propuesta.

OT&SA PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.C			
Estado de Situación Financiera de Financiamiento Propuesto			
Al 31 de Diciembre 2017			
(Expresado en Soles)			
ACTIVO		PASIVO	
ACTIVO CORRIENTE		PASIVO CORRIENTE	
Caja y Bancos	259,112	Sobregiros Bancarios	-
Cuentas por Cobrar Comerciales	-	Tributos y Aportes al Sistema de Pensiones y Salud por Pagar	3,859
Cuentas por Cobrar Accionistas o socios.		Remuneraciones y Part. Por pagar	-
Cuentas por Cobrar Diversas		Cuentas Por Pagar Comerciales	-
Servicios y Otros Contratados por Anticipado		Cuentas Por Pagar Diversas	-
Mercaderías	881,440	Cuentas Por Pagar Relacionas	-
Produccion en proceso	1,592,661	Obligaciones Financieras	1,522,486
Materiales Auxiliares, Suministros	80,950	<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>1,526,345</b>
Activo Diferido	215,267	<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>3,029,430</b>	Obligaciones Financieras	611,299
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		Otras cuentas del Pasivo	-
Activo Adq. en Arrendamiento Financiero		<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>611,299</b>
Inmuebles, Maquinaria y Equipo	1,014,061	<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>2,137,644</b>
Depreciación de Activo Fijo	-600,433	<b>PATRIMONIO</b>	
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>413,629</b>	Capital	806,603
		Resultado Acumulados	344,393
		Resultado del Ejercicio	154,418
		<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>1,305,414</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>3,443,058</b>	<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>3,443,058</b>

Fuente: Elaboración propia del autor

Tabla 7: Estados de resultados, utilizando la oferta crediticia propuesta.

<b>OT&amp;SA PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.C</b> <b>Estado de Resultados de Financiamiento Propuesto</b> <b>Al 31 de Diciembre del 2017</b> <b>(Expresado en Soles)</b>	
Ventas Netas	1,706,783
(-) Costo de Produccion	-1,031,560
<b>(=) Resultado Bruto</b>	<b>675,222</b>
Gastos de Administración	-211,896
Gastos de Ventas	-5,789
<b>(=) Resultado de Operación</b>	<b>457,537</b>
Gastos de Financiamiento	-253,225
Gastos No Tributarios	-1,469
(+) Ingresos Diversos	
(+) Ingresos Financieros	
<b>(=) Resultado Antes de Participación e impuestos</b>	<b>202,844</b>
(-) Participaciones	
(-) Impuesto a la Renta (10%)	-48,426
<b>(=) Resultado Despues de Participación e imptos</b>	<b>154,418</b>

Fuente: Elaboración propia del autor

Tabla 8: Ratios financieros aplicados a la oferta crediticia propuesta en el periodo 2017.

### **RATIOS DE FINANCIAMIENTO PROPUESTO**

#### **RATIO DE LIQUIDEZ**

$$\frac{\text{Activo corriente}}{\text{Pasivo corriente}} = 1.98$$

#### **ENDEUDAMIENTO DEL ACTIVO A CORTO PLAZO**

$$\frac{\text{Pasivo Corriente}}{\text{Total Activo}} = 0.44$$

#### **ENDEUDAMIENTO DEL ACTIVO A LARGO PLAZO**

$$\frac{\text{Pasivo No Corriente}}{\text{Total Activo}} = 0.18$$

#### **ENDEUDAMIENTO DEL PATRIMONIO A CORTO PLAZO**

$$\frac{\text{Pasivo Corriente}}{\text{Patrimonio}} = 1.17$$

#### **ENDEUDAMIENTO DEL PATRIMONIO A LARGO PLAZO**

$$\frac{\text{Pasivo No Corriente}}{\text{Patrimonio}} = 0.47$$

#### **ROA (RENDIMIENTO SOBRE ACTIVOS TOTALES)**

$$\frac{\text{Utilidad Operativa Neta}}{\text{Total Activo}} = 13.29\%$$

#### **ROE (RENDIMIENTO SOBRE CAPITAL)**

$$\frac{\text{Utilidad Financiera Neta}}{\text{Patrimonio de los accionistas}} = 19.14\%$$

Fuente: Elaboración propia del autor

## CAPÍTULO 5. DISCUSIÓN

De los datos obtenidos en la investigación se recopiló como resultado lo siguiente:

Conociéndose que las empresas, para que puedan sobrevivir en el mercado, deben contar con financiamiento de terceros por lo que ninguna puede sobrevivir sin apalancamiento financiero, debido que es un factor muy importante para que las empresas puedan invertir en proyectos que generen ingresos (Córdoba, 2012). Para el análisis del tipo de financiamiento de la construcción de viviendas multifamiliares de la Empresa OT&SA Promotora Inmobiliaria S.A.C., se empezó por realizarse una evaluación y análisis de los estados de situación financiera de los años anteriores al año estudiado, así como la estructura de endeudamiento que poseía la empresa en el año 2015 en su estado de situación financiera donde se puede observar que no posee ningún pasivo a largo plazo, es decir la empresa sólo mantiene un endeudamiento donde sus pasivos deben ser cancelados en el lapso de un año, sin embargo, también se visualiza que su pasivo corriente está compuesto por un 56.00% y un patrimonio del 44.00%, siendo mayor el monto de sus pasivos con respecto a su patrimonio, por lo que se puede concluir que en el año 2015 la empresa poseía un tipo de financiamiento a corto plazo donde se busca mantener un elevado nivel de activo corriente, asegurar un menor riesgo de insolvencia, menor riesgo en la rentabilidad y satisfacer sus requerimientos a través de créditos a corto plazo, por ello se observa también en éste año que el mayor porcentaje del activo se encuentra dentro del activo corriente con 72.84%. En el año 2016 poseía una estructura en su estado de situación financiera donde se puede observar que el pasivo a largo plazo aumenta de 0.00% a 31.43% con respecto al año 2015, es decir la empresa adquiere endeudamiento a largo plazo, también se visualiza que su pasivo corriente ha disminuido con respecto al año 2015 ya que en éste año está compuesto por un 37.17% y posee un pasivo no corriente de 31.43% y un patrimonio porcentualmente disminuido a 31.39% con respecto al año anterior, por ello se puede concluir que en el año 2016 la empresa pasa a tener un tipo de financiamiento a largo plazo en el que se están compensando los niveles de riesgo de solvencia y rentabilidad, adquiriendo estos tipos de financiamientos a largo plazo buscando así que sus activos sean financiados con capital de terceros, se observa también en el 2016 que el mayor porcentaje del activo aún se encuentra dentro del activo corriente con 85.66%. Esta realidad coincide con lo estudiado en la tesis: “Estrategias de financiamiento para el incremento de la rentabilidad de las empresas constructoras de la provincia de Huancayo” (Apaclla Peña & Rojas Quispe, 2016) en la que concluyeron que las estrategias de financiamiento inciden favorablemente en el incremento de la rentabilidad. Además, que el objetivo principal de las estrategias es el incremento de sus ingresos y la obtención de mayor utilidad, ya que con inversión generan mayores ingresos y por lo tanto ganancias.

Como consecuencia de lo analizado se evalúa la situación de solvencia y rentabilidad de la empresa OT&SA promotora inmobiliaria SAC para la construcción de viviendas multifamiliares, para lo cual

se aplicaron los ratios a los estados financieros del 2017 donde se puede verificar que la empresa cuenta con un nivel de liquidez del 1.85 lo que significa que por cada sol de pasivos corrientes, es decir deuda a corto plazo, que obtuvo la empresa tiene 1.85 soles para cumplir y honrar sus deudas, así mismo se aplicó el ratio de endeudamiento del activo a corto y a largo plazo donde se puede identificar que el total de los activos de la empresa es financiada en un 47.7% a corto plazo por terceros y a largo plazo está financiado por terceros con un 13.66%, lo que muestra un exceso de capitales propios, por lo que es recomendable el uso de capital de terceros, además se ha aplicado el ratio de endeudamiento del patrimonio a corto y a largo plazo donde se puede identificar que la empresa muestra un índice del 1.20 de endeudamiento a corto plazo lo cual muestra una mala capacidad de pago de la empresa a corto plazo, sin embargo la empresa tiene un índice de 0.35 de endeudamiento a un largo plazo lo que muestra que la empresa registra una buena capacidad de pago frente a sus deudas financieras en un plazo mayor contribuyendo positivamente en la toma de decisiones de los acreedores, además se aplicaron los ratios de rendimiento sobre activos totales que ha generado un índice del 14.27% lo cual indica que existe un adecuado rendimiento de los activos en cuanto a ventas y dinero invertido, y finalmente se aplicó el ratio de rendimiento sobre capital que ha generado un índice del 13.43% lo cual indica que la empresa cuenta con una capacidad para generar utilidades a favor del propietario del 13.43% respecto a su inversión.

En este sentido, para analizar la oferta crediticia fue necesario conocer el monto que se necesita para financiar la construcción de viviendas multifamiliares, que ascienden a \$799,850.00, y se propone un financiamiento del 100% de sus costos de operación con las siguientes características mantener un periodo de gracias de 5 meses y con una duración de 24 meses. Se encontró la propuesta de la Caja Piura que le ofrece una tasa de interés efectiva anual del 14%, el Banco Continental con una tasa de interés efectiva anual del 12.8%, Mi Banco con una tasa de interés efectiva anual del 27.8% y el Banco de Crédito con una tasa de interés efectiva anual del 15.20%. Al respecto se sabe que el financiamiento empresarial se da a causa de la necesidad que tiene la empresa por invertir en un nuevo proyecto, esta decisión se da mediante el análisis de las diferentes alternativas de financiamiento que cumpla con las características de crecimiento que tiene la empresa (Bebczuck, 2000), además Gonzales (2016) agrega que para elegir un financiamiento es importante conocer el costo de las fuentes de financiación y determinar en qué se va a invertir con el fin de garantizar la rentabilidad de la empresa quien coincide con Arrenghini (2015) y agrega que el financiamiento es cualquier tipo de acto que produzca un ingreso de fondos a la empresa con el fin de realizar una inversión donde se asume la obligación de devolver el ingreso.

Por otro lado, al realizar un análisis de los ratios financieros se llega a la conclusión que la empresa puede adquirir el financiamiento con el Banco Continental, ya que obtendría un nivel de liquidez del 1.98 lo que quiere decir que la empresa tendría una mayor liquidez de la que tiene con el actual financiamiento y colocándola en una mejor posición con un aumento de 0.13 centavos más de

liquidez que obtendría en comparación con el endeudamiento actual que posee la empresa, aplicando el ratio de endeudamiento del activo a corto plazo se obtiene un índice del 44.33% lo cual es menor que el porcentaje obtenido con el actual financiamiento lo que se traduce como que más de un tercio de sus activos corrientes están siendo financiados con capital de terceros dándole una mayor capacidad de manejo y decisión respecto al manejo de sus activos a corto plazo, aplicando el ratio de endeudamiento del activo a largo plazo se obtiene un índice del 17.75% lo cual significa que éste es el porcentaje de sus activos no corrientes que están siendo financiados con capital de terceros, al aplicar el ratio de endeudamiento del patrimonio a corto plazo se obtiene un índice del 1.17, índice menor al obtenido con el financiamiento actual lo que significa una disminución en la mala capacidad de pago de la empresa a corto plazo y con el ratio de endeudamiento del patrimonio a largo plazo se obtiene un índice del 0.47 lo que muestra que la empresa registra una buena capacidad de pago frente a sus deudas financieras en un plazo mayor contribuyendo positivamente en la toma de decisiones de los acreedores, aplicando el ratio de rendimiento sobre los activos totales se obtiene un índice del 13.29% lo cual indica que tomando este financiamiento aún se genera un adecuado rendimiento de los activos en cuanto a ventas y dinero invertido, y finalmente se aplicó el ratio de rendimiento sobre capital que ha generado un índice del 19.14% lo cual indica que la empresa cuenta con una capacidad para generar utilidades a favor del propietario del 5.71% más de su inversión con respecto al financiamiento actual que tiene la empresa. En este sentido, se coincide con la investigación “Influencia del financiamiento en la rentabilidad en las empresas constructoras en el Perú: Caso Constructora Aesmid E.I.R.L 2016” (Rujel Guerra, 2017), en la cual se determinó que, el financiamiento si influye en la rentabilidad de la empresa, debido a que es de suma importancia porque permite que la empresa cuente con disponibilidad de efectivo para poder seguir con sus operaciones, siendo así la mejor alternativa para el desarrollo de la empresa. También se tiene la investigación “El financiamiento y su influencia en la rentabilidad de las Micro y Pequeñas Empresas del Perú, caso de la empresa Navismar E.I.R.L. Chimbote, 2014”, (Regalado, 2016) la cual concluye que el financiamiento de terceros mejora positivamente la rentabilidad de dichas empresas, debido a que se le brinda a la empresa la posibilidad de que puedan mantener su economía y continuar con sus actividades comerciales de forma estable y eficiente y como consecuencia incrementar sus niveles de rentabilidad, así como, otorgar un mayor aporte al sector económico en el cual participan. Brindándole mayor capacidad de desarrollo, realizar nuevas y más eficientes operaciones y acceder a créditos en mejores condiciones. Al respecto el financiamiento a largo plazo es usualmente un acuerdo formal para proveer fondos por más de un año y la mayoría es para alguna mejora, que beneficiará a la compañía y aumentará las ganancias, también hará el proceso de manufactura más eficiente y menos costosa, los entes financiadores buscan que la empresa sea capaz de generar de forma continuada los recursos suficientes para devolver el capital y los intereses pactados (Bougheas & Porras, 2008).

## CONCLUSIONES

- Se concluye que el financiamiento impactó en la rentabilidad de la construcción de viviendas multifamiliares de la Empresa OT&SA Promotora Inmobiliaria S.A.C. en el distrito de Trujillo 2017, mejorando su liquidez a 1.98 y su rendimiento sobre el capital a 19.14%.
- Se concluye que el tipo financiamiento en la construcción de viviendas multifamiliares de la Empresa OT&SA Promotora Inmobiliaria S.A.C. en el distrito de Trujillo 2015-2017, es un financiamiento a largo plazo y que con ello se están compensando los niveles de riesgo de solvencia y rentabilidad, ya que al adquirir este tipo de financiamientos a largo plazo busca que sus activos sean financiados con capital de terceros.
- Se encontró que existen ofertas crediticias para la construcción de viviendas multifamiliares de la Empresa OT&SA Promotora Inmobiliaria S.A.C. en el distrito de Trujillo 2017, las cuales están dadas por La Caja Piura con una tasa de interés efectiva anual del 14%, el Banco Continental con una tasa de interés efectiva anual del 12.8%, Mi Banco con una tasa de interés efectiva anual del 27.8% y el Banco de Crédito con una tasa de interés efectiva anual del 15.20%.
- Se encontró que el nivel de solvencia y rentabilidad en la construcción de viviendas multifamiliares de la Empresa OT&SA Promotora Inmobiliaria S.A.C. en el distrito de Trujillo 2017, cuenta con un nivel de liquidez del 1.85, el nivel de rendimiento sobre activos totales es de 14.27% y el nivel de rendimiento sobre capital es del 13.43%.
- Se propone un financiamiento para la mejora de la rentabilidad en la construcción de viviendas multifamiliares de la Empresa OT&SA Promotora Inmobiliaria S.A.C. en el distrito de Trujillo 2017, con el Banco Continental, el cual muestra un nivel de liquidez del 1.98, su nivel de rendimiento sobre los activos totales se obtiene un índice del 13.29% y se obtiene un nivel de rendimiento sobre el capital de 19.14%.

## RECOMENDACIONES

- Recomendación 1: Al gerente de la empresa la Empresa OT&SA Promotora Inmobiliaria S.A.C. se le recomienda evaluar las decisiones de financiamiento y verificar la estructura de su capital, de la misma manera se le recomienda tomar un préstamo que cubra la totalidad de sus costos, ya que el financiamiento propuesto mejora su rendimiento y aumenta su rentabilidad.
- Recomendación 2: Al gerente de la empresa la Empresa OT&SA Promotora Inmobiliaria S.A.C. se le recomienda seguir con el tipo de financiamiento a largo plazo ya que ésta busca aumentar la rentabilidad sin poner en riesgo los activos que posee la empresa.
- Recomendación 3: Al gerente de la empresa la Empresa OT&SA Promotora Inmobiliaria S.A.C. se le recomienda realizar un estudio de las tasas de interés en las entidades financieras al momento de tener la necesidad de adquirir financiamiento con el fin de evaluar la oferta crediticia, y proyectar la misma en sus estados financieros con el fin de aplicar ratios que posibiliten la comparación para conocer la mejor opción de financiamiento.
- Recomendación 4: Al gerente de la empresa la Empresa OT&SA Promotora Inmobiliaria S.A.C. se le recomienda, en base a los estudios realizados, que tome la decisión de financiarse con el Banco Continental, debido a que en la investigación se demuestra una mejora del rendimiento de la rentabilidad y la liquidez de la empresa.



## REFERENCIAS

- Actualidad Empresarial. (2015). Fuentes de financiamiento empresarial. *Actualidad empresarial*.
- Aguilar Díaz, I., Díaz Díaz, N., García Padrón, Y., Hernández Sánchez, M., Ruiz Mallorqui, M. V., Santana Martín, D. J., & Verona Martel, M. C. (2006). *Finanzas corporativas en la práctica*. Madrid: Delta Publicaciones.
- Alberto Faga, H., & Ramos Mejía, M. E. (2006). *Cómo profundizar en el análisis de sus costos para tomar mejores decisiones empresariales*. Buenos Aires: Ediciones Granica S.A.
- Alvarado Verdín, V. M. (2016). *Ingeniería de Costos*. México: Grupo Editorial Patria.
- Apacclla Peña, P. H., & Rojas Quispe, R. P. (2016). ESTRATEGIAS DE FINANCIAMIENTO PARA EL INCREMENTO DE LA RENTABILIDAD DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS DE LA PROVINCIA DE HUANCAYO. *Universidad Nacional Del Centro*, 197. Retrieved from [http://repositorio.uncp.edu.pe/bitstream/handle/UNCP/1601/ESTRATEGIAS DE FINANCIAMIENTO PARA EL INCREMENTO DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS DE LA PROVINCIA DE.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://repositorio.uncp.edu.pe/bitstream/handle/UNCP/1601/ESTRATEGIAS_DE_FINANCIAMIENTO_PARA_EL_INCREMENTO_DE_LAS_EMPRESAS_CONSTRUCTORAS_DE_LA_PROVINCIA_DE.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Arquero Montaña, J. L., Donoroso Anes, A., Fresneda Fuentes, S., Jiménez Cardoso, S. M., & Laffarga Brous, J. (2004). *Contabilidad Financiera en empresas*. Madrid: Ediciones Pirámide.
- Arreghini, H. R. (2015). *Financiamiento y efectos en la inversión de la empresa*. Buenos Aires: Macchi Grupo Editor S.A.
- Bebczuck, R. N. (2000). *Información asimétrica en los mercados financieros*. Madrid: Lavel S.A.
- Block, S. B., & Hirt, G. (2005). *Administración financiera (11a. Ed.)*. México: McGraw-Hill Interamericana.
- Block, S. B., & Hirt, G. A. (2013). *Fundamentos de administración financiera (14a. ed.)*. México: McGraw-Hill Interamericana.
- Brealey, R. A., & Myers, S. C. (2010). *Principios de finanzas corporativas (9a. ed.)*. México: McGraw-Hill Interamericana.
- Business Week. (2007). *Casos de éxito en liderazgo*. México: McGraw-Hill Interamericana.
- Caballero Bustamante. (2009). Informativo económico Financiero. *Revista Caballero Bustamante*, E1-E3.
- CCVM. (2010). 9. Fortalecer Estrategias De Financiamiento. *Repensar La Cuenca: La Gestión De Ciclos Del Agua En El Valle De México*, 1(9), 121–138.
- de Jaime Eslava, J. (2003). *Análisis económico-financiero de las decisiones de gestión empresarial*. Madrid: Esic Editorial.
- Faga, H., & Ramos, M. (2007). *Cómo profundizar en el análisis de sus costos para tomar mejores decisiones empresariales*. Buenos Aires: Ediciones Granica S.A.
- Fernández García, J., Muñoz Colomina, C. I., Veuthey Martínez, E., & Zornoza Boy, J. (2004). *Manual de introducción al análisis contable de la empresa: orientaciones teóricas y casos prácticos*. España: Editorial Complutense S.A.
- GALLEGOS, D. A. G., & VAC, P. D. S. (2012). *ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA CREACIÓN DE UNA EMPRESA DE NEGOCIOS INMOBILIARIOS, ASESORÍA FINANCIERA Y LEGAL EN EL AMBITO NACIONAL E INTERNACIONAL*. UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DEL ECUADOR.
- García Mendoza, A. (1998). *Evaluación de proyectos de inversión*. México: McGraw-Hill Interamericana.
- Gómez Jacinto, L. G. (2009). Factores determinantes de la estructura de capital. *Actualidad Empresarial*.
- Gonzales Urbina, P. A. (2016). *Gestión de la inversión y el financiamiento: Herramientas para la toma de decisiones*. México: Instituto Mexicano de Contadores Públicos.

- Gude Redondo, A. (2014). *Determinantes del endeudamiento: Aplicación al sector español de aguas envasadas*. España: HiFer Editor.
- Hernández y Rodríguez, S. J. (2011). *Introducción a la administración: teoría general administrativa: origen, evolución y vanguardia (5a. ed.)*. México: McGraw-Hill Interamericana.
- Huerta de Soto, J., & Vara, O. (1998). Dinero, crédito bancario y ciclos económicos. *Revista de Economía Aplicada*, VI(18), 175–182. Instituto Nacional de Estadística e Informática. (2007). *Capítulo 9: Indicadores de endeudamiento*. Lima.
- Lira Briceño, P. (2009). Finanzas y financiamiento. *USAID PERÚ MYPE COMPETITIVA*, 1(1), 1–146.
- Méndez Morales, J. S. (2011). *La economía en la empresa: en la sociedad del conocimiento (4a. ed.)*. México: McGraw-Hill Interamericana.
- Méndez Morales, J. S. (2011). *La economía en la empresa: En la sociedad del conocimiento (4ta. Ed.)*. México: McGraw-Hill Interamericana.
- Mondragón-Hernández, S. A. (2011). Marco conceptual de las teorías de la irrelevancia, del trade-off y de jerarquía de las preferencias. *Cuaderno Contable*, 165-178.
- Ochoa Setzer, G. A., & Saldívar del Ángel, R. (2012). *Administración financiera correlacionada con las NIF (3a. ed.)*. México: McGraw-Hill Interamericana.
- Ortega Castro, A. (2008). *Introducción a las finanzas (2a. ed.)*. México: McGraw-Hill Interamericana.
- Pavón, L. (2010). *Financiamiento a las microempresas y pymes en México (2000-2009). Financiamiento del desarrollo* (Vol. 226). <https://doi.org/92-1-321831-1>
- Pérez-Carballo Veiga, J. (2008). *Control de la gestión empresarial (7ma. ed.)*. ESIC Editorial.
- Rey Pombo, J. (2011). *Contabilidad General*. Madrid: Ediciones Paraninfo S.A.
- Rujel Guerra, S. W. (2017). Influencia del Financiamiento en la Rentabilidad en las Empresas Constructoras en el Perú: Caso Constructora AESMID E.I.R.L. 2013. *Universidad Católica Los Ángeles De Chimbote*, 103. Retrieved from [http://repositorio.uladech.edu.pe/bitstream/handle/123456789/2564/FINANCIAMIENTO\\_RENTABILIDAD\\_RUJEL\\_GUERRA\\_SANTOS\\_WILFREDO .pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://repositorio.uladech.edu.pe/bitstream/handle/123456789/2564/FINANCIAMIENTO_RENTABILIDAD_RUJEL_GUERRA_SANTOS_WILFREDO.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Saenz Alva, R. (2015). Financiamiento. *Tesis Digitales UNMSM*, 1, 1–6.
- Sánchez C, J., Osorio G., J., & Baena M., E. (2007). Algunas aproximaciones al problema de financiamiento de las PYMES en Colombia Scientia Et. *Scientia et Technica*, XIII(34), 321–324.
- Sanchez, J., Osorio, J., & Baena, E. (2007). Algunas aproximaciones al problema de financiamiento de las pymes en colombia. *Scientia et Technica*, (34), 321–324.
- Villalón García, A. M. (2009). *Análisis contable y financiero*. España: Editorial Elearning.
- Wild, J. J., Subramanyam, K. R., & Halsey, R. F. (2007). *Análisis de estados financieros (9a. ed.)*. México: McGraw-Hill Interamericana.
- Zambrano Vargas, S. M., & Acuña Corredor, G. A. (2013). Teoría del Pecking Order versus teoría del Trade off para la empresa Coservicios S.A. E.S.P. *Apuntes del CENES*, 205-236. Obtenido de <http://www.redalyc.org/articulo.oa>

## ANEXOS

### Anexo N°1: Estado de Situación Financiera 2015

**OT & SA PROMOTORA INMOBILIARIA SAC**  
**Estado de Situación Financiera**  
**Al 31 de Diciembre del 2015**  
**(Expresado en Nuevos Soles)**

<b>ACTIVO</b>		<b>PASIVO</b>	
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>PASIVO CORRIENTE</b>	
Caja y Bancos	40,807	Sobregiros Bancarios	-
Cuentas por Cobrar Comerciales		- Tributos y Aportes al Sistema de Pensiones	2,921
Cuentas por Cobrar Accionistas o socios.		- Remuneraciones y Part. Por pagar	8,787
Cuentas por Cobrar Diversas		- Cuentas Por Pagar Comerciales	367,677
Servicios y Otros Contratados por Anticipa		- Cuentas Por Pagar Diversas	1,289
Mercadería	1,632,760	Obligaciones Financieras	435,295
Productos en proceso		- Cuentas Por Pagar Relacionas	505,330
Materia Prima y Auxiliares	23,951	<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>1,321,300</b>
Activo Diferido	21,120	<b>PATRIMONIO</b>	
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>1,718,639</b>	Capital	806,603
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		Capital Adicional	0.00
Activo Adq. en Arrendamiento Financiero		Resultado Acumulados	191,470
Inmuebles, Maquinaria y Equipo	1,010,858	Resultado del Ejercicio.	40,035
Depreciación de Activo Fijo	-370,088	<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>1,038,108</b>
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>640,770</b>	<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>2,359,408</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>2,359,409</b>		

Anexo N°2: Estado de Resultados 2015

**OT&SA PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.C**  
**Estado de Resultados**  
**Al 31 de Diciembre del 2015**  
**(Expresado en Soles)**

Ventas Netas	<b>1,122,332</b>
(-) Costo de Ventas	-559,098
<b>(=) Resultado Bruto</b>	<b>563,234</b>
(-) Gastos de Ventas.	-67,374
(-) Gastos de Administración	-172,188
<b>(=) Resultado de Operación</b>	<b>323,672</b>
(-) Gastos de Financiamiento	-258,528
(-) Gastos No Tributarios	-1,228
Gastos Diversos	
(+) Ingresos Diversos	-
(+) Ingresos Financieros	-
<b>(=) Resultado Antes de Participacion e impuestos</b>	<b>63,916</b>
(-) Participaciones	
(-) Impuesto a la Renta (28%)	23,881
<b>(=) Resultado Despues de Participacion e impuestos</b>	<b>40,035</b>

Anexo N°3: Estado de Situación Financiera 2016

**OT&SA PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.C**  
**Estado de Situación Financiera**  
**Al 31 de Diciembre 2016**  
**(Expresado en Nuevos Soles)**

<b>ACTIVO</b>		<b>PASIVO</b>	
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>PASIVO CORRIENTE</b>	
Caja y Bancos.	746,943	Sobregiros Bancarios	
Cuentas por Cobrar Comerciales	-	Tributos y Aportes al Sistema de Pensiones	5,430
Cuentas por Cobrar Accionistas o socios.	-	Remuneraciones y Part. Por pagar	9,046
Cuentas por Cobrar Diversas	-	Cuentas Por Pagar Comerciales	68,840
Servicios y Otros Contratados por Anticipa	-	Cuentas Por Pagar Diversas	8,464
Mercaderias	1,157,246	Cuentas Por Pagar Relaciones	-
Produccion en proceso	-	Obligaciones Financieras	1,271,189
Materiales Auxiliares, Suministros	772,277	<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>1,362,968</b>
Activo Diferido	464,284	<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>3,140,750</b>	Obligaciones Financieras	1,152,571
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		Otras cuentas del Pasivo	-
Activo Adq. en Arrendamiento Financiero		<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>1,152,571</b>
Inmuebles, Maquinaria y Equipo	1,010,858	<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>2,515,539</b>
Depreciación de Activo Fijo	-485,072	<b>PATRIMONIO</b>	
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>525,786</b>	Capital.	806,603
		Resultado Acumulados	231,505
		Resultado del Ejercicio.	112,888
		<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>1,150,996</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>3,666,535</b>	<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>3,666,535</b>

Anexo N°4: Estado de Resultados 2016

**OT&SA PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.C**  
**Estado de Resultados**  
**Al 31 de Diciembre del 2016**  
**(Expresado en Soles)**

Ventas Netas	1,753,550
(-) Costo de Produccion	-1,175,736
<b>(=) Resultado Bruto</b>	<b>577,814</b>
(-) Gastos de Administración	-132,701
(-) Gastos de Ventas	-137,177
<b>(=) Resultado de Operación</b>	<b>307,935</b>
(-) Gastos de Financiamiento	-149,164
(-) Gastos No Tributarios	-1,427
(-) Gastos Diversos	0
(+) Ingresos Diversos	0
(+) Ingresos Financieros	0
<b>(=) Resultado Antes de Participacion e impuestos</b>	<b>157,344</b>
(-) Participaciones	0
(-) Impuesto a la Renta (28%)	-44,456
<b>(=) Resultado Despues de Participacion e impuestos</b>	<b>112,888</b>

Anexo N°5: Estado de Situación Financiera 2017

**OT&SA PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.C**

**Estado de Situación Financiera**

**Al 31 de Diciembre 2017**

**(Expresado en Soles)**

<b>ACTIVO</b>		<b>PASIVO</b>	
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>PASIVO CORRIENTE</b>	
Caja y Bancos	23,427	Sobregiros Bancarios	
Cuentas por Cobrar Comerciales		- Tributos y Aportes al Sistema de Pensiones y	3,859
Cuentas por Cobrar Accionistas o socios.		- Remuneraciones y Part. Por pagar	11,444
Cuentas por Cobrar Diversas		- Cuentas Por Pagar Comerciales	366,551
Servicios y Otros Contratados por Anticipado		- Cuentas Por Pagar Diversas	8,362
Mercaderías	881,440	Cuentas Por Pagar Relaciones	-
Produccion en proceso	1,592,661	Obligaciones Financieras	1,119,581
Materiales Auxiliares, Suministros	80,950	<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>1,509,798</b>
Activo Diferido	215,267	<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>2,793,745</b>	<b>Obligaciones Financieras</b>	<b>438,245</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>Otras cuentas del Pasivo</b>	<b>-</b>
Activo Adq. en Arrendamiento Financiero		<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>438,245</b>
Inmuebles, Maquinaria y Equipo	1,014,061	<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>1,948,042</b>
Depreciación de Activo Fijo	-600,433	<b>PATRIMONIO</b>	
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>413,629</b>	<b>Capital</b>	<b>806,603</b>
		Resultado Acumulados	344,393
		Resultado del Ejercicio	108,335
		<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>1,259,331</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>3,207,374</b>	<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>3,207,374</b>

Anexo N°6: Estado de Resultados 2017

**OT&SA PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.C**

**Estado de Resultados**

**Al 31 de Diciembre del 2017**

**(Expresado en Soles)**

Ventas Netas	1,706,783
(-) Costo de Produccion	-1,031,560
<b>(=) Resultado Bruto</b>	<b>675,222</b>
Gastos de Administración	-211,896
Gastos de Ventas	-5,789
<b>(=) Resultado de Operación</b>	<b>457,537</b>
Ingresos Extraordinarios	-
Gastos de Financiamiento	-87,194
Gastos No Tributarios	-1,469
Gastos Diversos	-
(+) Ingresos Diversos	-
(+) Ingresos Financieros	-
<b>(=) Resultado Antes de Participacion e impuestos</b>	<b>368,875</b>
(-) Participaciones	-
(-) Impuesto a la Renta (29.5%)	-97,405
<b>(=) Resultado Despues de Participacion e imptos</b>	<b>271,470</b>



Anexo N°7: Ficha bibliográfica

FICHA BIBLIOGRÁFICA

Tema :  
Libro :  
Edición :  
Autor :  
Publicación :  
Editorial :  
Año :  
Páginas :

RESÚMEN

--

Anexo N°8: Guía de análisis documental

## GUÍA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL

ACTIVIDAD	ESTADO
Solicitar estado de situación financiera, periodo 2016	Completada
Solicitar estado de resultados, periodo 2016	Completada
Solicitar estado de situación financiera, periodo 2017	Completada
Solicitar estado de resultados, periodo 2017	Completada
Solicitar e de situación financiera, periodo 2018	Completada
Solicitar estado de resultados, periodo 2018	Completada
Solicitar la oferta crediticia a la empresa OT&SA.	Completada
Análisis del financiamiento en la empresa	Completada
Aplicación de ratios financieros al periodo 2016	Completada
Aplicación de ratios financieros al periodo 2017	Completada
Aplicación de ratios financieros al periodo 2018	Completada

Anexo N°9: Guía de análisis de los estados financieros, ratios financieros utilizados.

**1. RATIO DE LIQUIDEZ**

$$\frac{\text{Activo corriente}}{\text{Pasivo corriente}}$$

**2. ENDEUDAMIENTO DEL ACTIVO A CORTO PLAZO**

$$\frac{\text{Pasivo Corriente}}{\text{Total Activo}}$$

**3. ENDEUDAMIENTO DEL ACTIVO A LARGO PLAZO**

$$\frac{\text{Pasivo No Corriente}}{\text{Total Activo}}$$

**4. ENDEUDAMIENTO DEL PATRIMONIO A CORTO PLAZO**

$$\frac{\text{Pasivo Corriente}}{\text{Patrimonio}}$$

**5. ENDEUDAMIENTO DEL PATRIMONIO A LARGO PLAZO**

$$\frac{\text{Pasivo No Corriente}}{\text{Patrimonio}}$$

**6. ROA (RENDIMIENTO SOBRE ACTIVOS TOTALES)**

$$\frac{\text{Utilidad Operativa Neta}}{\text{Total Activo}}$$

**7. ROE (RENDIMIENTO SOBRE CAPITAL)**

$$\frac{\text{Utilidad Financiera Neta}}{\text{Patrimonio de los accionistas}}$$