

FACULTAD DE CIENCIAS DE LA EMPRESA

Escuela Académico Profesional de Contabilidad

Trabajo de Investigación

**Estrategias financieras para el incremento de la
rentabilidad de las empresas inmobiliarias distrito
de Huancayo post COVID19**

Sunnyhi Lhessly Narvaez Carhuaricra

Para optar el Grado Académico de
Bachiller en Contabilidad

Huancayo, 2021

Repositorio Institucional Continental
Trabajo de investigación



Esta obra está bajo una Licencia "Creative Commons Atribución 4.0 Internacional" .

Contenido

Capítulo I.....	4
Planteamiento Del Estudio.....	4
1.1 Delimitación del problema	4
1.1.1 Delimitación Territorial.....	4
1.1.2 Delimitación Temporal.....	4
1.1.3 Delimitación Conceptual.....	4
1.2 Planteamiento del problema	4
1.2.1 Problema General.....	9
1.2.2 Problema Específico.....	9
1.3 Objetivos de la Investigación	10
1.3.1 Objetivo General.....	10
1.3.2 Objetivos Específicos.....	10
1.4 Justificación de la Investigación	10
1.4.1 Justificación Teórica.....	10
1.4.2 Justificación Practica.....	10
Capitulo II	11
Marco Teórico	11
2.1 Antecedentes de Estudio.....	11
2.1.1 Artículos científicos.....	11
2.1.2 Tesis nacionales e internacionales.....	14
2.2 Bases teóricas.....	19
2.2.1 Estrategias financieras.....	19
2.2.2 Rentabilidad.....	23
2.2.3 COVID - 19.....	27
2.3 Base LegaL	27
2.4 Definición de términos básicos.....	28
Capitulo III.....	34
Hipótesis y Variables	34
3.1 Formulación de la Hipótesis.....	34
3.1.1 Hipótesis General.....	34
3.1.2 Hipótesis Especifica.....	34

3.2	Identificación y clasificación de variables.....	34
Capítulo IV	35
Metodología	35
4.1	Enfoque de la Investigación.	35
4.2	Tipo de la Investigación.....	35
4.3	Nivel de Investigación.....	35
4.4	Método de Investigación.....	36
4.5	Diseño de Investigación.....	37
4.6	Configuración de Investigación.....	37
4.7	Población y Muestra.....	38
4.8	Técnicas e Instrumentos De Recolección De Datos.....	38
4.9	Técnicas de procesamiento y Análisis De Datos.....	39
Referencias	43
Apéndices	45
Matriz de Consistencia	46
Instrumento Validado	49

Capítulo I

Planteamiento Del Estudio

1.1 Delimitación del problema

1.1.1 Delimitación Territorial.

La ejecución de la tesis fue desarrollada en la ciudad de Huancayo, distrito de Huancayo durante el COVID-19.

1.1.2 Delimitación Temporal.

La presente tesis fue desarrollada en los meses de mayo a julio del año 2020.

1.1.3 Delimitación Conceptual.

La investigación comprende los siguientes términos conceptuales: Las estrategias financieras, incremento de rentabilidad Covid-19.

1.2 Planteamiento del problema

La presente tesis denominada “Estrategias Financieras para el incremento de la rentabilidad de las empresas inmobiliarias distrito de Huancayo post covid19” pretende determinar cómo las estrategias financieras podrán ayudar a las empresas inmobiliarias a salir de esta crisis que estamos pasando por lo cual nuestro objetivo está orientado en identificar que estrategias ayudarán incremento de la rentabilidad de las empresas inmobiliarias del distrito de Huancayo.

El sector inmobiliario en las últimas décadas está creciendo de forma considerable, así mismo se está incrementando de nuevas edificaciones como también está aumentando los precios de estas viviendas. El aumento de ingresos familiares, la facilidad crediticia ayudo a que la demanda de viviendas se ha favorecido.

El ser humano desde los tiempos pasados somos sedentarios es decir que vivimos en lugares establecidos, en la actualidad uno de los deseos e las personas es querer tener una vivienda propia con la cual nos podamos sentir realizados y satisfacer nuestras necesidades básicas.

El sector inmobiliario registro datos positivos de crecimiento para este 2020 pero todo esto cambio desde que apareció la pandemia del covid-19 ocasionando así el desempleo y las aplicaciones de penalidades.

La pandemia ocasionada por el COVID-19 se ha convertido en una las crisis globales de mayor impacto en las últimas décadas afectando a todos los sectores.

El Covid- 19 afecto a sectores industriales, uno de los más afectados fue el mercado inmobiliario, ya que el covid-19 es una de las crisis globales de mayor impacto. El sector inmobiliario con el distanciamiento social planteado por el gobierno fue afectado, ya que se paralizaron las construcciones y esto ocasionó penalizaciones que se tuvieron que pagar por demora de las entregas.

Según el diario gestión el 2019 fue un año de incremento para el sector inmobiliario especialmente en las ventas de proyectos de viviendas sociales lo cual ocasiono un incremento en las construcciones.

Según Capeco (Cámara de comercio de la construcción) el 2020 tenía que ser un año incremento del 11% solo en lima con relación al año 2019, pero todo esto fue afectado por la pandemia del covid- 2019 que con el aislamiento social no se produjeron incrementos de ventas ni construcciones perjudicando esto seriamente al sector inmobiliario .

Resolución Ministerial N° 239-2020 Lima – Perú “El COVID-19 es un nuevo tipo de coronavirus que afecta a los humanos; reportado por primera vez en diciembre de 2019 en la ciudad

de Wuhan, provincia de Hubei, en China”. El covid 19, se expandió rápidamente la cual se declaró pandemia por la Organización Mundial de la Salud el 11 de Marzo de 2020.

El 6 de marzo del 2020 se reportó el primer caso de coronavirus en Perú y por este panorama, se declaró medidas de vigilancia y se buscó los casos confirmados, así mismo se les pusieron en aislamiento domiciliario de los casos confirmados.

Según el decreto supremo N° 094-2020-PCM “Que, la Organización Mundial de la Salud ha calificado, con fecha 11 de marzo de 2020, el brote del COVID-19 como una pandemia al haberse extendido en más de cien países del mundo de manera simultánea”.

El diario oficial El Peruano Mediante Decreto Supremo N° 008-2020-SA, se declaró la emergencia sanitaria a nivel nacional por (90) noventa días calendario y se establecieron medidas de prevención y control para evitar la propagación del COVID-19.

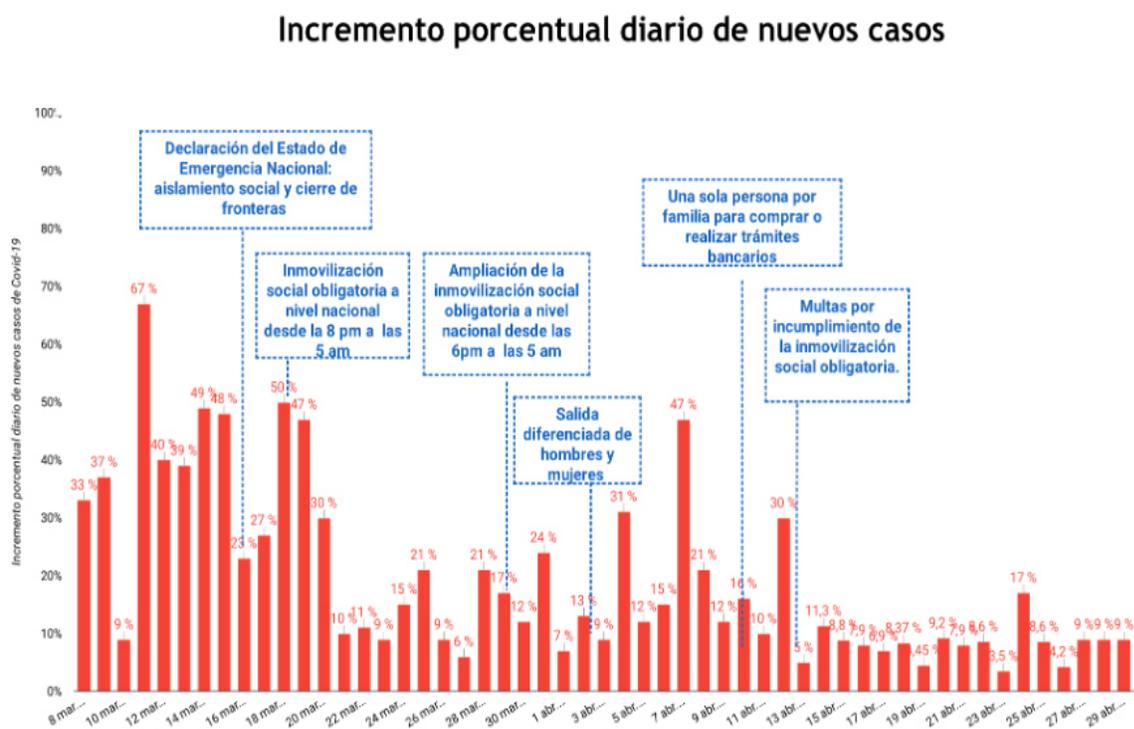


Figura 1. Incremento porcentual diario de 8 de marzo a 27 de abril

Nota: Tomado del Ministerio de Salud (Perú) 30/04/2020.

Elaboración: Área de investigación e incidencia de la Escuela de Gobierno y Políticas Públicas - PUCP.

Como podemos observar en la Figura 1, de incremento de porcentual diario de nuevos casos el 8 de marzo iniciamos con 33% de casos y ya el 16 de marzo teniendo 23% casos confirmados iniciamos la declaración del estado de emergencia de aislamiento social y cierre de fronteras, ya el 18 de marzo con 50% de casos se inició con la inmovilización social obligatorio a nivel nacional desde las 8 p.m. hasta las 5 a.m., el 20 de marzo se realizó la ampliación de la inmovilización social obligatorio a nivel nacional desde las 6 p.m. hasta las 5 a.m., el 3 de abril se realizó la salida diferenciada de varones y mujeres, el 11 de abril solo podían salir una persona por familia para comprar y realizar trámites bancarios.

Según, el diario peruano (2020) “La Organización Mundial de la Salud ha calificado, con fecha 11 de marzo de 2020, el brote del Coronavirus (COVID-19) como una pandemia al haberse extendido en más de cien países de manera simultánea” (p.1).

Que, mediante el Decreto Supremo N^o 008-2020-SA se declara en Emergencia Sanitaria a nivel nacional por noventa (90) días que posterior mente se fue incrementando los días de cuarentena por la situación en la que nos encontramos.

Según, Soluciones integrales en servicios de arqueología y medio ambiente (2020) “El día 6 de marzo del 2020 se reportó el primer caso de infección por coronavirus en el Perú”. Esta situación provoco que el gobierno del Perú tome medidas de vigilancia y búsqueda de casos sospechosos, hasta llegamos al aislamiento social para que no se propague el contagio de manera rápida. Así mismo se realizó el aislamiento social obligatorio de los casos confirmados y procedimientos de laboratorio (serológicos y moleculares) para diagnosticar casos de COVID-19

PERÚ EN TUS MANOS						
MUESTRAS PROCESADAS	P. RECUPERADAS	P. HOSPITALIZADAS	CUIDADOS INTENSIVOS (UCI)	FALLECIDOS	CASOS POSITIVOS	LEGALIDAD
3,850,122	664,490	8,054	1,370	32,262	805,302	4.01%

Figura 2: Perú en tus manos

Nota: autoría propia

Como podemos ver en la figura 2 sustraída los datos de Perú en tus manos la pandemia ocasionada por el COVID19 en el Perú a la fecha 27/09/2020 se ha convertido en una de las crisis globales de mayor impacto en las últimas décadas presentando con un total de muestras procesadas de 3,850,122, presentan casos positivos de 805,302 casos y 32,262 casos fallecidos, en UCI 1,370 con una legalidad de 4.01%.

Actualmente la incidencia del Covid-19 en la economía empresarial en el distrito de Huancayo 2020 trae muchas consecuencias, entre ellas alrededor de 81 rubros fueron afectados económicos en el Perú fueron afectados según el Perú Top Publications.

Según RRP noticias “Los negocios que fueron afectados con esta pandemia serian la cadena de turismo, turismo, hoteles, restaurantes, empresas de transporte, los automotrices, construcción, inmobiliarias, entretenimiento, entre otros” (p.3).

Según el Diario gestión 21-05-2020 covid-19: “Los afectos en el sector inmobiliario en la que menciona que el sector inmobiliario es el mas afectado puesto que en el 2019 fue uno de los años de mejoras especialmente en la venta de proyecto de viviendas sociales lo cual trajo como consecuencia un incremento en el sector de la construcción. Para el 2020 Capeco (Cámara Peruana de la Construcción) “Estimaba una demanda de 20000 viviendas nuevas en Lima metropolitana, lo cual representaba un incremento del 11% con relación al año 2019”. “Pero esto fue afectado de manera considerable por el aislamiento social obligatorio ya que todas las obras fueron paralizadas.

Esto no solamente afecto al empleo, sino también perdida de ventas y posibles aplicaciones de penalidad en caso de retraso de obras”.

El Decreto Supremo 080-2020-PCM finalmente dio un respiro al congelamiento de las actividades inmobiliarias, específicamente las de construcción. Dentro de la fase 1 se encuentran habilitadas, entre otros, los proyectos de construcción priorizados, así como obras de saneamiento.

Según la CCL menciona que no hay tiempo para detenerse, para reducir la recesión económica en el Perú a causa del Covid-19 el gobierno debe de activar el programa Reactiva Perú lo más antes posible y garantizar y asumir los créditos al 100% y facilitar a los ciudadanos con una menor tasa por parte de las entidades financieras pero este programa a un no es activada por el gobierno.

Entonces la pregunta que guiara la presente investigación es ¿Cuáles son las estrategias financieras que incrementaran la rentabilidad en las empresas inmobiliarias del distrito de Huancayo post covid19?

Formulación del Problema

1.2.1 Problema General.

¿Cuáles son las estrategias financieras que incrementaran la rentabilidad en las empresas inmobiliarias del distrito de Huancayo post covid19?

1.2.2 Problema Específico.

¿Cuáles son las características de las estrategias financieras que incrementaran la rentabilidad en las empresas inmobiliarias del distrito de Huancayo post covid19?

1.3 Objetivos de la Investigación

1.3.1 *Objetivo General.*

¿Establecer las estrategias financieras que ayudaran a incrementar la rentabilidad en las empresas inmobiliarias distrito de Huancayo post covid19?

1.3.2 *Objetivos Específicos.*

¿Explicar las estrategias financieras que pueden ayudaran a incrementar la rentabilidad de las empresas inmobiliarias distrito de Huancayo post covid19?

¿Establecer los tipos de estrategias financieras que ayudaran al incremento de la rentabilidad de las empresas inmobiliarias distrito de Huancayo post covid19?

1.4 Justificación de la Investigación

1.4.1 *Justificación Teórica.*

En la presente investigación, propone investigar las estrategias financieras para el incremento de la rentabilidad por efecto del covid-19 y como estas estrategias podrán ayudar a las empresas a salir de la crisis por la que estamos pasando.

Según ASEI, las tasas de interés de los créditos hipotecarios continuarían su tendencia a la baja de este año debido a la reciente reducción dispuesta por el Banco Central de Reserva (BCR).

1.4.2 *Justificación Práctica.*

Considerando por la situación que estamos pasando las empresas inmobiliarias la baja de tasas de interés a los créditos hipotecarios, sería un aspecto favorable para recuperación del sector inmobiliario, ya que se podrá vender lo que se construye, por lo cual se hace necesario que se aplique las estrategias financieras para favorecer a las empresas inmobiliarias y así mismo puedan ofertar productos más asequibles a la demanda, permitiendo una satisfacción de una necesidad básica de la familia.

Capítulo II

Marco Teórico

2.1 Antecedentes de Estudio

2.1.1 Artículos científicos.

- a) El artículo científico titulado “*Análisis financiero: una herramienta clave para una gestión financiera eficiente*”, de (Nava R., 2009) publicado por la Revista Venezolana de Gerencia, en Maracaibo, Venezuela, tiene el objetivo de demostrar que el análisis financiero es una herramienta fundamental para el logro de una gestión financiera eficiente, el que se realice es importante para la empresa pues, se trata de una frase gerencial analítica basada en información cualitativa y cuantitativa cuya aplicación permite conocer las condiciones de la salud financiera de la organización. El resultado obtenido es que mediante los indicadores se obtuvieron cifras que expresan un nivel de rentabilidad y rentabilidad favorables.
- b) El artículo científico titulado *Análisis Financiero integral de empresas colombianas desde la perspectiva de la competitividad*, de (Arias P. & Castaño R., 2014) publicado por Revista U.D.C.A. Actualidad & Divulgación Científica, en Cartagena, Colombia, nos indica que es necesario que las empresas ubicadas en los distintos sectores evalúen constantemente la evolución de sus estructuras e indicadores financieros y realicen su planeación organizacional, tendiente a mantener un adecuado equilibrio, pues los estados e indicadores financieros dejan en evidencia el resultado de las decisiones tomadas al interior de estos sectores, así como el impacto en su capacidad para competir en un mercado, cada vez más internacionalizado.

Este antecedente apoya el concepto de lo importante que es analizar la situación de la empresa, ya que los resultados que se obtengan permitirán una planeación adecuada; cada giro de negocio es diferente a otro por eso es necesario saber que se puede implementar ya que no todos los negocios tienen las mismas necesidades

- c) Andrade P. (2012), El artículo científico titulado “*Interprete los Ratios de Liquidez*”, de publicado por Gaceta Jurídica, en Lima, Perú, tiene el objetivo de mencionar que el manejo financiero de la empresa busca administrar de manera eficiente los recursos de la misma, para lo cual debe de equilibrarse la relación entre tres factores: liquidez, rentabilidad y riesgo, se debe hacer un diagnóstico y con base en ello plantear objetivos y diseñar planes financieros, nos indica que se debe manejar información sobre la liquidez de la empresa para mejorar el performance financiero de la empresa, a su vez indica que la liquidez se define como la capacidad de cumplir las obligaciones de corto plazo generada por los activos líquidos, y está relacionada con la rapidez con la cual un activo puede convertirse en líquido.

La metodología aplicada es de carácter cuantitativo, experimental, aplicada, analítica longitudinal y prospectiva. El antecedente contribuye a reforzar el concepto de liquidez y de lo importante que es llevar un control de la liquidez de la empresa y poder así plantear objetivos y planes estratégicos a través de un planeamiento.

- d) Andrade P, (2013) En su artículo científico titulado “*Aprenda a proyectar el nivel de liquidez y evaluar sus resultados*” de (publicado por Gaceta Jurídica, en Lima, Perú, nos indica que las cuentas del activo están estrechamente relacionadas con cuentas de pasivo a corto plazo (pasivo corriente), debido a que si en algún momento del tiempo

de las cuentas del pasivo corriente no puedan ser cubiertas por la empresa esta se estará enfrentado a un problema de liquidez, entonces es necesaria contar con la liquidez adecuada para no paralizar las operaciones de la empresa y seguir sin manera interrumpida, por eso una de las maneras más usadas de análisis de la situación financiera es el uso de ratios financieros, en donde se puede identificar las liquidez como las veces que el disponible, exigible y realizable cubre a los pasivos de corto plazo; el flujo de caja de corto plazo o presupuesto de efectivo es una herramienta importante para el manejo de liquidez, otra herramienta es el ciclo operativo donde se observa cuanto tiempo transcurre desde la llegada del inventario hasta la cobranza de las cuenta por cobrar y otra herramienta el ciclo de efectivo en donde se observa el tiempo transcurrido desde el pago de los inventarios hasta la cobranza de las cuentas por cobrar. El antecedente nos ayuda a reforzar nuestro concepto de activo y pasivo corriente y lo importante que es cubrir nuestras obligaciones a corto plazo ya que si no se pueden cubrir estaremos afrontando un problema grave de liquidez.

- e) Sanches M. & Milla S. (2012) en su artículo científico titulado “Medición del Riesgo de Liquidez”

nos dice que la gestión de activos y pasivos es una herramienta fundamental para la visualización y posterior mitigación del riesgo de liquidez, toda entidad que incorpore activos que cubran futuros desembolsos debe utilizarla en aras de tener información sobre posibles descalces en sus desembolsos. Una adecuada gestión del riesgo de liquidez por parte de las entidades financieras contribuye a garantizar su capacidad de pago, para hacer frente a los flujos de caja resultantes de sus obligaciones. Este antecedente nos ayuda a comprender y reforzar nuestro concepto de la importancia que

es contar con una adecuada liquidez para poder ser frente a nuestras obligaciones y sobre todo saber en qué vamos a gastar nuestro disponible.

2.1.2 Tesis nacionales e internacionales.

- a) Se ha revisado la tesis de Gioconda Karina Barriga Toscano (2017), titulada “Gestión de cartera y liquidez de la Empresa Textil El Peral Cía. Ltda.”, para optar el grado de Magister en Administración Financiera y comercio Internacional, por la Universidad Técnica de Ambato (Ambato, Ecuador). El objetivo es el estudio que trata de establecer una herramienta que permita regular la gestión de cartera por las ventas a crédito, con el propósito de aumentar la liquidez de la empresa que se ha convertido en traba latente. La metodología utilizada es una analítica- descriptiva.

Finalmente el resultado de la investigación es que la situación actual del país ha obligado al sector textil a flexibilizar el tiempo de crédito sin un análisis técnico para su concesión y tomar decisiones apresuradas que han conllevado a que la recuperación de cartera se extienda en más días de lo acordado, conduciendo a las empresas a entrar en problemas de liquidez y que para reactivarse económicamente se ven obligadas a buscar fuentes de financiamiento externas aceptando las condiciones de crédito impuestas, con el fin de que la empresa no paralice y continúe con su actividad normal. En tal sentido el autor concluye que el sector textil tiene que llevar un análisis de rentabilidad para que así puedan ver de cómo salir bien económicamente y tomar una decisión mas adecuada.

- b) En la tesis denominada “Herramientas Financieras para la compañía Amary’s de la ciudad de Quito, provincia de Pichincha”, de Vinueza J. (2015), publicada por la Universidad Regional Autónoma de los Andes, indica que las herramientas financieras

permitieron estructurar el proceso de análisis de los Estados Financieros, mejorando la disponibilidad de capital de trabajo, la recuperación de cartera y los índices de rentabilidad de la compañía. Este antecedente contribuye al presente trabajo debido a que muestra el impacto de las herramientas financieras en la entidad y su importancia en la toma de decisiones.

- c) En la tesis titulada “El Planeamiento Financiero A Corto Plazo y La Mejora En La Situación Económica Financiera en la Empresa BBC Servicios de Ingeniería SRL, Lima 2015”, de Meza M. (2015) publicada por la Universidad Privada del Norte, analiza los procesos de la empresa descubriendo entre sus principales dificultades la falta de programación de las cobranzas y pagos de obligaciones de corto plazo, para lo cual desarrolla un plan financiero con la finalidad de superar los problemas de liquidez y endeudamiento y la mejorar de la rentabilidad de la empresa. Este antecedente contribuye al presente trabajo debido a la similitud de los objetivos establecidos entre ambos proyectos y que sus conclusiones refuerzan que a través del uso de herramientas financieras se puede mejorar la situación económica y financiera de la empresa.
- d) Acuña & Crisanto(2016) su investigación Titulada ”Análisis de la rentabilidad económica y social de la producción de Huevos de codorniz de la ciudad de Chiclayo2016” esta investigación tenía el objetivo de realizar un estudio de mercado para determinar la demanda y la oferta de los huevos de codorniz, para determinar la rentabilidad económica de la producción. El método utilizado es deductivo y técnica de la encuesta. El resultado de esta investigación es favorable ya que el valor de rentabilidad es muy atractivo para el inversionista.

- e) Flores (2018) en su investigación Titulada, “La Responsabilidad Social Empresarial para Incrementar la Competitividad de la Empresa Helatonys” su Objetivo de la investigación es proponer estrategia de responsabilidad social para ampliar la competitividad de la empresa su objetivo específico es investigar las estrategia de responsabilidad social, determinar los niveles de competitividad, determinar los factores de mayor incidencia, examinar la importancia de la Responsabilidad Social para mejorar la competitividad de la empresa, la metodología que aplicara en esta investigación es descriptiva y propositiva, porque se va dar solución al problema. Se llegó a la conclusión que es bueno para la empresa que ejecute un plan de Responsabilidad Social que es bueno para obtener más conocimiento y realizar programas de beneficio social a la empresa le falta incrementar el nivel de práctica y cumplimiento de las leyes de responsabilidad social para con ello llegar a un porcentaje del 100% que sería idóneo.
- f) Arias (2017) en su Investigación Titulada ”Planificación financiera y desarrollo empresarial de las Mypes del sector textil del Distrito San Martin de Porres 2017” el presente trabajo de investigación tiene por objetivo determinar la relación que existe entre planificación financiera y el desarrollo empresarial en las Mypes del sector textil la planificación financiera como instrumento ayuda a gestionar los recursos en la cual permite mayor productividad, rentabilidad y por lo tanto mayor desarrollo empresarial para esta investigación se tomó la técnica de instrumento que el cuestionario y esta respaldo por el uso de alfa de cronbach, se empleó en un enfoque cuantitativo en la presente investigación.

Se concluyó que la planificación financiera tiene relación con el desarrollo empresarial de las MYPES del sector textil de las Mypes san Martín de Porres.

- g) Alarcon. (2017) en su investigación Titulada “Formalización para el crecimiento y competitividad de la micro y pequeña empresa en el sector pesca artesanal puerto de chorrillos-2017” que tiene el objetivo de ver como la formalización de las empresas Mypes mejorara la competitividad, en el sector de la pesca artesanal. La metodología utilizada es de investigación de encuesta, entrevista y análisis documental. Su resultado obtenido es de la formalización depende el crecimiento y competitividad para su desarrollo de la formalización. Entonces como recomendación se puede decir que la formalización de las Mypes favorece de forma considerable a la pesca artesanal.
- h) Atoche & Corzo (2015) en su Investigación Titulada “Factores de competitividad que promueve el potencial exportador de las Micro empresas de la “Asociación de fabricantes industriales textiles La Libertad -2015” que tiene el objetivo de describir y determinar el nivel de liquidez de las empresas y formular si las estrategias permitirán las causas. El método utilizado es es deductivo y técnica de la encuesta. El resultado obtenido en esta investigación es que las estrategias para aumentar el potencial exportador de las microempresas de la asociación de fabricantes textiles la libertad 2015 están orientada a mejorar el acceso al mercado, acceso al financiamiento desarrollo de la colaboración y coordinación entre actores de ese modo se podrá generar un plan de trabajo completo que permita el logro de la meta común que tiene la asociación.
- i) En la tesis de David Gonzalo Silva Alcaíno (2017), titulada “Análisis de la Gestión de Inversión de la Gran Minería del Cobre en periodos de Crisis”, el objetivo es dar

continuidad a los yacimientos principales y que son los que demandan los mayores momentos de inversión en el periodo. La metodología utilizada es la técnica y de encuesta. Se realizó la investigación se recopiló información de extracción de minerales y reservas disponibles, también fue necesario conocer el análisis de resultado de producción, así como las inversiones que mantuvieron el negocio de producción.

La conclusión fue que, si bien el escenario actual es complejo, los proyectos definidos como estructurales permitirán extender el negocio de Codelco por unos 40 años más, el monto que se requiere como inmediato, año 2015 y quinquenio posterior, es bastante menor que el estimado originalmente hasta hace 4 años (27.000 MUS\$ para el quinquenio en memoria del 2012), lo que se debe al aplazamiento en la ejecución de obras por problemas técnicos o debido a la necesidad de ampliar estudios preliminares, para seleccionar alternativas técnico– económicas más conveniente.

- j) Ambrosio & Segura (2015) en su investigación Titulada “Estrategias Financieras para el incremento de la rentabilidad de las empresas inmobiliarias de la provincia de Huancayo-Perú 2015” como objetivo general es de desarrollar que permitirán incrementar la rentabilidad de las empresas inmobiliarias en Huancayo analizando sus estrategias El método utilizado es deductivo y técnica de la encuesta.

El resultado del análisis es que las empresas inmobiliarias obtienen resultados económicos y/o financieros el mismo que no es analizado desde el punto de vista de su rentabilidad (ROI) que les permite medir el uso adecuado de sus recursos financieros y comparar su rendimiento con el mercado (costo capital). las inmobiliarias de la provincia de Huancayo funciona en el mercado sin tener en cuenta las estrategias financieras, eso es el nivel directivo y ejecutivo no le dan la importancia debido al uso

de las herramientas administrativas porque desconocen de las bondades que ofrece el uso de las estrategias dentro de la administración de una entidad. Entonces el aporte principal para las empresas inmobiliarias es que analices sus estados financieros para una mejor toma de decisiones.

2.2 Bases teóricas.

Las variables que se fundamentan en el presente trabajo de investigación son Estrategias Financieras, Rentabilidad y Covid19.

2.2.1 Estrategias financieras.

- a) Karina (2016) menciona que “Las estrategias financieras y liquidez de una empresa tienen relación, puesto que dependiendo del enfoque que la empresa aplique para sus niveles de inversión, financiamiento, y equilibrio financiero son afectados a niveles de efectivo o liquidez disponibles para el corto plazo” (p.2).
- b) Rivera (2016) “Las estrategias financieras empresariales deberán estar en correspondencia con la estrategia maestra que se haya decidido a partir del proceso de planeación estratégica de la organización”.
- c) Wheelen y Hunger (2007) “La estrategia financiera examina las implicancias financieras de las opciones estratégicas de nivel corporativo y de las unidades de negocios, identificando el mejor curso de acción financiero” (p. 191).
- d) Según Sánchez (2016) Existe una relación directa entre el proceso de planificación y la gestión estratégicas de una organización para la obtención de recursos para financiar las operaciones de negocios con logros de objetivos en corto plazos y largo plazo.

2.2.1.1 Las estrategias administrativas.

Según Horner y Wachowicz mencionan que “Se ocupa de la adquisición, el financiamiento y la administración de bienes con alguna meta global en mente”. (p.2).

Entonces podemos decir que las estrategias aseguran el objetivo y logro de una empresa o institución de forma deliberada, realizando un plan para mantener ventaja en otras empresas del mismo rubro para si lograr un rendimiento superior.

2.2.1.2 Tipos de estrategias.

2.2.1.2.1 Estrategias genéricas.

Según Michael Potter (1982), menciona tres estrategias genéricas que fueron: estrategias de liderazgo general en costos, estrategias de diferenciación, estrategia de enfoque; y estos se le puede utilizar de forma individual o en conjunto.

a) Estrategia de liderazgo general en costos.

Es donde las empresas se proponen vender el producto a un costo menor en su rubro.

b) Estrategia de diferenciación.

Es crear algo que se único y diferenciado que sea percibido por todas las industrias como importante y se pone en exclusiva a satisfacer esas necesidades, por ende, es recompensada su exclusividad con un precio mayor en el mercado.

Esto solo se debe usar con un estudio de las necesidades y preferencias de los compradores, a efecto de determinar la viabilidad de incorporar una característica diferencial al resto.

c) Estrategia de enfoque.

La estrategia de enfoque es diferente ya que se identifica al lanzamiento del producto ya que no tiene competencia directa al ser único en el mercado.

2.2.1.2.2 Estrategias de estabilidad y supervivencia

Es un tipo de estrategia que, según el tipo de modelo del ciclo de vida, es apropiada cuando la organización se encuentra en las últimas fases: madurez o declive.

El objetivo de esta estrategia es conseguir los mayores beneficios quedándose por más tiempo en la fase de madurez (o estabilidad)

a) Estrategias de saneamiento.

Esta estrategia es cuando la empresa ya está en la fase de madurez o estabilidad (la empresa hace poco que ha abandonado el crecimiento) se aplica para frenar la caída de las ventas y beneficio, aumentar la eficiencia y sanear financieramente la empresa.

b) Estrategias de cosecha.

Esta estrategia se aplica cuando la empresa está en una situación relativamente buena, sin alcanzar pérdidas ni situaciones de insolvencia:

- Reducción de inversiones poco rentables.
- Disminución de costes.

c) Estrategias de desinversión.

Esta estrategia se aplica en fases de crisis o insolvencia y consisten en vender parte de la empresa:

- Reducir costos
- Corregir los resultados financieros

d) Estrategias de liquidación.

Esta estrategia se aplica para finalizar la actividad de la empresa, consiste en la venta total de la empresa o liquidación progresiva de la misma.

2.2.1.3 Análisis estratégico.

El análisis estratégico es el estudio del ambiente externo e interno de una entidad o empresa es la forma de analizar, investigar y mapear las particularidades de una organización.

Porter nos dice que para emprender un análisis de modelo es preciso tener en cuenta existe dos dimensiones: el macro ambiente y el sector, (Baena et al.,2003).

a) Matriz FODA.

Esta herramienta es la más conocida ya que este estudio analiza las fortalezas, debilidades, oportunidades y amenazas de un negocio; su propósito es identificar a la empresa y reconocer o identificar las debilidades para poner mejor y lograr el objetivo de la organización.

b) Análisis CAME.

El análisis CAME que sus siglas son Corregir debilidades, afrontar amenazas, mantener fortalezas, explotar oportunidades. Es favorable utilizar después del análisis FODA.

c) Análisis PESTEL.

El análisis PESTEL que sus siglas significan: política, económico, social, tecnológico, ecológicos, legales.

2.2.1.3.1 Análisis de clientes.

El Análisis de cliente, nos hace conocer el nivel de satisfacción de sus clientes y así saber sus necesidades en el momento adecuado y esto se ha convertido en el protagonista de todas las compañías, este se puede realizar mediante llamadas telefónicas, encuestas y encuestas electrónicas.

2.2.1.3.2 *Análisis del entorno en general.*

Para poder realizar una correcta elaboración del Plan Estratégico de la empresa, primero debemos conocer su entorno, es decir, conocer el medio en el que se tiene que desenvolver la empresa, se recomienda tomar en cuenta las amenazas y oportunidades.

2.2.2 *Rentabilidad.*

La rentabilidad de una inversión que será medida a través de las ganancias que se obtengan por la venta de algún instrumento a precio mayor de lo comprado.

Gitman & Joehnk (2009), “Los inversionistas se sienten motivados a invertir en determinado instrumento debido a su rendimiento esperado el rendimiento es el nivel de beneficios producto de una inversión” (p. 127).

Para Gitman & Joehnk (2009), existen dos fuentes de rendimiento, estas son:

- a) Ingresos Corrientes:** para considéralos como tal se debe convertir fácilmente en efectivo
- b) Ganancia de capital:** Hay ganancias cuando los ingresos por la venta de la inversión han excedido su precio de compra, y hay pérdida de capital cuando la inversión es vendida a un precio menor de lo comprado.

2.2.2.1 *Indicadores financieros.*

Los indicadores financieros se utilizan para mostrar la relación entre las diversas cuentas de los estados financieros, y esto nos sirve para poder analizar su liquidez, solvencia, rentabilidad y eficiencia operativa.

- a) Indicadores financieros de liquidez.*

Los Indicadores Financieros en el mundo empresarial son imprescindibles para determinar si una empresa puede hacer frente a sus obligaciones a largo plazo, como a corto plazo; mediante un diagnóstico financiero que permite conocer la situación actual de las entidades para realizar una inversión, o para optar por un crédito por parte de una institución financiera; Ochoa Ramirez & Toscano Moctezuma, (2012).

Entonces los indicadores financieros de liquidez son fundamentales para evaluar la situación y el desempeño económico y financiero de una empresa a corto plazo, es decir, detectar si la empresa tiene suficientes recursos financieros y disponibles para cubrir las obligaciones presentes.

b) *El capital de trabajo.*

También denominado capital corriente, capital circulante, mide los resultados de una entidad para así poder cubrir sus necesidades a corto plazo

c) *La razón corriente.*

Relación corriente, es uno de los indicadores de liquidez más usados, tiene como objeto verificar las posibilidades de una empresa para afrontar compromisos financieros en el corto plazo.

La razón corriente (R_c) se determina por la expresión: $R_c = \text{Activo Corriente} / \text{Pasivo Corriente}$ tanto el Activo corriente, como el Pasivo corriente se obtienen del balance de la empresa.

d) La prueba ácida.

Según Gitmen & Chad J. (2012) Nos dice que la prueba de ácido o liquidez seca, es uno de los indicadores de liquidez, este ratio nos muestra una medida de liquidez, ya que la prueba de liquidez excluye las existencias para poder cubrir las obligaciones corrientes por eso no debe ser inferior a 1. La fórmula a usar es:

$$Rc = (\text{Activo Corriente} - \text{Inventario}) / \text{Pasivo Corriente}$$
 tanto el Activo corriente, como el Pasivo corriente y el inventario se obtienen del balance de la empresa.

2.2.2.2 De solvencia.

Solvencia es la capacidad de la empresa para atender el pago de todas sus deudas y compromisos especialmente aquellas de largo plazo, riesgo es la incertidumbre sobre esa capacidad, este análisis es importante no solo porque mide la capacidad de la empresa para soportar las deudas, sino que se basa en el endeudamiento y éste es un parámetro importante que no solo afecta la solvencia de la empresa sino la rentabilidad por la vía del apalancamiento financiero. Sirve para medir el riesgo crediticio, ayuda a la toma de decisiones para el control del dinero en la empresa. Estos indicadores miden la cantidad de recursos obtenidos de terceros para reunir el dinero que financiará la inversión.

Endeudamiento

Fondos Ajenos (Deuda Total)/Fondos Propios, en Colombia se compara con el total de la financiación o con el total de pasivo y patrimonio. En la deuda además de tener que devolver el préstamo, debemos pagar los intereses y hay que analizar la capacidad de la empresa para pagar los intereses. Este indicador da la estructura de capital de la empresa (apalancamiento). A mayor

apalancamiento, mayor riesgo inanciero, aquí no solo se indica el riesgo para los acreedores, sino también para los accionistas de la empresa.

Cobertura de intereses:

BAIT/Gastos Financieros, la idea es que los gastos financieros se paguen con el beneficio neto de explotación. Se suele admitir como un indicador razonable que como mínimo el BAIT sea el doble de los gastos financieros en el último año. Entre mayor sea este indicador mejor situación para que la empresa haga frente a la carga financiera.

Solvencia

Activo Realizable/Fondos Ajenos. Este indicador compara el activo de la empresa con su pasivo, es una medida de la solvencia actual de la empresa, no nos arroja un indicador evolutivo, se calcula comparando el activo realizado con los fondos ajenos (deuda). Por cada peso de deuda, mínimo deben tenerse 1,5 pesos de activo real.

2.2.2.3 Análisis Financiero.

2.2.2.3.1 Análisis Vertical.

El análisis vertical es importante para analizar los estados financieros de una empresa como es el Balance General y el Estado de Resultado, como también para ver si una empresa tiene una distribución equitativa de sus activos.

2.2.2.3.2 Análisis Horizontal.

El análisis horizontal es importante para comparar los estados financieros de dos o más periodos en una empresa para así poder ver en que se está realizando los cambios de un año a otro y esto es perjudicial para la empresa para así poder tomar una decisión en el momento oportuno.

El análisis horizontal puede analizar los estado financiero, balance general o estado resultado, se puede hacer un comparativo para poder ver los cambien que hubo de un año a otro.

2.2.3 COVID - 19

Resolución Ministerial N° 239-2020 Lima – Perú “El COVID-19 es un nuevo tipo de coronavirus que afecta a los humanos; reportado por primera vez en diciembre de 2019 en la ciudad de Wuhan, provincia de Hubei, en China”. El covid-19 es una pandemia que fue declarada por la Organización Mundial de la Salud el 11 de marzo del 2020, esta pandemia está afectándonos a nivel mundial y hasta al momento no se encuentra una cura con la cual se pueda combatir

El 6 de marzo se reportó se reportó en el Perú el primer caso de covid-19, entrando en aislamiento obligatorios los casos confirmados. Ya el 16 de marzo el presidente Martin Vizcarra declaró el estado de emergencia de aislamiento social y cierre de fronteras,

2.3 Base Legal

- a) Según la constitución política del Perú (1993) artículo Artículo 58, Economía Social de Mercado, “La iniciativa privada es libre. Se ejerce en una economía social de mercado. Bajo este régimen, el Estado orienta el desarrollo del país, y actúa principalmente en las áreas de promoción de empleo, salud, educación, seguridad, servicios públicos e infraestructura”. La constitución política del Perú nos dice que tenemos la libertar de iniciativa empresarial, con el que se promocional el empleo.
- b) Según la constitución política del Perú de (1993) artículo 58 que fue modificado por la ley N° 28484 relacionado a la moneda y la Banca en el capítulo V, nos dice que “El Estado fomenta y garantiza el ahorro. La ley establece las obligaciones y los límites de las empresas que reciben ahorros del público, así como el modo y los alcances de dicha

garantía”. Prescribiendo que “La Superintendencia de Banca y Seguros ejerce el control de las empresas bancarias y de seguros, de las demás que reciben depósitos del público y de aquellas otras que, por realizar operaciones conexas o similares, determine la ley”

- c) La Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros - **LEY N° 26702**.

El artículo 2. “Es objeto principal de esta ley propender al funcionamiento de un sistema financiero y un sistema de seguros competitivos, sólidos y confiables, que contribuyan al desarrollo nacional”.

El artículo 9 “libertar para fijar interés, comisiones y tarifas, Las empresas del sistema financiero pueden señalar libremente las tasas de interés, comisiones y gastos para sus operaciones activas y pasivas y servicios. Sin embargo, para el caso de la fijación de las tasas de interés deberán observar los límites que para el efecto señale el Banco Central, excepcionalmente, con arreglo a lo previsto en su Ley Orgánica. La disposición contenida en el primer párrafo del artículo 1243 del Código Civil no alcanza a la actividad de intermediación financiera”. “Las empresas del sistema de seguros determinan libremente las condiciones de las pólizas, sus tarifas y otras comisiones”

2.4 Definición de términos básicos.

2.4.1 *Coronavirus (nCoV).*

Según el Ministerio de Salud es un virus no identificado, son conocidos un rango de enfermedades amplio.

2.4.2 *Finanzas.*

- a) Según el Diccionario de la Real Academia Española, Finanzas es definida como “la Obligación que alguien asume para responder de la obligación de la otra persona” y también como “acción de rescatar”.
- b) Boudreaux (2011) “explica que las Finanzas se ocupan de los aspectos económicos relacionados con la asignación de recursos en el tiempo”.
- c) Sabino (1991) “indica que las Finanzas, en el sentido práctico, se refieren a la obtención y gestión de fondos necesarios para operar”.
- d) Ferrel y Hirt (2004) “refiere que Finanzas alude al conjunto de actividades relacionadas a la obtención de dinero y su uso efectivo”.
- e) Tomando como referencia lo mencionado, los conceptos claves al momento de definir Finanzas son gestión y recursos; los cuales de forma agrupada pasan a definir finanzas como la obtención de recursos y su gestión eficaz

2.4.3 Fondo de inversión.

- f) Gitman & Joehnk, (2009) “Empresa de inversión que invierte el dinero de sus accionistas en una cartera diversificada de títulos”.

2.4.4 Estructura Financiera.

Farfan (2010), en su libro de finanzas II nos dice “La Estructura Financiera se ubica al lado derecho del Balance general y se refiere a las fuentes de financiamiento de los recursos adquiridos por la empresa, dichas fuentes son internas y externas”.

2.4.5 Estrategia.

Es un plan para dirigir un asunto se compone una serie de acciones planificadas que ayudan a tomar decisiones y conseguir mejores resultados, las estrategias están orientadas a alcanzar los

objetivos una estrategia comprende una serie de tácticas que son medidas más concretas para conseguir una finalidad.

2.4.6 *Financiera.*

Es un término que muestra el uso recurrente en el término de las finanzas y de los negocios. Operaciones financieras, la capacidad financiera de las empresas, la actividad financiera influye en los costos de producción de todas las ramas de la economía nacional.

2.4.7 *Sistema Financiero.*

Es un conjunto de instituciones su objetivo final es canalizar y re direccionar el flujo de fondos ya sea en forma de ahorro o de excedente, sistema financiero facilita el cambio de estos hacia otras economías ya sea por realización de proyectos de financiación, de inversión o de planes para consumo o de cualquier otra actividad que se pretendan desarrollar.

2.4.8 *Estrategia Financiera.*

La gestión financiera tiene como objetivo la maximización de utilidades, para los accionistas y para poder cumplir con esta la empresa necesita un plan de acción financiero por lo que es importante adecuar una adecuada estrategia de gestión financiera un esquema que resulte eficiente se debe establecer en cuenta una estrategia corporativa que sirva a largo plazo esto posible haciendo un plan de acción compuesta de estrategia de gestión (Financiera, Marketing, Comunicacionales, etc.) con la función de alcanzar los objetivos y metas.

Se define como las prácticas que una empresa adopta para alcanzar sus objetivos económicos. En el contexto empresarial, la formulación de una estrategia financiera es el ámbito de la alta dirección, aunque los jefes de departamento y jefes de contabilidad también ayudan. Los planes financieros adecuados ayudan a la empresa primero a caminar antes de correr,

especialmente cuando se trata de establecer el marco operativo de corto plazo necesario para lograr resultados a largo plazo. (The Free Dictionary, 2017).

2.4.9 Balance General.

Gitman & Joehnk, (2009) “Resumen financiero de los activos, pasivos y el patrimonio neto de una empresa en un momento dado”.

El balance de situación es un documento contable que refleja la situación financiera de una empresa en un momento determinado, y está compuesto por el Activo y el Pasivo y Patrimonio Neto.

2.4.10 Ciclo de crecimiento.

Gitman & Joehnk, (2009) “Reflejo de la magnitud de vitalidad comercial que ocurre en una industria (o empresa) con el paso del tiempo”.

2.4.11 Administración financiera.

Van Home & Wachowicz (2010) nos dice “La administración financiera se ocupa de la adquisición, el financiamiento y la administración de bienes con alguna meta global en mente (p.2.).

2.4.12 Corto plazo.

Es una expresión utilizada en especial en economía para designar la duración de periodos breves (habitualmente de pocos meses).

2.4.13 Costos Financieros.

Son los que se originan por la obtención de recursos ajenos que la empresa necesita para su desenvolvimiento y funcionamiento operativo.

2.4.14 Sostenibilidad de las empresas.

Rodriguez (2012), “señala una empresa sostenible es aquella que crea un valor económico, medio ambiental a corto y largo plazo contribuyendo a esta forma al aumento del bienestar y al auténtico progreso de las generaciones presentes y futuras en su torno en genera la sostenibilidad aplicada a la estrategia empresarial, va más allá del cumplimiento de las obligaciones jurídicas, fiscales o laborales siendo de vital importancia el aumento de la inversión de capital humano, el entorno y las relaciones con los interlocutores. Al desarrollo sostenible de la empresa es esencialmente, la sostenibilidad económica del negocio a largo y mediano plazo para mantener la rentabilidad económica de sus actividades productivas es necesario contemplar nuevos conceptos de riesgos y de oportunidades asociadas a los aspectos medioambientales y el impacto social de la producción y de la calidad de las relaciones laborales”.

2.4.15 Teoría del clima organizacional.

Fiallo & Alvarado (2015) señala que “El Clima Organizacional es el ambiente donde una persona desempeña su trabajo diariamente, el trato que un jefe tiene con sus subordinados, la relación entre el personal de la empresa e incluso la relación con proveedores y clientes, todos estos elementos van conformando el Clima Organizacional, Para que una persona pueda trabajar bien y ser más productiva debe sentirse bien Consigo mismo y con todo lo que gira alrededor de ella, lo cual confirma el principio de que "la gente feliz entrega mejores resultados"

2.4.16 Rendimiento.

Gitman & Joehnk, (2009) “El nivel de beneficios producto de una inversión; es decir, la retribución por invertir”.

2.4.17 Rendimiento corriente.

Gitman & Joehnk, (2009) “La medida que indica el monto de ingresos corrientes que proporciona un bono con relación a su precio de mercado”.

2.4.18 Análisis económico.

Gitman & Joehnk,(2009) “Estudio de las condiciones económicas generales que se usa en la valuación de acciones ordinarias”.

2.4.19 Estado de Resultados.

Gitman & Joehnk (2009) “Resumen financiero de los resultados operativos de una empresa en un periodo determinado, por lo general de un año”.

Capítulo III

Hipótesis y Variables

3.1 Formulación de la Hipótesis.

3.1.1 *Hipótesis General.*

- a) Las estrategias financieras ayudaran al incremento de la rentabilidad de las empresas inmobiliarias distrito de Huancayo post covid19.

3.1.2 *Hipótesis Especifica.*

- a) El análisis financiero con la evaluación de los factores interno y externos permite el incremento de la rentabilidad de las empresas inmobiliarias del distrito de Huancayo post covid-19
- b) Los tipos de estrategias permiten el incremento de rentabilidad de las empresas inmobiliarias del distrito de Huancayo post covid-19.

3.2 Identificación y clasificación de variables.

3.2.1 *Variable Independiente.*

X= Estrategias financieras

X1= Análisis estratégicos

X2= Tipos de estrategias

3.2.2 *Variable Dependiente.*

Y= Rentabilidad

Indicadores:

Y= Análisis Financiero

Y2= Indicadores Financieros

Capítulo IV

Metodología

4.1 Enfoque de la Investigación.

El presente trabajo de investigación de las “estrategias financieras para el incremento de la rentabilidad de las empresas inmobiliarias del distrito de Huancayo post covid-19” tiene un enfoque de investigación mixto.

4.2 Tipo de la Investigación.

El presente trabajo presenta un tipo de investigación aplicada que según carrasco (2006) nos dice que “la investigación es distinguida por tener propósito práctico e inmediato”.

Considerando lo expuesto la tesis presentará una investigación esto se relaciona con un tipo de investigación aplicada, pues trata de utilizar estrategias financieras existentes que ayudaran al incremento de rentabilidad por el impacto del COVID-19 y por ende deben ser aplicadas.

4.3 Nivel de Investigación.

Con respecto al nivel de investigación. Cerda (1998), “Se deben describir aquellos aspectos más característicos, distintivos y particulares de estas personas, situaciones o cosas, o sea, aquellas propiedades que las hacen reconocibles a los ojos de los demás” (p.71)

A su vez carrasco (2006) nos dice que: “la investigación descriptiva responde a las preguntas ¿Cómo son? ¿Dónde están? ¿Cuántos son? ¿Quiénes son? Es decir, nos refiere sobre las características, cualidades internas y externas, propiedades y rasgos esenciales de los hechos y fenómenos de la realidad en un momento y tiempo histórico concreto y determinado (p. 41-42).

Considerando lo expuesto la presente tesis realizará en un alcance de investigación de carácter descriptivo porque primero propondremos conocer las estrategias financieras a utilizar y luego conocer los incrementos logrados con la aplicación de las estrategias financieras.

4.4 Método de Investigación.

Julio Sanz citado por Carrasco, (2006) menciona que: “el método científico son conjuntos de procedimientos para poder verificar o refutar las hipótesis sobre los hechos o estructuras de la naturaleza” (p.269).

Considerando lo expuesto la presente investigación se desarrollará bajo el postulado de método científico el cual respalda la metodología que define y diferencia el conocimiento de la ciencia de otros tipos de conocimiento.

a) Método General.

Carrasco (2006) nos dice que los métodos generales “son todos lo que se pueda utilizar en las investigaciones” (p. 271), así mismo Figueroa (2015) define al método deductivo como “aquel que parte de la universal o general para llegar lo particular o existencial, este método es propio de las ciencias naturales, como la física, la química, la biología, llamada también hipotético experimental y otras veces hipótesis deductivo”.

Considerando lo expuesto y la naturaleza científica la presente investigación utilizará el método Descriptivo - Explicativo y el analítico, ya que este método permitirá describir y analizar el problema por la que están pasando las empresas inmobiliarias en la provincia de Huancayo por el impacto del COVID-19 y a partir del conocimiento lograda plantear y explicar la alternativa de solución.

b) Métodos Específicos.

En la presente investigación se hará uso del método específico que según (Carrasco 2006), “A diferencia de los generales, solo se emplea para el estudio de una determinada parte de la realidad, analizando las cualidades y conexiones internas de los hechos sociales naturales” (p. 272).

Considerando expuesto la siguiente investigación empleara el método estadístico porque utilizaré el programa estadístico SPSS para procesar los resultados.

4.5 Diseño de Investigación.

Carrasco (2006) nos dice “los diseños no experimentales se dividen en Diseño transversal, Diseño Longitudinales y transaccional. Los diseños transaccionales se subdividen en diseños específicos Descriptivos Explicativos o Causales y Correlacionales y los diseños Longitudinales se subdividen en Diseño específico de tendencia (Trend) de Evaluación de grupo o Cobort y diseño de panel” (p. 59).

Considerando lo expuesto la presente investigación corresponde a un nivel de investigación no experimental, corte transaccional como diseño general y correlacional como diseño específico, porque no se realizará ninguna manipulación de las variables y se investigará el contexto tal como se da en su forma natural.

4.6 Configuración de Investigación

El enfoque es de tipo mixto porque combina la recolección y el análisis de datos cualitativa y cuantitativa en un mismo estudio, así como su integración y discusión conjunta. Es decir que el método mixto combina al menos un componente cuantitativo y uno cualitativo en un mismo estudio para lograr la profundidad en la investigación.

4.7 Población y Muestra

4.7.1 Población.

Fracica (1988), Nos dice “para poder realizar una investigación es importante conocer de la población objeto de estudio y esto puede ser de tipo de cualitativo, cuantitativo y mixto” (p.46).

Considerando lo expuesto la presente investigación la población de estudio está conformada por 15 empresas inmobiliarias en el distrito de Huancayo.

4.7.2 Muestra.

Según Bernal la muestra es una parte de la población de donde se obtiene la información necesaria para el desarrollo del estudio, sobre el cual se efectuaron la medición y la observación de las variables (p.161).

Según López (2013) nos dice que “la muestra es una parte que se obtiene del total de la población para que se pueda analizar, y llegar a los resultados cercanos al que pudo obtener si se hubiera analizado el total de la población (p.97).

4.8 Técnicas e Instrumentos De Recolección De Datos.

4.8.1 Entrevista.

En nuestro proyecto de investigación usaremos la guía de entrevistas con una serie de preguntas formuladas a la muestra de estudio; los resultados que nos permitirá realizar una discusión de resultados, para llegar a ciertas conclusiones en la siguiente investigación.

La entrevista se realizará sobre las estrategias financieras para el incremento de la rentabilidad de diversas empresas.

4.8.2 Encuesta.

En nuestro proyecto de investigación usaremos la guía de encuestas con series de preguntas, mediante este instrumento se recolectará datos de las diversas empresas para saber si aplican alguna estrategia financiera.

Tabla 01: Técnicas e instrumentos de recolección de datos

VARIABLES	TÉCNICA	INSTRUMENTO	FUENTE
Estrategias Financieras	Encuestas	Cuestionario de preguntas	La muestra es de un grupo de empresas inmobiliarias de Huancayo.
Rentabilidad	Entrevistas	Cuestionario	La muestra es para el área administrativa de las empresas inmobiliarias de Huancayo.

4.9 Técnicas de procesamiento y Análisis De Datos.

Para analizar los datos utilizaremos el programa de SPSS26 para poder insertar los resultados de las encuestas y entrevistas.

Capítulo V

Aspectos Administrativos

5.1. Presupuesto

5.1.1. Personal.

CANT	UNIDAD MEDIDA	DETALLE	COSTO UNIT	COSTO TOTAL	FUENTE
10	Horas	Docente del área financiero	50	500	Auto financiado
TOTAL				500	

5.1.2. Bienes.

CANT	UNIDAD MEDIDA	DETALLE	COSTO UNIT	COSTO TOTAL	FUENTE
1	Unidad	Laptop	2000	2000	Auto financiado
2	Unidad	Impresora	600	600	Auto financiado
4	Unidad	Materiales bibliográficos del objeto de Estudio	50	200	Auto financiado
2	Unidad	Materiales bibliográficos de investigación	100	200	Auto financiado
2	Unidad	Tinta	35	70	Auto financiado
2	Unidad	Hoja Bond	13	26	Auto financiado
TOTAL				2896	

5.1.3. Servicios.

CANT	UNIDAD MEDIDA	DETALLE	COSTO UNIT	COSTO TOTAL	FUENTE
100	hojas	Fotocopia	0.1	10	Auto Financiado
10		Movilidad	10	100	Auto Financiado
150		Impresión	0.1	15	Auto Financiado
0		Gastos Universitarios	0	0	Auto Financiado
TOTAL				125	

5.1.4. Costo Total Del Proyecto.

DETALLE	COSTO TOTAL
Personal	500
Bienes	2400
Servicio	125
Total	3025

Referencias

1. CHIAVENATO Idalberto (2004) Introducción a la Teoría General de la Administración. Santa Fe de Bogotá-Colombia. Mc. Graw Hill Interamericana SA.
2. DAVID R., Fred.(2003) Conceptos básicos de Administración Estratégica.— México D.F.: Prentice-Hall, Hispanoamericana
3. Garcia, M. A. (2017). Formalización para crecimiento y competitividad de la micro y pequeña empresa del sector pesca artesanal en el puerto de chorri. Chorrillos Lima.
4. HILL Charles y GARETH (2008) Jones: Gestión Estratégica para un enfoque integrado, Pub Western College-Sur
5. HOFER, C.W.; SCHENDEL, D. (1978): Concepto, análisis y formulación de estrategias cal, Ed. West Publishing Co., St. Paul.
6. JOHNSON, G. y SCHOLLES, R (1997). Dirección Estratégica. Prentice Hall. Madrid. 1997.
7. NAVA, J. A. (2014). Estrategia Financiera Empresariales. En J. A. Nava, Estrategia Financiera Empresariales. Mexico: Grupo Editorial Patria.
8. JOHNSON, Gerry: (2006) Dirección Estratégica, 7ra edición, Pearson prentice hall
9. LEVY, Alberto.(2000). El cómo y el porqué: un camino hacia el desarrollo del empresario. Buenos Aires. Editorial Norma
10. MARSIGLIA Juan Carlos (2007) Planeamiento estratégico rotarydistrito4915.org.ar/PDF-PPT/Plan%20estrat%C3%A9gico.pdf
11. MINTZBERG, H., BRIAN y .VOYER,J (1999) El proceso estratégico. Conceptos, contextos y casos. México. Prentice Hall Hispanoamérica
12. MORRIS, Michael (2005): El modelo de la oportunidad, una nueva herramienta para el análisis de la estrategia, editorial Trend Mangement
13. MIRIA, R. T. (2017). Propuesta de estratégico de ventas de como herramienta para mejorar la rentabilidad de la tienda topitop real plaza . Chiclayo.
14. PORTR MICHAEL (1991) Estrategia Competitiva 1991, la Editorial Continental, México
15. Robbins Stephen (2000) Fundamentos de Administración. México. Prentice Hall Hispanoamericana, SA

16. THOMPSON, James (2000) *La Biblioteca universitaria: introducción a su gestión.*—Salamanca; Madrid

Apéndices

Matriz de Consistencia

TITULO	PROBLEMAS	OBJETIVOS	HIPOTESIS	VARIABLES	DIMENSIONES	INDICADORES	TIPO DE DATOS	MODALIDAD DE OBTEN.
TESIS	PROBLEMA GENERAL	OBJETIVO GENERAL	HIPOTESIS GENERAL	Variable Independientes			METODOLOGIA	Recolección. 1ra. Mano
“ ESTRATEGIAS FINANCIERAS PARA INCREMENTAR LA RENTABILIDAD EN LAS EMPRESAS INMOBILIARIAS DEL DISTRITO DE HUANCAYO POST COVID19” .	¿Cuáles son las estrategias financieras que incrementaran la rentabilidad en las empresas inmobiliarias del distrito de Huancayo post covid19??	Establecer las estrategias financieras que ayudaran a incrementar la rentabilidad en las empresas inmobiliarias distrito de Huancayo post covid19.?	Las estrategias financieras ayudaran a incrementar la rentabilidad en las empresas inmobiliarias distrito de Huancayo post covid19	ESTRATEGIAS FINANCIERAS	ANALISIS ESTRATEGICOS	*Análisis del cliente *Análisis del entorno	El enfoque es MIXTO porque combina la perspectiva cualitativa y cuantitativa en un mismo estudio para lograr la profundidad en la investigación. El método utilizado en presente investigación es el DESCRIPTIVO - EXPLICATIVO porque primero propondremos conocer las estrategias financieras a utilizar y luego conocer los incrementos logrados con la aplicación de las estrategias financieras	Para la recolección de la información en la presente investigación se viene empleando las Siguietes Técnicas: Entrevista: para la recolección de datos se seleccionará una muestra de las empresas inmobiliarias del distrito de Huancayo que nos ayudará sacar una conclusión de como el COVID19 está afectando a la rentabilidad de las mismas. ENCUESTAS: Mediante este instrumento se recolectará datos de las diversas empresas para saber si aplican alguna estrategia financiera
	PROBLEMAS ESPECIFICOS	OBJETIVOS ESPECIFICOS	HIPOTESIS ESPECIFICOS	Variable Dependiente	DIMENSIONES	INDICADORES		Recolección. 2da. Mano

¿Cuáles son las características de las estrategias financieras que incrementaran la rentabilidad en las empresas inmobiliarias del distrito de Huancayo post covid19?	¿Indicar las estrategias financieras que ayudaran al incremento de la rentabilidad de las empresas inmobiliarias distrito de Huancayo post covid19?	a) El analisis financiero con la evaluación de los factores interno y externos permite el incremento de la rentabilidad de las empresas inmobiliarias de la provincia de Huancayo post covid-19	RENTABILIDAD	*ANÁLISIS FINANCIEROS	*Vertical * Horizontal	Como información Secundaria se viene realizando la revisión de Libros, Revistas e informativos en el aspecto estratégico.
¿Cuáles son los tipos de rentabilidad que ayudaran al incrementar la rentabilidad de las empresas inmobiliarias del distrito de Huancayo post covid??	¿Establecer los tipos de estrategias financieras que ayudaran al incremento de la rentabilidad de las empresas inmobiliarias distrito de Huancayo post covid19?	b) Los tipos de estrategias que permiten el incremento de rentabilidad de las empresas inmobiliarias de la provincia de Huancayo post covid-19		*INDICADORES FINANCIEROS	*Liquidez *Solvencia *Rentabilidad	

VARIABLES	DIMENSIONES	INDICADORES	ITEMS	TÉCNICA/ FUENTE/ESCALA
ESTRATEGIAS FINANCIERAS “La estrategia financiera examina las implicancias financieras de las opciones estratégicas de nivel corporativo y de las unidades de negocios, identificando el mejor curso de acción financiero” (Wheelen y Hunger, 2007, pág. 191).	Análisis estratégicos	Análisis de clientes	¿Conoce en que consiste efectuar un análisis estratégico	Técnica: Encuesta (Tipo escala de Likert) Fuente: Diferentes empresas Escala:
		Análisis del entorno en general	¿Utilizan algún tipo de estrategia?	
	Tipos de estrategias financieras	Objetivos financieros	¿Cuáles son los fines o metas variables y cuantificables que utilizan las empresas?	Siempre Casi siempre
		Políticas financieras	¿Cuáles son las políticas financieras que utilizan más las empresas inmobiliarias?	
		Planes financieros	¿Utilizan algún análisis financiero?	
RENTABILIDAD “Los inversionistas se sienten motivados a invertir en determinado instrumento debido a su rendimiento esperado. El rendimiento es el nivel de beneficios producto de una inversión” (Gitman & Joehnk, 2009, pág. 127)	Análisis financieros	Vertical	¿Revisa su análisis financiero vertical para determinar cuánto representa cada cuenta del activo del total?	
		Horizontal	¿Revisa su análisis financiero horizontal para ver cómo está la empresa?	
	Indicadores financieros	Liquidez	¿Con lo que estamos pasando sus empresas está cubriendo las deudas a corto plazo?	
		solvencia	¿Con lo que estamos pasando su empresa está cubriendo las deudas a largo plazo?	
		Rentabilidad	¿usted tiene inversiones en otras empresas?	

Instrumento Validado



CUESTIONARIO SOBRE LAS ESTRATEGIAS FINANCIERAS PARA INCREMENTAR LA RENTABILIDAD EN LAS EMPRESAS INMOBILIARIAS DEL DISTRITO DE HUANCAYO POST COVID19

Objetivo: el presente cuestionario tiene la finalidad de determinar cuáles son las estrategias financieras para incrementa la rentabilidad de las empresas inmobiliarias del distrito de Huancayo post covid19

Confidencialidad: La información proporcionada en el presente cuestionario será utilizado para fines académicos y su contenido será tratado en forma confidencial.

Instrucciones: A continuación, usted encontrara un conjunto de preguntas dicotómicas, lea cada enunciado y marque con aspa (X) la respuesta que usted considere

Sexo:

Edad:

Cargo que desempeña:

VARIABLE COVID-19

1. ¿cumplió usted con la cuarentena establecida por el gobierno?
SI () NO () NO SABE/ NO OPINA()
2. ¿Esta cumpliendo con el protocolo de sanitario?
SI () NO () NO SABE/ NO OPINA()
3. ¿Tienen personas encargas en el control del COVID-19?
SI () NO () NO SABE/ NO OPINA()
4. ¿Realiza el protocolo correspondiente del lugar donde decepciona a los clientes?
SI () NO () NO SABE/ NO OPINA()
5. ¿Realizan las pruebas de descartes del COVID-19 en los colaboradores?
SI () NO () NO SABE/ NO OPINA()

VARIABLE ESTRATEGIAS FINANCIERAS

Si ()

No ()

15. ¿Que garantía le exigen para acceder al financiamiento mediante un préstamo?

Hipotecario ()

Personales ()

flujo de caja ()

16. ¿Conoce los tipos de estrategia financiera?

Si ()

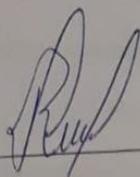
No ()

17. ¿Considera que las estrategias ayudaran a las empresas inmobiliarias?

Si ()

No ()

Instrumentó validado por Ruth Roció Cerrón C.P.C.J- MAT 08-1689



RUTH R. SOLIS CERRON

CPCJ

MAT 08-1689

16. ¿Conoce los tipos de estrategia financiera?

Si ()

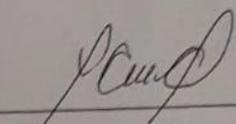
No ()

17. ¿Considera que las estrategias ayudaran a las empresas inmobiliarias?

Si ()

No ()

Instrumentó validado por :



YOLENY CANTO CATROSANO