**FACULTAD DE CIENCIAS EMPRESARIALES**

**ESCUELA PROFESIONAL DE CONTABILIDAD**

**Tesis de grado para Optar el Título Profesional de Contador Público; denominada:**

# IMPACTO DEL FINANCIAMIENTO EN LA RENTABILIDAD DE LA CONSTRUCTORA VERASTEGUI S.A.C. - 2015


**Autor (es):**
**BACH. BACA MOZO ANDRÉS ENRIQUE JAIR.**
**BACH. DÍAZ CIEZA TERESA DEL CARMEN.**

**ASESORA:**
**MAG. MARÍA ROSA CRUZADO PUENTE.**


**PIMENTEL - PERÚ**

**2016**

## DEDICATORIA

Dedicó en primer lugar a Dios por darme la salud, perseverancia y haber permitido culminar este trabajo de investigación. A mis padres, porque son un ejemplo a seguir que a lo largo de mi vida han velado por mi educación y bienestar.

**Teresa**

Dedico este trabajo de investigación a Dios que por su fe en Él ha sido una de las fortalezas que prima en mi vida. A mis padres y hermanos, que por su confianza y ayuda son un soporte motivacional para prosperar como profesional.

**Jair**

## AGRADECIMIENTO

En primer lugar agradecemos a Dios por mantenernos con salud y guiarnos en cada paso que damos en nuestras vidas, y por permitirnos culminar con este trabajo de investigación.

Agradecemos a nuestros asesores de tesis, a la Mg. Rosa Cruzado Puente, la cual a través de su orientación y paciencia en cada asesoría brindada nos conllevó a establecer puntos clave para nuestro trabajo de investigación, de igual manera al MBA. José Mercedes Puican Carreño por su apoyo constante en el periodo de investigación y trasmitir sus conocimientos de metodología científica.

Finalmente agradecemos a nuestros padres por el sacrificio, esfuerzo y preocupación en solventar nuestra preparación profesional y alcanzar nuestras metas trazadas.

**Los Autores.**

# ÍNDICE

DEDICATORIA ..... ii
AGRADECIMIENTO ..... iii
ÍNDICE ..... iv
RESUMEN ..... vii
ABSTRACT ..... viii
INTRODUCCIÓN ..... 1
CAPÍTULO I: PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN
1.1. SITUACIÓN PROBLEMÁTICA ..... 4
1.1.1. A NIVEL INTERNACIONAL ..... 4
1.1.2. A NIVEL NACIONAL ..... 6
1.1.3. A NIVEL LOCAL ..... 8
1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA ..... 9
1.3. DELIMITACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN ..... 9
1.4. JUSTIFICACIÓN E IMPORTANCIA DE LA INVESTIGACIÓN ..... 9
1.5. LIMITACIONES DE LA INVESTIGACIÓN ..... 10
1.6. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN ..... 10
1.6.1. OBJETIVO GENERAL ..... 10
1.6.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS ..... 11
CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO
2.1. ANTECEDENTES DE ESTUDIOS ..... 13
2.1.1. A NIVEL INTERNACIONAL ..... 13
2.1.2. A NIVEL NACIONAL ..... 21
2.1.3. A NIVEL LOCAL ..... 26
2.2. BASE TEÓRICA CIENTÍFICAS ..... 31
2.2.1. FINANCIAMIENTO ..... 31
2.2.2. RENTABILIDAD ..... 44
2.3. DEFINICIÓN DE TÉRMINOS BÁSICOS ..... 49
CAPÍTULO III: MARCO METODOLÓGICO
3.1. TIPO Y DISEÑO DE INVESTIGACIÓN ..... 54
3.1.1. TIPO DE INVESTIGACIÓN ..... 54
3.1.2. DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN ..... 54
3.2. POBLACIÓN Y MUESTRA ..... 55
3.2.1. POBLACIÓN ..... 55
3.2.2. MUESTRA ..... 55
3.3. HIPÓTESIS ..... 55
3.4. VARIABLES ..... 56

3.5. OPERACIONALIZACIÓN ..... 57
3.6. ABORDAJE METODOLÓGICO, TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS ..... 58
3.6.1. ABORDAJE METODOLÓGICO ..... 58
3.6.2. TÉCNICAS DE RECOLECCIÓN DE DATOS ..... 58
3.6.3. INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS ..... 59
3.7. PROCEDIMIENTO PARA LA RECOLECCIÓN DE DATOS ..... 60
3.8. ANÁLISIS ESTADÍSTICO E INTERPRETACIÓN DE LOS DATOS ..... 61
3.9. PRINCIPIOS ÉTICOS ..... 61
3.10. CRITERIOS DE RIGOR CIENTÍFICO ..... 61
CAPÍTULO IV: ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS
4.1. RESULTADOS EN TABLAS Y GRÁFICOS ..... 63
4.2. DISCUSIÓN DE RESULTADOS ..... 71
CAPÍTULO V PROPUESTA DE INVESTIGACIÓN
5.1. PROPUESTA DE FINANCIAMIENTO PARA MEJORAR LA RENTABILIDAD EN LA CONSTRUCTORA VERASTEGUI S.A.C. ..... 84
CAPÍTULO VI : CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES
6.1. CONCLUSIONES ..... 89
6.2. RECOMENDACIONES ..... 91
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS ..... 92
ANEXOS ..... 97

## Índice de Tablas y gráficos.

Tabla 1: Estado de Situación Financiera 2013, 2014 y 2015 ..... 63
Tabla 2: Ratios financieros ..... 66
Tabla 3: Diferencia de gastos financieros y rentabilidad ..... 82

Figura 1 : Producto Interno Bruto - Tasa anual en Porcentaje – México ..... 4
Figura 2: Evolución del sector construcción en US$ millones y variación porcentual ..... 6
Figura 3: Proyección del sector construcción en US$ millones y variación porcentual ..... 7
Figura 4: Estado de Situación financiera 2013 ..... 64
Figura 5: Estado de Situación financiera 2014 ..... 64
Figura 6: Estado de Situación financiera 2015 ..... 65
Figura 7: Ratio financiero de Solvencia o liquidez ..... 67
Figura 8: Ratio financiero de solvencia Patrimonial ..... 67
Figura 9:Ratio financiero de apalancamiento financiero ..... 68

**Figura 10: Ratio financiero de Solvencia Patrimonial a largo plazo ..... 68**
**Figura 11: Ratio financiero de Rendimiento Sobre Activos ..... 69**
**Figura 12: Ratio financiero de Rendimiento Sobre Capital ..... 69**
**Figura 13: Ratio financiero de Rendimiento Sobre la Inversión ..... 70**
**Figura 14: Estado de Resultados con financiamiento y sin financiamiento..... 77**
**Figura 15: Estado de Resultados con financiamiento y autofinanciamiento ..... 79**
**Figura 16: Estado de Resultados comparativo de entidades financieras..... 82**
**Figura 17: Estado de Resultados comparativo con financiamiento y Banco Continental..... 85**

## RESUMEN

Los créditos y préstamos bancarios como financiamiento para proyectos de inversión, obtención de liquidez, expansión de las actividades o compra de activos han desenvuelto oportunidades de crecimiento, pero en la mayoría de los casos se han visto afectados debido al alto costo de las tasas de interés, afectando el crecimiento de las empresas y disminuyendo su rentabilidad es por ello que nos hemos planteado la siguiente pregunta ¿Cuál es el impacto del financiamiento en la rentabilidad de la Constructora Verastegui S.A.C - 2015? el trabajo de investigación se justifica porque 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 a la construcción. Teniendo como objetivo determinar el impacto financiamiento en la Constructora Verastegui. Esta investigación es de tipo descriptiva no experimental fajo un enfoque cuantitativo teniendo como población y muestra a la empresa objeto de estudio, la misma que se le aplicado instrumentos de investigación tales como; la guía de observación, la entrevista y el fichaje correspondiente, de los cuales se ha extraído información que ha sido procesada en un ordenador utilizando el programa de Microsoft Excel la cual fue tabulada, graficada e interpretada, realizando comparaciones de los estados de resultados de tres entidades financieras para optar por la mejor opción de financiamiento para la Constructora Verastegui y de esa manera mejorar su rentabilidad.

**Palabras clave:** Entidad Financiera, Financiamiento, Préstamos, Rentabilidad y Riesgo.

## Abstract

The bank credits and bank loans as financing for investment projects, obtain liquidity, business expansion or asset purchases have developed growth opportunities, but in most cases they have been affected due to the high cost of interest rates, affecting business growth and declining profitability, that is why we have set ourselves the following question: What is the impact of financing on the profitability of the Verástegui S.A.C. Constructor – 2015? The research is justified because it is an alternative as a reference source for other students who carry out studies in research in finance with regard to enterprises engaged in construction. Aiming to determine the impact on the financing Verástegui Constructor. This research is not experimental descriptive under a quantitative approach taking as population and sample the company under study which has been applied research tools such as; guide observation, interview and corresponding signing which it has been extracted information, that has been processed on a computer using Microsoft Excel program, which it was tabular, graph and interpreted, making comparisons of the result statements of 3 financial entities to choose the best financing option for the Verástegui Constructor and thus improve its profitability.

**Key words**: Financial entity, Financig, Loans, Profitability and Risk

# INTRODUCCIÓN

Nuestro trabajo de investigación denominado Impacto del Financiamiento en la Rentabilidad de la Constructora Verastegui S.A.C, ha sido elaborado con el fin de determinar el efecto del financiamiento para generar rentabilidad en el año 2015, tal como lo señala Bergado, 2010 que el financiamiento es el abastecimiento y uso eficiente del dinero, líneas de crédito, préstamos, fondos de cualquier clase que se emplean en la realización de un proyecto o en el funcionamiento de una empresa es por ello que formulamos el siguiente problema ¿Cuál es el impacto del financiamiento en la rentabilidad de la Constructora Verastegui S.A.C- 2015? El mismo que tiene como objetivo determinar el impacto del financiamiento en la rentabilidad de la Constructora Verastegui, lo que nos permitió plantear la siguiente hipótesis si determinamos el impacto del financiamiento entonces mejorará la rentabilidad en la Constructora Verastegui S.A.C.- 2015.

Para una mejor comprensión de nuestro trabajo de investigación este ha sido desarrollado bajo la siguiente estructura:

CAPÍTULO I: Denominado Problema de Investigación contiene la situación problemática, formulación del problema, delimitación, justificación e importancia, las limitaciones y objetivos de la investigación.

EL CAPÍTULO II: Marco Teórico contiene los antecedentes que ya existen, las bases teórico científicas y la definición de términos básicos (Marco Conceptual).

EN EL CAPÍTULO III: llamado Marco Metodológico se encuentra tipo y diseño de investigación, población y muestra, hipótesis y sus variables, los métodos, técnicas e instrumentos de investigación utilizados, así como los procedimientos de recolección de datos y su análisis estadístico concluyendo con el desarrollo de los principios éticos y el establecimiento de los criterios de rigor científico.

CAPÍTULO IV: Análisis e Interpretación de Resultados en este capítulo hemos analizado los resultados en tablas y gráficos y la discusión de resultados.

EN EL CAPÍTULO V: Denominado Propuesta de Investigación se detalla el estudio comparativo en donde se establece un análisis sobre el impacto que tuvo el financiamiento en la rentabilidad de la empresa objeto de estudio.

CAPÍTULO VI: Conclusiones y Recomendaciones hemos desarrollado las conclusiones a las que hemos arribado en nuestro trabajo de investigación y hemos establecido algunas sugerencias que nos permitan determinar la mejor opción de financiamiento para la empresa objeto de estudio.

Este informe final lo ponemos a disposición del público lector y de los investigadores, para que, con sus críticas constructivas al mismo, permitan ir mejorando este tipo de trabajo.

**Los Autores.**

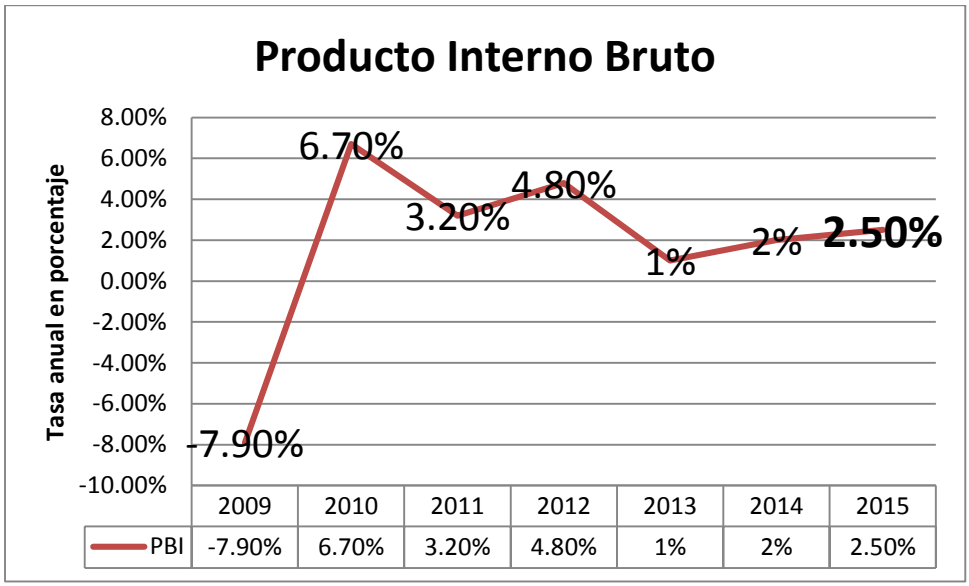
# CAPÍTULO I:
# PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

## 1.1. Situación Problemática

### 1.1.1. A nivel Internacional

Según el diario El Economista en México, de fecha 21 de mayo del 2015 en su página 6, aparece el artículo Economía Mexicana Creció 2.5% Anual durante el Primer Trimestre del 2015. En la cual señala que, el desarrollo de los proyectos inmobiliarios ha ido en aumento y dando empleo a la población generando progresos en el sector construcción, demostrando un aumento del 2,5% del Producto Interno Bruto (PIB) en comparación con el año 2014, pero pese a ello ha presentado contingencias debido a que las tasas de interés del sistema financiero han aumentado en 29%, teniendo como consecuencia una contingencia en el financiamiento para gestionar las inversiones de nuevos proyectos.

Economía mexicana tiene un ritmo de crecimiento lento que ostenta desde el 2013. Para el primer trimestre del 2015.




Fuente: Revista "El economista"

***Figura 1 :*** Producto Interno Bruto - Tasa anual en Porcentaje – México

La clasificadora de riesgo Pacific Credit Rating en Ecuador, (2014). Señala que, el sector construcción en Ecuador es una de las actividades económicas más dinámicas y que más ha aportado a la variación del PIB anual según el Banco Central de Ecuador (BCE). Ecuador ha mantenido una tendencia de crecimiento económico con un resultado positivo, presentando una variación anual en el período 2013 – 2014 de 3.51% del cual 0.87% fue aportado por el sector Petróleo y Minas, 0.68% por el sector Construcción 0.58% por Actividades Profesionales y Técnicas, siendo estas las 3 actividades económicas más relevantes en el período en mención. Así empresas vinculadas a la construcción se encuentran como las empresas más grandes del país con respecto a su nivel de ingresos.

La desaceleración del sector construcción afectó a las entidades financieras tanto públicas como privadas que brindan créditos hipotecarios, así lo muestran estadísticas de la SBS (Superintendencia de Banca y Seguros del Perú), la cual identificó una tendencia a la baja en el último trimestre del año 2014 en las principales entidades que brindan este servicio, evidenciando una vez más el declive que está pasando el sector construcción en el país. En Ecuador existen grandes empresas y/o grupos corporativos constructores, lo cual hace que estos estén en constante innovación y competencia para incrementar su participación en el mercado.

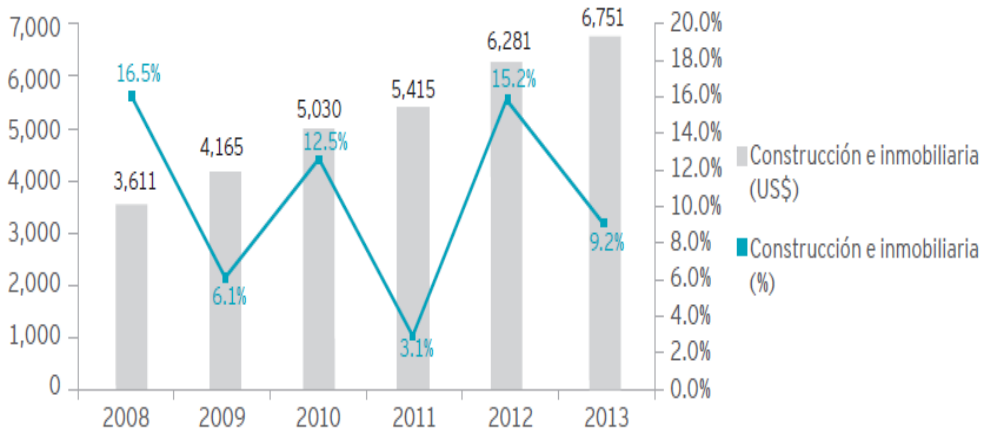
El Banco de España, (2014). Indica que, desde el 2007 ha disminuido el crédito comercial casi a la mitad en el 2014, debido a las medidas de prevención para no enfrentar el riesgo crediticio. Una de las causas es la desconfianza que ha generado la crisis, temerosos de que finalmente no pudieran cobrar, los proveedores se han mostrado menos inclinados a conceder ese crédito comercial a sus clientes. Por otra parte las restricciones crediticias, que han tenido un efecto doble: por un lado, han incrementado los problemas de las empresas por la dificultad para financiar su circulante, con lo que han aumentado sus problemas para pagar; y por otro, han impulsado a las empresas a no fiarse de sus clientes y no aceptar conceder

esos plazos de gracia habituales antes de la crisis, estancando también el financiamiento que otorga el sistema financiero pues presenta medidas preventivas más estrictas.

### 1.1.2. A nivel Nacional

La firma de servicios profesionales Ernst & Young, en Perú, (2014). Indica que, el sector construcción ha acumulado un desarrollo continuo en los últimos cinco años, a pesar que sus tasas de crecimiento se desaceleraron en el año 2009 y 2011, debido a la crisis financiera internacional. No obstante, el crecimiento ha encontrado un impulso debido al aumento de los ingresos económicos de los hogares, las mayores inversiones públicas y privadas, y la mejora de las condiciones de financiamiento para la adquisición de viviendas. Se estima que el sector construcción haya crecido 9.0% en el 2013.

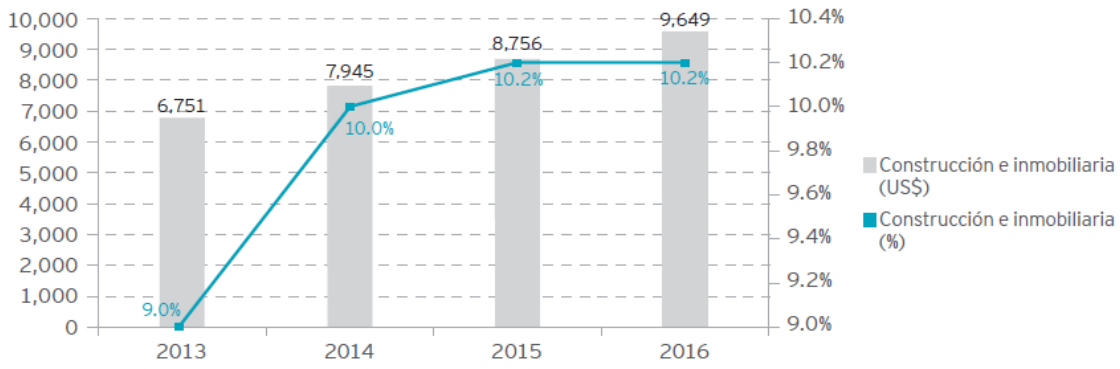
Evolución del sector construcción en US$ millones y variación porcentual




Fuente: Ernst & Young

***Figura 2:*** Evolución del sector construcción en US$ millones y variación porcentual

Proyección del sector construcción en US$ millones y variación porcentual




Fuente: Ernst & Young

***Figura 3:*** Proyección del sector construcción en US$ millones y variación porcentual

El sector construcción crecería alrededor de 10.0% en el 2014, explicado por la mayor inversión pública y privada que dinamizará la ejecución de obras, destacando las obras de infraestructura vial y ejecución de proyectos inmobiliarios.

El Diario El Comercio en Perú, de fecha 27 de mayo del 2015, en su página 16 aparece del artículo Banco Central de Reserva del Perú (BCR): 17% de créditos en soles tiene tasas mayores al 40% anual. Menciona que las tasas de interés de los créditos a los que acceden la mayoría de las microempresas y hogares son las más altas del sistema financiero, mientras que las grandes empresas gozan de las tasas más bajas.

Según la investigación, el 17% del total de contratos de créditos en soles tiene tasas de interés superiores al 40% anual, el 70% presenta tasas entre 20% y 40% y solo el 13% tiene tasas por debajo del 20%. En tanto que, el 98% de créditos en dólares tiene tasas inferiores al 20%. El financiamiento de las pequeñas y microempresas (pymes) que está principalmente en soles, es de bajo monto y de mayor riesgo, mientras que la mayor parte del financiamiento en moneda extranjera se dirige al sector empresarial y las tasas de interés son las más bajas del sistema financiero es decir las mayores tasas son los créditos en soles.

El Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), (2013). Señala que el sector construcción creció 8.56% del Producto Bruto Interno, este crecimiento, debido al desarrollo de programas habitacionales promovidos por el Estado, como Mi vivienda, Techo Propio y otros. Las empresas del sector construcción vienen experimentado serios problemas en cuanto a la determinación de las fuentes de financiamiento y su aplicación eficiente, efectiva y económica en las inversiones que requieren para llevar a cabo los grandes, medianos y pequeños contratos de construcción privados.

Las empresas constructoras presentan limitaciones para acceder a los instrumentos financieros, debido a que tienen procesos administrativos y civiles por las deudas contraídas con las entidades del sistema financiero y otras. Lo cual ha conllevado que las empresas estén identificadas en las Centrales de Riesgo del Sistema financiero y no son consideradas para el otorgamiento de créditos, por lo tanto, no son capaces de cumplir con sus obligaciones financieras.

### 1.1.3. A nivel Local

La Constructora Verastegui cuenta con financiamiento estructurado principalmente por préstamos a entidades financieras, que le ha servido para poder ejecutar proyectos respecto a la construcción de edificios, urbanizaciones y cuando se presenta la oportunidad de trabajar con el estado. Se dedica a realizar obras de saneamiento y alcantarillado pero el pago se le hace después de varios meses culminado el trabajo, lo cual conlleva que las deudas que tenía por pagar no lo cumplan a tiempo. La empresa en estudio habiendo planificado sus proyectos tiende a incrementar el financiamiento de capital de trabajo debido a los gastos y costos imprevistos de acuerdo a la necesidad que se requiere.

Otra de las causas son los fenómenos naturales que pueden ocurrir en el periodo de la ejecución de las obras, generando variaciones en lo

presupuestado y la rentabilidad que se estimaba obtener. El problema principal radica en que no se determina cuál es el impacto del financiamiento obtenido y los efectos que tiene en la rentabilidad de la empresa.

## 1.2. Formulación del problema

¿Cuál es el impacto del financiamiento en la rentabilidad de la Constructora Verastegui S.A.C- 2015?

## 1.3. Delimitación de la investigación

La cobertura de nuestro trabajo de investigación fue la provincia de Chiclayo Fundo San Félix Mza. A Lote. 08 California (Carretera Pomalca), lugar donde se encuentra ubicada la constructora Verastegui S.A.C. La investigación tuvo una duración de nueve meses dentro del periodo 2015-2016.

## 1.4. Justificación e importancia de la investigación

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 Constructora Verastegui S.A.C. durante el ejercicio económico 2015, haciendo posible de esta manera la posibilidad de continuar ejecutando obras y su permanencia en el mercado.

El estudio es relevante porque permitirá que al obtener financiamiento la empresa va a ejecutar obras, 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 a la construcción. De igual manera servirá como modelo para otras empresas que se dediquen al rubro de la construcción y por ende que mejoren sus decisiones de financiamiento

## 1.5. Limitaciones de la investigación

Las limitaciones de nuestro 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 los documentos necesarios para desarrollar nuestra investigación.

Carencia de información referente a financiamiento con respecto a empresas dedicadas a la construcción en el Perú.

Mencionadas limitaciones se ha superado insistiendo con los seleccionados para la entrevista para que puedan brindar la información requerida, visitando la biblioteca de la universidad señor de Sipán y páginas web.

## 1.6. Objetivos de la investigación

### 1.6.1. Objetivo general

Determinar el impacto del financiamiento en la rentabilidad de la Constructora Verastegui S.A.C. - 2015.

### 1.6.2. Objetivos específicos

- Analizar las políticas de financiamiento en la Constructora Verastegui S.A.C - 2015.
- Diagnosticar la oferta crediticia para la Constructora Verastegui S.A.C- 2015.
- Evaluar la situación de solvencia y rentabilidad de la Constructora Verastegui S.A.C- 2015.
- Proponer un financiamiento que mejore la rentabilidad en la Constructora Verastegui S.A.C – 2015.

# CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO

## 2.1. Antecedentes de estudios

### 2.1.1. A nivel internacional

Alberca, J. y Rodríguez G. (2012). En su tesis: Incremento de Rentabilidad en la Empresa el Carrete, de la Universidad Central del Ecuador. Ecuador. Esta tesis tiene como objetivo mejorar la rentabilidad de la empresa El Carrete, desarrollando políticas y estrategias apropiadas en función de las necesidades de la empresa, con el fin de alcanzar su desarrollo y mejorar su ubicación en el mercado, El método empleado es el método científico ya que se ha obtenido conclusiones generales a partir de la observación de hechos de la realidad, en la cual se llegó a las siguientes conclusiones:

- Se identificó las fortalezas y oportunidades que se deben aprovechar al máximo para contribuir con el desarrollo de la empresa eliminando las debilidades y amenazas.

- El estudio de mercado contribuyó a identificar el lugar para que inicie su actividad económica la nueva sucursal permitiendo que los consumidores finales o al por mayor puedan acceder fácilmente a adquirir los productos que ellos requieran. Así, el factor cercanía al mercado, fue el más importante en la elección de la localización.

- Los criterios de evaluación financiera utilizados presentan resultados favorables, lo cual indica que el proyecto, bajo los criterios utilizados, es aceptable desde el punto de vista financiero ya que el tiempo de recuperación de la inversión es de dos años, 5 meses.

- Los flujos de efectivo de la inversión, proyectan resultados positivos, los mismos que determinan la viabilidad del proyecto; de igual manera se observa en el estado de resultados consolidado el incremento de rentabilidad lo cual es favorable desde el primer año de funcionamiento del negocio.

- Los resultados obtenidos en el capítulo financiero demuestran que el proyecto tiene una utilidad el primer año de $27663,27 y está irá incrementándose en un 14.60% cada año.

- Luego de recuperar la inversión el proyecto va a tener un VPN de $ 10.987,03 que quiere decir que el proyecto después de la recuperación va a seguir siendo rentable.

- Se determinó que para llegar a un punto de equilibrio en donde no se pierda ni se gane en las utilidades de la empresa, en términos económicos se debe vender $92.085,54 para el primer año y así sucesivamente.

- En la relación Beneficio/Costo se demuestra que por cada dólar invertido se va a generar $ 0,17 ctvs. lo que quiere decir que se va a recuperar una cantidad considerable.

**Comentario:**

Esta tesis se relaciona con nuestro trabajo de investigación porque las herramientas utilizadas buscan maximizar la rentabilidad de la empresa El Carrete, y en nuestra investigación se analiza las diferentes fuentes de financiamiento para proponer la mejor opción para adquirir financiamiento y por ende que mejore la rentabilidad de una empresa constructora.

Alvarado, A. (2013). En su tesis de maestría: Determinación del Comportamiento de las Actividades de Financiamiento de las Pequeñas y Medianas Empresas, de la Universidad Nacional de la Plata. Argentina. Esta tesis tiene un diseño no experimental ya que no existió manipulación de las variables. En la cual se llegó a las siguientes conclusiones:

- Como primera tendencia, se identificó que los empresarios encuestados, consideraron que la disposición a futuro de la demanda interna, empeorará.

Existe una aceptación y sustento de sus creencias por sus experiencias vividas, dando así, una mirada negativa sobre sus decisiones en cuanto a continuidad y por lo tanto a los mecanismos de financiación. Dada esta visión sobre el mercado interno basan sus decisiones subjetivamente, no dando lugar a potenciales cambios vinculados al desarrollo de nuevos mercados o de nuevos productos, ni a incorporación de equipos o vehículos.

- Se concluye que unas de las causales de esta mirada negativa sobre el futuro del mercado interno fue el creciente nivel de inventarios que los encuestados afirmaron tener y la imposibilidad de poder colocar dichos inventarios en nuevos mercados dada la falta de competitividad que tienen las pequeñas y medianas empresas en mercados externos.

- De la mano de esta visión negativa del mercado y el aumento del nivel de inventarios, se observó que esto influiría sobre la cantidad de horas trabajadas en las empresas encuestadas, creando un fuerte vínculo entre todos estos factores que se manifestaron sentir durante el periodo que mantuvieron las entrevistas para la realización de las encuestas, lo que les hacía considerar temor e incapacidad para establecer un horizonte diferente al que ellos imaginan

- A través del relato de los entrevistados se concluyó que existen problemas de confianza sobre el acceso al crédito y por ese motivo, repercute en la conducta que éste presenta y la manera de relacionarse con el endeudamiento a corto, mediano y largo plazo. Lo que legitima su conducta frente a los vaivenes de la economía que ellos viven diariamente.

- Frente a las necesidades de financiamiento, los entrevistados coincidieron en que las inversiones en activos fijos y en capital de trabajo, son los más requeridos para su subsistencia frente a las transformaciones que tiene el mercado según sus experiencias. Estas, les han permitido cambiar su postura frente a relaciones posteriores e identificar los problemas de financiación que han sufrido en los años anteriores.

- Durante la interacción con los sistemas de financiación que son parte de sus necesidades diarias, los encuestados ratificaron que la mayor conveniencia radica en utilizar el crédito bancario y el descuento de cheques como su mayor fuente de financiamiento, asociándose directamente con los patrones socioculturales que actualmente estructura el pensamiento de los industriales en la localidad de Lanús. A lo anteriormente descripto, cabe destacar que los entrevistados en lo referente a sus medios de financiación se colocaron en posición de subordinación frente a los oferentes de crédito.

- Fue posible visualizar mediante la investigación que existe un aislamiento en las pequeñas y medianas empresas. Lo que influye en su poder de negociación ya sea con proveedores de capital como de insumos para la producción, incidiendo directamente en su desarrollo. Por este motivo, se observó que en lo referente a emisiones de bonos o acciones, los empresarios encuestados no son afines a su mecanismo o a su utilización, dado que mayoritariamente afirmaron no utilizarlos y en muchos casos no conocer su operatoria ya sea por falta de interés o falta de asesoramiento. Esto indicó que existe un vacío en cuando a ambos mecanismos de financiación que pueden ser de suma utilidad para sus respectivas empresas.

- Otra tendencia que se obtuvo en este estudio da a entender que la mayoría de los entrevistados no utilizan mecanismos de leasing o factoring para sus operaciones de financiación. Es trascendental remarcar estos dos puntos en especial ya que dado sus vínculos con las entidades bancarias, es importante demostrar que solo ven a dichas entidades para financiarse mediante créditos bancarios y no para utilizar otras herramientas que pueden facilitarles. También es importante remarcar que la utilización de Fideicomisos y /o la adhesión a Sociedades de Garantía Reciprocas, en gran parte de los encuestados, no fueron utilizadas por falta de interés o por falta de asesoramiento. Esto demostró la mala información que existe por parte

de las entidades que otorgan estos beneficios para poder financiarse de otra forma a las que ellos utilizan.

- Se verificó que los resultados en lo referente a políticas estatales de financiación mediante capacitación para las pequeñas y medianas empresas o algún otro programa estatal no son utilizados por las empresas encuestadas. Esto demuestra que algunas de las herramientas presentadas por el estado no son tenidas en cuenta o no son bien informadas dando a lugar que los empresarios las desconozcan en su gran mayoría.

- Esta investigación a pesar de tener como objeto de estudio una muestra pequeña concuerda con algunos resultados obtenidos en otras investigaciones relacionados con el tema de este trabajo. Es factible afirmar que el comportamiento de financiación por parte de los empresarios del partido de Lanús se basa en entidades bancarias, siendo esto un grave problema, ya que se desaprovecha gran cantidad de otras herramientas de financiación, siendo fundamental que a las Pequeñas y Medianas Empresas se les debe "reconocer que son un componente fundamental para el crecimiento económico, la creación de empleos y la reducción de la pobreza, siendo muy importante cualquier trabajo realizado en pro del mejoramiento de la situación que actualmente enfrentan."

**Comentario:**

Esta investigación nos habla de las necesidades de financiamiento de las pequeñas y medianas empresas para invertir en activos fijos y capital de trabajo, los mismos que tienen problemas de acceso al crédito lo cual es generado por la falta de asesoramiento y la desconfianza de las entidades financieras.

González, N. (2013). En su 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.

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 Ho: 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 éste 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 éste 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 su 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 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.
- 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 a 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.

- Asimismo 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.

**Comentario:**

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.

### 2.1.2. A nivel nacional

Rengifo, A. (2011). En su tesis de post grado: El Crédito y la Rentabilidad de las Microempresas Comerciales del Distrito de Tarapoto, de la Universidad Agraria de la Selva. Tingo María. 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 los ratios clásicos 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 explican 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 las mismas, 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.

**Comentario:**

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.

Rengifo, J. (2011). En su tesis de grado: Caracterización del financiamiento, la capacitación y la rentabilidad de las micro y pequeñas empresas del sector Comercio-Rubro Artesanía Shipibo- Conibo del distrito de Callería- Provincia de Coronel Portillo, de la Universidad Católica los Ángeles de Chimbote. Pucallpa. Esta tesis tiene como objetivo analizar la incidencia del crédito en la rentabilidad de las microempresas comerciales en el distrito de Tarapoto, el método empleado es el método correlacional lo cual permitió establecer la relación existente entre las variables independiente y dependiente. Donde se llegó a las siguientes conclusiones:

- Respecto a los empresarios; del 100% de los representantes legales de las Mypes encuestados: el 100% son adultos, el 57% es de sexo masculino y el 50% tiene secundaria completa, el 43% secundaria incompleta

- Respecto a las características de las Mypes; Las principales características de las Mypes del ámbito de estudio son: el 100% se dedica al negocio por más de 03 años respectivamente, el 86% no tiene ningún trabajador permanente, el 71% tiene 01 trabajador eventual y el 93% se formaron por subsistencia.

- Respecto al financiamiento; los empresarios encuestados manifestaron que respecto al financiamiento, sus Mypes tienen las siguientes características: el 58% obtuvo su crédito de las entidades no bancarias, en el año 2009 el 92% fue a corto plazo, en el año 2010 el 75% fue de corto plazo y el 33% invirtió en mejoramiento y/o ampliación de local.

- Respecto a la capacitación; los empresarios encuestados manifestaron que las principales características de la capacitación de sus Mypes son: el 86% no recibió capacitación para el otorgamiento del préstamo, el 71% tuvieron un curso de capacitación, Con respecto al personal que recibió algún tipo de capacitación el 43% ha recibido alguna capacitación, El 57% considera que la capacitación como empresario es una inversión y el 50% considera que la capacitación como empresario es relevante para su empresa.

- Respecto a la rentabilidad; el 93% cree que el financiamiento otorgado optimizo la rentabilidad de su empresa, el 57% cree que la capacitación mejoro la rentabilidad de su empresa y el 86% afirma que la rentabilidad de su empresa aumentó en los 02 últimos años.

**Comentario:**

La investigación que antecede guarda relación con la nuestra porque se ha realizado un análisis de las diferentes formas de financiamiento obtenido y como se ha logrado obtener rentabilidad, variables que son objeto de nuestro trabajo de investigación.

Tello, L. (2014). En su tesis: Financiamiento del Capital de Trabajo para Contribuir al Crecimiento y Desarrollo de la Micro y Pequeña Empresas Comerciales en el Distrito de Pacasmayo, de la Universidad de Trujillo. Trujillo. Esta tesis tiene como objetivo determinar el grado de financiamiento en el capital de trabajo de las micro y pequeñas empresas, el método

utilizado es analítico- descriptivo debido a que se podrá ver la realidad investigada ya que ambos métodos se complementan en el conocimiento del objeto de investigación. En la cual se llegó a las siguientes conclusiones:

- Uno de los principales problemas que enfrentan las micro y pequeñas empresa del distrito de Pacasmayo es el limitado financiamiento por parte de los bancos el mismo que restringe su crecimiento y desarrollo; siendo las entidades no bancarias como las cajas municipales, cajas rurales, cooperativas de ahorro y crédito, financiera, las que otorgan con una mayor política de financiamiento.

- Entre los obstáculos de las Mypes para acceder al crédito, desde el punto de vista de la demanda, se encuentran el alto costo del crédito, la falta de confianza de los bancos respecto de los proyectos, el exceso de burocracia de los intermediarios financieros, y la petición de excesivas garantías.

- Existe un tercio de informalidad entre las Mymes del distrito de Pacasmayo y según la muestra utilizada en la presente investigación. Lo que genera dificultades para cumplir con los requisitos solicitados para ser sujetos de un financiamiento para su capital de trabajo.

- Se puede inferir que empresas que financiaban su capital propio con capital ajeno generaron mayor rentabilidad. En general los empresarios encuestados, manifiestan que están conforme con la rentabilidad obtenida, por estar por encima de los valores esperados.

- Entre las principales dificultades que las instituciones financieras tienen; es la necesidad de adecuar parte de su estructura administrativa, capacitación especializada del personal, balance de la relación costo/ beneficio haciéndola, más equitativa para ambas partes (empresas e instituciones financieras), y un compromiso de real cambio de las instituciones financieras

**Comentario:**

Esta tesis nos habla del limitado financiamiento que tienen las Micro y Pequeñas Empresas (Mypes), por parte de los bancos los mismos que ofrecen altos costos de las tasas de interés, desconfiando en sus proyectos de inversión y la petición excesiva de garantías, afectando su crecimiento y desarrollo teniendo como consecuencia adquirir financiamiento por entidades no bancarias.

### 2.1.3. A nivel local

Rojas, R. y Silva, C. (2008). En su tesis de grado: Propuesta de un Modelo de Financiamiento para Mejorar la Sostenibilidad y Competitividad de los Microempresarios Comerciales del Sector I del Mercado Moshoqueque del Distrito de José Leonardo Ortiz, de la Universidad Señor de Sipán. Perú, esta tesis tiene como objetivo elaborar un modelo de financiamiento, para los microempresarios del Mercado Moshoqueque; el tipo de investigación es descriptiva- explicativa – propositiva, ya que se describirá la realidad que atraviesan los microempresarios y se explicara los factores que conllevan a que los microempresarios no logren sostenibilidad y competitividad por ende se propone un modelo de financiamiento. Donde se llegó a las siguientes conclusiones:

- Si se logra implementar un modelo asociativo de financiamiento para lograr la sostenibilidad y competitividad de los microempresarios comerciales del sector I del Mercado Moshoqueque del distrito de José Leonardo Ortiz, lograremos crear conciencia de emprendedurismo en los microempresarios para que ellos mismos se den cuenta lo importante que son para la sociedad civil, el estado, y como empresa. aportando así al fisco y logrando de esa manera mejorar su calidad de vida.

- También podemos señalar que la mayoría de comerciantes sus ventas no son regulares, debido a la inestabilidad económica que existe en nuestra

sociedad y debido al desinterés de las autoridades que no hacen nada por revertir esta situación.

- Se ha podido determinar que uno de los principales problemas de los comerciantes del sector I del Mercado Moshoqueque, es la falta de financiamiento por las elevadas tasas de interés, los trámites engorrosos la poca asesoría y la desinformación que existe entre los mencionados comerciantes.

- Si se logra realizar convenios con instituciones del estado que brinden asesoría gratuita, los grandes beneficiados serían los comerciantes para que puedan capacitarse y de esta manera puedan administrar mejor sus negocios.

- Es claro que los comerciantes, les falta mucho para poder competir con las grandes cadenas de supermercado debido que estas gozan de muchas ventajas competitivas.

- También podemos concluir que la formalización de los comerciantes es muy importante en primer lugar para ellos mismos, ya que de esta manera podrán tener un mayor acceso a un financiamiento y por otra parte estos contribuirán al desarrollo de nuestra región y de nuestro país, con lo cual estarían generando ingresos al fisco para la mejor distribución de la riqueza en todo el territorio nacional.

- Los comerciantes han tenido como única fuente de financiamiento sus propios recursos económicos; debido al alto riesgo que estas representan para las entidades financieras por no contar con garantías que puedan avalar sus créditos.

- Los mismos comerciantes, coincidieron en señalar, que la falta de financiamiento y el poco apoyo que brinda el gobierno central, son las

causantes de la situación en la que se encuentra el sector comercio en nuestro país.

- Uno de los temas de relevancia es que ninguno de los comerciantes se asesora para poder administrar de mejor manera su negocio.

**Comentario:**

Esta tesis se relaciona con nuestro trabajo de investigación porque se realizó un estudio del acceso al financiamiento por parte de los comerciantes para aumentar la competitividad, asimismo se estudia la falta de asesoría y preparación para analizar las ofertas crediticias y elegir la mejor opción de financiamiento que aumente la rentabilidad de una empresa.

Agapito, M. y Vásquez, L. (2012). En su tesis de grado: 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 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%.

**Comentario:**

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.

Kong, J. Y Moreno, J. (2014). En su tesis: Influencia de las Fuentes de Financiamiento en el Desarrollo de las Mypes del Distrito de San José – Lambayeque en el Período 2010-2012, de la Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo. Perú, esta tesis tiene como objetivo determinar la influencia de las fuentes de financiamiento en el desarrollo de las MYPES, esta investigación es de tipo correlacional debido a que se evalúa la relación que existe entre dos variables bajo el diseño ex post facto debido que se recolecta datos en un solo momento, en un tiempo único. Llegando a las siguientes conclusiones:

- Las fuentes de financiamiento han influenciado de manera positiva en el desarrollo de las MYPES 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 MYPES 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 MYPES 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 MYPES.

- Finalmente se determina como resultado de la investigación que las MYPES 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.

**Comentario:**

Esta tesis señala que las Mypes del distrito de San José para su crecimiento y desarrollo hacen uso de financiamiento por entidades financieras, recursos propios y prestamistas informales; a pesar de ello las empresas carecen de una cultura crediticia, falta de gestión empresarial y escasos recursos económicos limitando la inversión en nuevas tecnologías que reduzcan costos y generen mayores ingresos.

## 2.2. Base teórica científicas

### 2.2.1. Financiamiento

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. (Córdoba, 2012 p.310).

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. (Ortega, 2008 p.234)

**Financiamiento a corto plazo**

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 p.232).

**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 y Bertrán, 2013 p. 113).

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 p. 367)

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. (Suárez, 2005 p. 367)

**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 y Bertrán, 2013 p. 113).

**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 p. 591).

**Préstamos y Créditos**

Existen diversas modalidades de préstamos y créditos, en función del criterio utilizado, de modo que:

- En función de las garantías, los préstamos y créditos se clasifican en:

- Personales, cuando la única garantía es la solvencia del deudor.
- Reales, cuando existe una garantía adicional, la cual puede ser hipotecaria (bienes inmuebles) o pignoraticia (valores mobiliarios, obras de arte, etc).

- En función del prestamista:

  - Privados, cuando el prestamista es una entidad financiera privada.
  - Oficiales, cuando el prestamista es una entidad financiera pública.

- En función de su formalización:

  - Públicos, cuando se documentan en escritura pública, los cuales tienen fuerza ejecutiva.
  - Privados, cuando se materializan en un documento privad, los cuales no tienen fuerza ejecutiva.

- En función de su amortización:

  - Amortización al vencimiento, es decir cuando la totalidad del importe recibido se reembolsa al final de la vida de la operación.
  - Amortizaciones periódicas, es decir, cuando las amortizaciones se realizan de acuerdo con la periodicidad establecidas en la póliza. Dichas amortizaciones pueden ser constantes o variables, en cuyo caso se determine en el contrato el método que hay que utilizar para su determinación.

- En función del tipo de interés:

  - A tipo de interés fijo, cuando se especifica el tipo de interés que los que pagara a largo de toda la vida de la operación.

- A tipo de interés variable, cuando se establece un tipo de interés de referencia que se aplicará, en cada periodo de interés, para la determinación del tipo de interés. En consecuencia, el tipo de interés a pagar variará en función de cómo evolucione el tipo de interés de referencia. Pero además en la póliza se establecerá un margen o diferencial fijo que se sumará al tipo de interés de referencia con el fin de calcular el montaje final de los intereses que los que pagar. El importe de dicho margen es negociable con la entidad financiera.
- A tipo de interés mixto, cuando se establece un tipo de interés fijo para el primer o primeros años y luego un tipo de interés variable.

- En función de la moneda en que esté denominada la operación:

  - En moneda nacional
  - En moneda extranjera

- En función de la carencia:

  - Sin carencia. Desde la primera cuota se amortiza capital y se pagan intereses.
  - Con carencia. Puede ser parcial si durante las primeras cuotas sólo se pagan intereses, o total si durante las primeras cuotas no se amortiza capital ni se pagan intereses. (Montserrat, 2013 Pp. 113 -115)

**Razones de solvencia o liquidez**

Su finalidad es informar acerca de la liquidez de una empresa en el corto plazo. Estas razones implican las relaciones entre los activos circulantes y los pasivos de corto plazo. (García, 2007 p. 92).

Miden la capacidad de pago que tiene la empresa para hacer frente a sus deudas de corto plazo. Es decir, el dinero en efectivo que dispone, para cancelar las deudas. Expresa no solamente el manejo de las finanzas totales de la empresa sino la habilidad gerencial para convertir en efectivo determinados activos y pasivos corrientes. Facilitan examinar la situación financiera de la compañía frente a otras, en este caso los ratios se limitan al análisis del activo y pasivo corriente. (Aching, 2005 p. 15).

- **Razón Circulante**

Mide la liquidez que tiene la empresa, para afrontar sus obligaciones a corto plazo, muestra la habilidad que tiene la gerencia para cumplir sus obligaciones a corto plazo. (García, 2007 p.93).

Este ratio generalmente lo obtenemos dividiendo el activo corriente entre el pasivo corriente. El activo corriente incluye básicamente las cuentas de caja, bancos, cuentas y letras por cobrar, valores de fácil negociación e inventarios. Este ratio es la principal medida de liquidez, muestra que proporción de deudas de corto plazo son cubiertas por elementos del activo, cuya conversación en dinero corresponde aproximadamente al vencimiento de las deudas. (Aching, 2005 p. 16).

$$\frac{\textbf{ACTIVO CORRIENTE}}{\textbf{PASIVO CORRIENTE}} = \textbf{VECES}$$

- **Prueba ácida**

Establece con mayor propiedad la cobertura de las obligaciones de la empresa a corto plazo. (García, 2007 p.93).

Es aquel indicador que al descartar del activo corriente cuentas que no son fácilmente realizables. Proporciona una medida más exigente de la

capacidad de pago de una empresa en el corto plazo. Se calcula restando el inventario del activo corriente y dividiendo esta diferencia entre el pasivo corriente. Los inventarios son excluidos del análisis porque son los activos menos líquidos y los más sujetos a perdidas en caso de quiebra. (Aching, 2005 p. 16).

$$\frac{\textbf{ACTIVO CIRCULANTE - INVENTARIOS}}{\textbf{PASIVO CORRIENTE}} = \textbf{VECES}$$

**Financiamiento a largo plazo**

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. (Córdoba, 2012 p.308).

**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. (Córdoba, 2012 p.316)

**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. (García, 2007 p. 97).

- **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. (Ortega, 2008 p. 32).

Es el cociente que muestra el grado de endeudamiento con relación al patrimonio. Este ratio evalúa el impacto del pasivo total con relación al patrimonio. (Aching, 2005 p. 25).

$$\frac{\textbf{PASIVO TOTAL}}{\textbf{PATRIMONIO}} = \%$$

- **Apalancamiento financiero o solvencia**

Mide el grado de independencia financiera o dependencia financiera de una empresa. (Ortega, 2008 p. 30).

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. (Aching, 2005 p. 25).

$$\frac{\textbf{PASIVO TOTAL}}{\textbf{ACTIVO TOTAL}} = \%$$

- **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. (Ortega, 2008 p. 31).

# PASIVOS FINANCIEROS

# 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. (Aguilar, Díaz, García, Hernández, Ruiz, Santana y Concepción, 2006 p.153).

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. (Van Horne y Wachowicz, 2010 p. 471).

**Teoría de la Jerarquía Financiera (PECKING ORDER THEORY)**

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. (Instituto de Investigación del Pacífico, 2004 p. 556).

La teoría de financiamiento de la jerarquía de preferencias (Pecking Order) 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.

Para resumir el funcionamiento de la Teoría de la Jerarquía Financiera, Myers (1984). Formula 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). (Instituto de Investigación del Pacífico, 2004 p. 557)

**Teoría de Modigliani Y Miller.**

Estos autores fueron los primeros en desarrollar un análisis teórico de la estructura financiera de las empresas cuyo objetivo central es estudiar sus efectos sobre el valor de la misma. La teoría tradicional plantea que la estructura financiera óptima será aquella que maximice el valor de mercado de la empresa y minimice el costo del capital. (Drimer, 2011 p.41).

Esta estructura de no ser apropiada puede representar una restricción a las decisiones de inversión y por lo tanto, al crecimiento de la empresa.

Este análisis consta de dos etapas: en una primera etapa, establecen la independencia del valor de la firma respecto a su estructura de financiamiento, en una segunda etapa, la toma en consideración

del impuesto sobre el ingreso de las sociedades los conducen a concluir que hay una relación directa entre el valor de la empresa y su nivel de endeudamiento. (Drimer, 2011 p. 42).

En ella participan las variables de ingresos, costos variables, costos fijos, depreciaciones, intereses financieros, impuestos, costos de deuda, costos de capital. Todas estas variables interrelacionadas permiten definir la rentabilidad financiera de la organización. La tesis de M&M se fundamenta en tres proposiciones las cuales son: (Drimer, 2011 p. 43).

Proposición I de M&M: Explica que el valor de la empresa sólo dependerá de la capacidad generadora de renta de sus activos sin importar en absoluto de dónde han emanado los recursos financieros que los han financiado; es decir, tanto el valor total de mercado de una empresa como su costo de capital son independientes de su estructura financiera, por tanto, la política de endeudamiento de la empresa no tiene ningún efecto sobre los accionistas. (Drimer, 2011 p. 44).

Proposición II de M&M: Explica que la rentabilidad esperada de las acciones ordinarias de una empresa endeudada crece equitativamente a su grado de endeudamiento; es decir, el rendimiento probable que los accionistas esperan obtener de las acciones de una empresa que pertenece a una determinada clase, es función lineal de la razón de endeudamiento. (Drimer, 2011 p. 45).

Proposición III de M&M: Explica que la tasa de retorno de un proyecto de inversión ha de ser completamente independiente a la forma como se financie la empresa, y debe al menos ser igual a la tasa de capitalización que el mercado aplica a empresas sin apalancamiento y que pertenece a la misma clase de riesgo de la empresa inversora; es decir, la tasa de retorno requerida en la evaluación de inversiones es independiente de la forma en que cada empresa esté financiada (Drimer, 2011 p.46).

**Modelo del TRADE-OFF O 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. 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. (Drimer, 2011 p. 55).

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 todos 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. (Drimer, 2011 p. 57).

### 2.2.2. Rentabilidad

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 la misma, 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, 2002 p.02).

**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. (Van, Horne. y Wachowicz. 2002 p. 94).

**Importancia de la Rentabilidad**

La rentabilidad de una inversión es un parámetro fundamental para determinar el éxito de la misma, 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. (Gitman y Lawrence, 2005 p.95).

**Tipos de rentabilidad**

- **La rentabilidad económica**

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 los mismos. 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).

- **Rentabilidad financiera**

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. (Sánchez, 2002 p.10).

**Indicadores financieros**

**ROA (Rendimiento sobre Activos)**

La rentabilidad sobre activos (Return over Assets) es un indicador que ayuda a determinar si los activos son eficientes para generar utilidad. (Briseño, 2006 p.12).

Si el ROA es positivo podemos decir que la empresa es rentable pues está utilizando eficientemente sus activos en la generación de utilidades. Mientras mayor sea el ROA más rentable es considerada la empresa pues genera más utilidades con menos recursos. (Briseño, 2006 p.12).

Fórmula:

$$\text{ROA} = \frac{\text{UTILIDAD NETA}}{\text{ACTIVOS TOTALES}} \times 100$$

**ROE (Rendimiento Sobre Capital)**

La rentabilidad sobre capital (Return over Equity) es uno de los más importantes indicadores para tomar decisiones y evaluar la rentabilidad de un negocio. (Briseño, 2006 p.13).

Esta razón lo obtenemos dividiendo la utilidad neta entre el patrimonio neto de la empresa. Mide la rentabilidad de los fondos aportados por el inversionista. (Aching, 2005 p. 28).

Fórmula:

$$\textbf{ROE} = \frac{\textbf{UTILIDAD NETA}}{\textbf{CAPITAL}} \textbf{ X 100}$$

**ROI (Rendimiento Sobre la Inversión)**

El rendimiento sobre la inversión es a veces llamado tasa de retorno, y expresa la cantidad de dinero ganado o perdido en una inversión dividido entre la cantidad de dinero invertido. (Court, 2009 p.341).

La cantidad de dinero ganado o perdido puede ser llamado interés, beneficio(o perdida) o ganancia. La cantidad de dinero invertido se puede denominar el activo, el capital o el principal. (Court, 2009 p.341).

El ROI por lo tanto, es un término financiero que expresa el beneficio obtenido al final de un periodo sobre la inversión inicial realizada. (Court, 2009 p.342).

$$\textbf{ROI} = \frac{\textbf{GANANCIA DE INVERSION – COSTO DE INVERSIÓN}}{\textbf{COSTO DE INVERSIÓN}}$$

Si el ROI es positivo podemos decir que la empresa es rentable pues está utilizando eficientemente el capital invertido en ella en la generación

de utilidades. Mientras mayor sea el ROI más rentable es considerada la empresa pues más utilidades con menos inversión. (Court, 2009 p.342).

De Tal Manera:

Si el ROI > 0, la inversión es rentable
Si el ROI < 0, la inversión no es rentable, pues se incurre en perdidas

**Modelo de Markowitz y Sharpe (Teoría de Cartera)**

La principal aportación de Markowitz se encuentra en recoger de forma explícita en su modelo los rasgos fundamentales de lo que en un principio se puede calificar como conducta racional del inversor, consistente en buscar aquella composición de la cartera que haga máxima la rentabilidad para un determinado nivel de riesgo, o bien, un mínimo riesgo para una rentabilidad dada. El inversor se encuentra presionado por dos fuerzas de sentido opuesto:
- Deseabilidad de ganancias.
- Insatisfacción que le produce el riesgo.

En cada situación concreta tendrá que optar por una determinada "Ganancia - Riesgo", en función de sus preferencias personales. Como medida de la rentabilidad de la cartera de Markowitz se utiliza la media o esperanza matemática de rentabilidad que el inversor espera obtener en el futuro, y que solamente se conoce en términos de probabilidad, y como medida del riesgo la desviación típica de esa rentabilidad. (Suarez ,2005 p. 469).

El modelo de Markowitz parte de las siguientes hipótesis:

- La rentabilidad de cualquier título o cartera, es una variable aleatoria de carácter subjetivo, cuya distribución de probabilidad para el periodo de referencia es conocido por el inversor. El valor medio o esperanza

matemática de dicha variable aleatoria se acepta como medida de la rentabilidad de la inversión.

- Se acepta como medida del riesgo la dispersión, medida por la varianza o la desviación standard, de la variable aleatoria que describe la rentabilidad, ya sea de un valor individual o de una cartera.

- La conducta del inversor le lleva a preferir aquellas carteras con una mayor rentabilidad y menor riesgo.

La conclusión final es que si la correlación entre la rentabilidad de los activos es perfecta y negativa, la diversificación puede hacer desaparecer completamente el riesgo de la cartera y la rentabilidad de la cartera viene dado por el punto de equilibrio. (Suarez ,2005 p. 469).

## 2.3. Definición de términos básicos

### Amortización

Devolución de un capital prestado con arreglo a determinadas condiciones y plazos que en los valores inmobiliarios coincidirán con la condición de emisión de dichos valores. (Pavón, 2012 p.16).

### Apalancamiento operativo

El apalancamiento operativo es la capacidad que tiene una empresa de emplear en forma eficiente sus costos fijos de operación con la finalidad de maximizar el efecto de las fluctuaciones en los ingresos por ventas sobre las utilidades antes de intereses e impuestos, el apalancamiento operativo se basa en que los costos fijos de operación se puede considerar como el punto de apoyo de una palanca, contra el cual las ventas actúan en forma directa para generar cambios muy superiores en las utilidades. (Flores, 2013 p.150).

**Capital**

Es uno de los factores de producción y comprende el conjunto de los bienes materiales que, habiendo sido creados por el hombre, son utilizados para producir otros bienes o servicios. Es la suma de todos los recursos, bienes y valores movilizados para la constitución y puesta en marcha de una empresa. Es su razón económica. Cantidad invertida por los propietarios, socios o accionistas. (Escobar y Cuartas, 2006 p. 80).

**Crédito comercial**

Es el crédito concedido por la mayoría de los proveedores a sus clientes, al no obligarlos a abonar sus deudas en el acto, de forma que ese aplazamiento supone recursos financieros que la empresa puede estar utilizando. Surge como fruto de las relaciones comerciales habituales entre clientes y proveedores, y es automático; por lo general no va a requerir una negociación formal. (Escribano, 2008 p. 281).

**Gastos Financieros**

Los gastos financieros son rentas negativas, en las que incurre la empresa por realizar operaciones de carácter financiero. Son los costes que se deriva de utilizar financiación ajena a la empresa, por medio de la emisión de obligaciones y bonos, de créditos concedidos por entidades bancarias, de la concesión de préstamos por empresas que no pertenecen al sector crediticio, del descuento de efecto comerciales a cobrar y de las fórmulas de cobro acordadas con los clientes. (Déniz, Bona, Pérez, y Suarez, 2008 P.130).

**Institución financiera**

Es una entidad que presta servicios financieros a sus clientes, es decir, una compañía que ofrece a sus clientes (familias, empresas, Estado) servicios relacionados con el dinero que posee o necesita. (Fabozzi, Modigliani y Ferri, 1996 p.20).

**Interés**

Es el monto pagado por la institución financiera para captar recursos, así como el monto cobrado por prestar recursos (colocar). El interés es la diferencia entre la cantidad acumulada menos el valor inicial; sea que tratemos con créditos o con inversiones. (Guzmán, 2009 p.26).

**Intermediarios financieros**

Los intermediarios financieros son instituciones que desempeñan un papel auxiliar en el financiamiento de las compañías, entre estos intermediarios se incluyen bancos comerciales y fondos de pensiones. Ellos invierten en valores pero se financian a sí mismos con otras reclamaciones financieras. (Finnerty y Stowe, 2000 p.48).

**Liquidez**

La liquidez de una empresa se mide por la capacidad para satisfacer sus obligaciones a corto plazo, conforme estas se vencen. Se refiere a la solvencia de la posición financiera global de la empresa, es decir a la factibilidad con la cual se le puede cumplir a quien se le adeuda. (Córdoba, 2012 p.17).

**Ratios financieros**

Los ratios financieros son cocientes que relacionan diferentes magnitudes, extraídas de las partidas componentes de los estados financieros, con la finalidad de buscar una relación lógica y relevante para una adecuada toma de decisiones, por parte de la gerencia de una empresa, los ratios nos indican una relación entre dos componentes que nos muestran los estados financieros que se obtiene dividiendo un valor con otra partida componente de los estados financieros. (Flores, 2013 p.111).

**Riesgo**

Medida de la incertidumbre acerca del resultado de un evento dado. Cuando mayor sea la variabilidad de los resultados posibles, bien sean a favor o en contra, tanto mayor será el riesgo. (Stanley y Geoffrey, 2001 p.680).

**Riesgo de Crédito**

Es la perdida potencial producto del incumplimiento de la contraparte en una operación que incluye un compromiso de pago. (Lara, 2005 p.16).

**Riesgo financiero**

Engloba la posibilidad que ocurra cualquier evento que derive en consecuencias financieras negativas (Gómez y López, 2002 p.21).

**Sistema Financiero**

El sistema financiero abarca a los mercados, los intermediarios, las empresas de servicios y otras instituciones cuyo propósito es llevar a la práctica las decisiones financieras de los individuos, las empresas y los gobiernos. (Merton, 2003 p.22).

# CAPÍTULO III

# MARCO METODOLÓGICO

## 3.1. Tipo y diseño de investigación

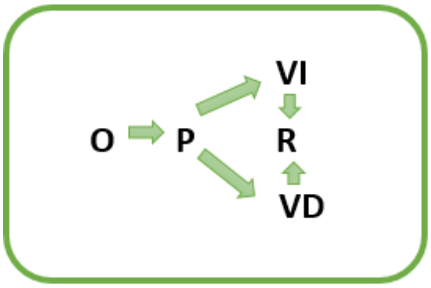
### 3.1.1. Tipo de investigación

El tipo de investigación que se desarrolló es descriptiva porque se describió los hechos tal y como se presentan, utilizando las técnicas de recolección de datos, lo cual nos permitió medir y recoger información de manera independiente y conjunta sobre las variables objeto de estudio.

El tipo de investigación es analítica porque nos permitió analizar la situación financiera de la Constructora Verastegui S.A.C., en este estudio se evaluó y aplicó el análisis horizontal de los estados financieros, adicionalmente se midió la capacidad de endeudamiento y rendimiento de la empresa con la aplicación de los ratios financieros, conjuntamente se realizó un diagnóstico de la oferta crediticia que permitió escoger la mejor opción de financiamiento

### 3.1.2. Diseño de la Investigación

Para la contrastación de la hipótesis en la investigación se planteó un diseño de tipo no experimental porque no se manipularon las variables, es decir, no se generó ninguna situación, sino que se observaron situaciones ya existentes en base a la información recolectada según las técnicas descritas más adelante.



**Donde:**

**O:** Observación.
**P:** Problema planteado.
**V.I:** Variable independiente (Financiamiento).
**V.D:** Variable dependiente (Rentabilidad).
**R:** Resultado.

## 3.2. Población y muestra

### 3.2.1. Población

La población de la investigación está conformada por la Constructora Verastegui S.A.C.

### 3.2.2. Muestra

Considerando que el trabajo va a ser aplicado a la Constructora Verastegui S.A.C la muestra será la mencionada empresa.

## 3.3. Hipótesis

**$H_1$:** Si determinamos el impacto del financiamiento entonces mejorará la rentabilidad en la Constructora Verastegui S.A.C.- 2015.

**$H_0$:** Si determinamos el impacto del financiamiento entonces no mejorará la rentabilidad de la Constructora Verastegui S.A.C- 2015.

## 3.4. Variables

**Variable Independiente : Financiamiento**

Es el abastecimiento y uso eficiente del dinero, líneas de crédito, préstamos, fondos de cualquier clase que se emplean en la realización de un proyecto o en el funcionamiento de una empresa. La financiación consiste en la obtención de los medios económicos necesarios para hacer frente a los gastos de la empresa. Las fuentes de financiación son las vías que tiene una empresa a su disposición para captar fondos. (Bergado, 2012 p.5).

**Variable Dependiente : Rentabilidad**

Rentabilidad es la capacidad que posee un negocio para generar utilidades, lo cual se refleja en los rendimientos alcanzados. Con el estudio de la rentabilidad se mide principalmente la eficiencia de los directores y administradores de la empresa, ya que en ellos descansa la dirección de esta. (Ortega, 2008 p. 3).

## 3.5. Operacionalización

| Variables | Concepto | Dimensiones | Indicadores | Cuestionario | Técnicas | Instrumentos |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Independiente**:<br><br>**Financiamiento** | Son los recursos dinerarios y no dinerarios, internos o externos que serán usados para poder llevar a cabo las actividades de la empresa. | Financiamiento a Corto Plazo | Razones de solvencia a corto plazo | Ítem 1<br>Ítem 2,item 3<br>Ítem 3,item 4,item 5<br>Ítem 4,item 6<br>Ítem 5, ítem 6,item 7<br>Ítem 7,item 8 | Observación<br><br>Entrevista<br><br>Análisis documental | Guía de observación<br><br>Hoja de trabajo<br>cuestionario<br><br>fichaje |
| | | Financiamiento a Largo Plazo | Razones de apalancamiento | | | |
| **Dependiente**:<br><br>**Rentabilidad** | Es el resultado sobre la inversión luego que se han ejecutado las operaciones presupuestadas. | Rentabilidad Financiera | ROA (Rendimiento sobre activos). | Ítem 8 ,ítem 9<br><br>ítem 9, ítem 10<br><br>ítem 10 | Entrevista<br><br>Análisis documental | Cuestionario<br><br>Hoja de Trabajo<br><br>fichaje |
| | | | ROE (Rendimiento sobre capital) | | | |
| | | Rentabilidad económica | ROI (Retorno sobre la inversión) | | | |

## 3.6. Abordaje metodológico, técnicas e instrumentos de recolección de datos

### 3.6.1. Abordaje metodológico

El método que se utilizó en el trabajo de investigación es el método científico basado en un enfoque cuantitativo debido a que es secuencial y probatorio porque se midieron las variables en un determinado contexto que nos permitió llegar a una serie de conclusiones de acuerdo a los objetivos planteados.

### 3.6.2. Técnicas de Recolección de Datos

**Análisis documental**

Esta técnica tiene como instrumento al fichaje porque se obtuvo un conjunto de fichas que se basó en la recolección de referencias bibliográficas de distintos autores y/o organismos, que nos permitió fundamentar la problemática planteada en función al trabajo de investigación; también se revisó algunos estudios aprobados que sirvieron como guía para dar solución al problema planteado.

**Observación**

Esta técnica nos ayudó a recolectar datos suficientes para verificar las hipótesis formuladas, realizando visitas continuas con la finalidad de obtener mayor información de los problemas que existen en la empresa lo cual permitió percibir los hechos que se han desarrollado y determinar la situación en la que se encuentra la Constructora Verastegui S.A.C.

**Entrevista**

Esta técnica se basó en la obtención de información oral de parte del contador y el gerente general de la Constructora Verastegui S.A.C., fue una situación de cara a cara en la cual se empleó un cuestionario con preguntas abiertas para obtener respuestas que nos permitieron elaborar un posible resultado al problema planteado, para esta técnica se requirió el uso de una grabadora.

### 3.6.3. Instrumentos de Recolección de Datos

**Hoja de Trabajo**

Este instrumento de recolección de datos sirvió para realizar el análisis de los estados financieros de la Constructora Verastegui S.A.C; para poder apreciar las variaciones que ha tenido la empresa de un año con respecto al otro y calcular los diferentes ratios, que determinaron la capacidad de endeudamiento, el rendimiento sobre los activos, el capital y el retorno de la inversión lo cual nos permitió determinar cómo operan las variables objeto de estudio.

**Guía de Observación**

Este instrumento de investigación describió la realidad observada en la Constructora Verastegui S.A.C. con relación al financiamiento que obtuvo la empresa y cuál es el efecto que éstos han tenido en el resultado de la rentabilidad.

**Cuestionario**

Este instrumento de investigación ayudó para obtener información sobre la problemática de la Constructora Verastegui S.A.C. Para lo cual se empleó una serie de preguntas abiertas que estuvieron redactadas en forma

coherente, organizada, secuenciada y estructurada, que fue dirigida al contador y al gerente general, con el fin de obtener respuestas que sirvieron para dar posibles soluciones al problema planteado.

**Fichaje**

Este instrumento consiste en el conjunto de fichas que nos permitió recopilar y extraer datos importantes en nuestro proceso de aprendizaje y obtener de fuentes bibliográficas como libros, revistas, internet y no bibliográficas que son objeto de estudio. Las fichas tienen forma rectangular de diversos tamaños la cual debe ser elaborado en orden alfabético considerando el autor, nombre de la tesis, año, país, y un breve resumen del contenido del libro o referencia consultada. El fichaje se utilizó desde el inicio hasta culminar la investigación.

## 3.7. Procedimiento para la recolección de datos

El procedimiento utilizado en este trabajo de investigación para la recolección de datos se desarrolló a través del trabajo de campo y el de gabinete.

Trabajo de Campo: se realizó a través de la observación en la Constructora Verastegui S.A.C. en la cual una vez realizada las visitas se obtuvo información que ayudo a ver la realidad problemática en la que se encuentra la empresa objeto de estudio. La cual se encuentra en el (anexo 02).

Trabajo de gabinete: se realizó entrevista al gerente y al contador de la Constructora Verastegui S.A.C. para cual se empleó una grabadora, seguidamente se analizó la información brindada. Se encuentra en el (anexo 3 y 4).

## 3.8. Análisis estadístico e interpretación de los datos

Si bien es cierto en nuestro trabajo de investigación no hemos aplicado encuesta pero si hay entrevista la cual ha sido aplicada al contador y al gerente de la empresa objeto de estudio. Se aplicó hojas de trabajo para obtener información necesaria que ayudo a llegar a una serie de conclusiones. La información obtenida ha sido analizada, interpretada a través de los programas Microsoft Excel y Word para obtener resultados que den solución al problema planteado.

## 3.9. Principios éticos

Mediante este principio ético se evaluó la veracidad de nuestro trabajo de investigación, lo que implica que la información que contiene no será copiado ni plagiado, excepto por la información contenida en los antecedentes y el marco teórico que fueron obtenidos de la web y de algunos libros físicos de la biblioteca consultados.

## 3.10. Criterios de rigor científico

Los criterios de rigor científico se desarrollaron teniendo en cuenta el método científico, así como el uso de las técnicas e instrumentos de recolección de datos y teniendo como base el marco teórico que sustentó nuestra investigación, en donde se incluyeron tesis y artículos científicos que sirvieron de soporte a nuestra investigación lo cual nos permitió el estudio de cada una de las variables objeto de estudio, que nos acreditó la fiabilidad y validez de nuestro trabajo de investigación.

# CAPÍTULO IV

# ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS

## 4.1. Resultados en Tablas y Gráficos

### 4.1.1. Balances Situacionales de la Constructora Verastegui S.A.C.

En el siguiente cuadro comparativo se muestra el detalle situacional de tres años correspondiente a la Constructora Verastegui donde refleja las variaciones que habido de un año con respecto al otro del mismo modo se realizará un diagnóstico de la situación económica y financiera que cuenta la empresa.

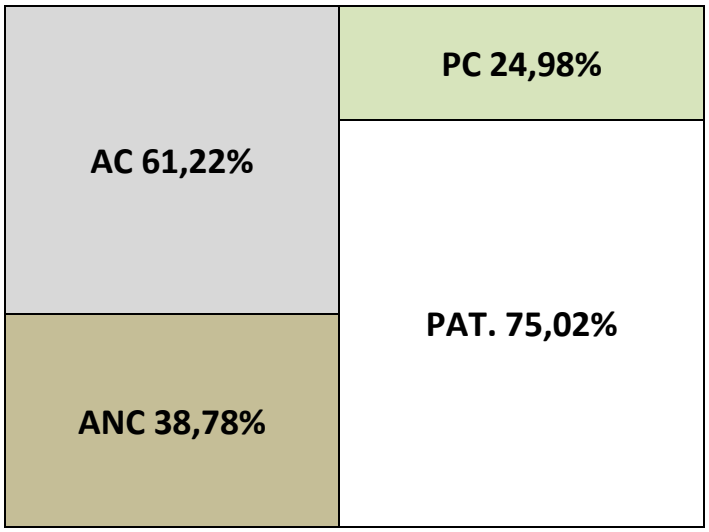
**Tabla 1:** *Estado de Situación Financiera 2013, 2014 y 2015*

| AÑOS | 2013 | | 2014 | | 2015 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | SOLES | % | SOLES | % | SOLES | % |
| Activo Corriente | 46.519,00 | 61,22% | 76.571,94 | 62,51% | 163.931,51 | 64,70% |
| Activo No corriente | 29.472,00 | 38,78% | 45.924,77 | 37,49% | 89.446,03 | 35,30% |
| **TOTAL ACTIVO** | **75,991.00** | **100%** | **122,496.71** | **100%** | **253,377.54** | **100%** |
| Pasivo Corriente | 18.983,00 | 24,98% | 33.855,30 | 27,64% | 123.652,55 | 48,80% |
| Pasivo No Corriente | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% |
| **TOTAL PASIVO** | **18.983,00** | **24,98%** | **33.855,30** | **27,64%** | **123.652,55** | **48,80%** |
| **Patrimonio** | **57.008,00** | **75,02%** | **88.641,41** | **72,36%** | **129.724,99** | **51,20%** |
| **TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO** | **75,991.00** | **100%** | **122,496.71** | **100%** | **253,377.54** | **100%** |

**Fuente:** EE.FF. Constructora Verastegui S.A.C ¨ Elaboración propia¨.

## Representaciones Gráficas

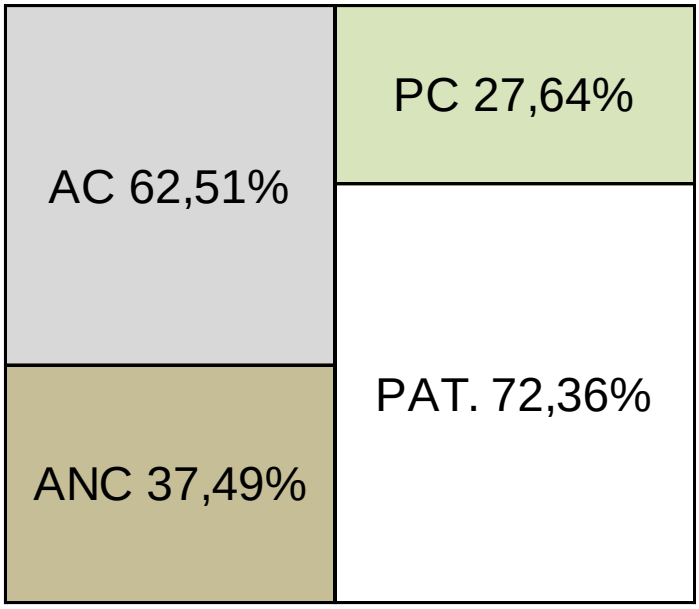
**Estado de Situación financiera 2013**




Fuente: Elaboración propia

***Figura 4:*** Estado de Situación financiera 2013

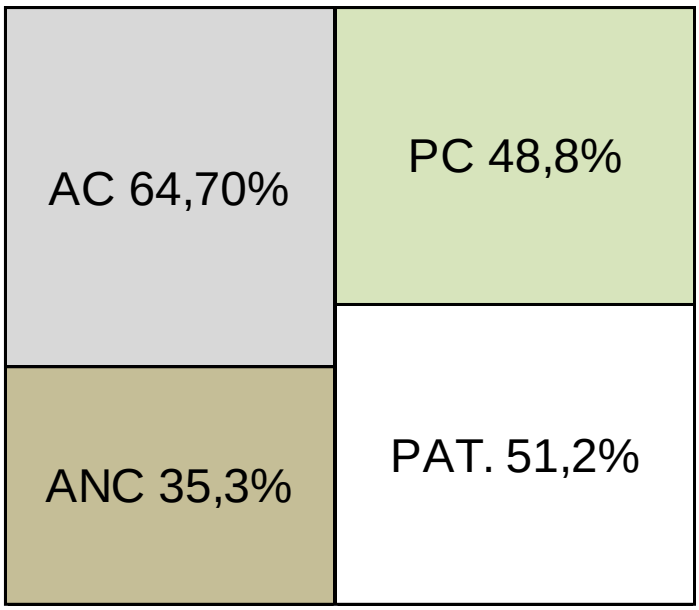
**Estado de Situación financiera 2014**




Fuente: Elaboración propia

***Figura 5:*** Estado de Situación financiera 2014

**Estado de Situación financiera 2015**




Fuente: Elaboración propia

***Figura 6:*** Estado de Situación financiera 2015

## Interpretación balance situacional

A través del análisis realizado a la información financiera de la Constructora Verastegui S.A.C refleja que en el año 2015 la empresa contaba con un total de activos de S/.253,377.54 (Ver numeral 4.1.1) de los cuales las mayores inversiones son en activo corriente debido que la Constructora ha incrementado en el 2015 sus cuentas por cobrar y sus existencias. El activo no corriente refleja un aumento a S/. 89.446,03 (Ver numeral 4.1.1) en el año 2015 debido que tiene como política invertir en el corto plazo, el pasivo se encuentra financiado a corto plazo debido que la empresa ha cambiado su estructura, en el año 2013 y 2014 se encontraba financiada en un 27,64%, sin embargo en el 2015 aumenta a un 48,80% debido a sus obligaciones financieras y cuentas por pagar (Ver numeral 4.1.1). Por lo tanto el patrimonio en el año 2014 estaba financiado por el 72,36% por lo dueños y la participación disminuyó en el año 2015 a 51,20% lo cual refleja que la empresa está financiada en un corto plazo, sin embargo no es tan real porque el giro del negocio es venta de terrenos y el crédito es más de un año.

Si bien es cierto en los dos primeros años no podemos ver cuál es el impacto en las utilidades, por cuanto la empresa no trabajaba con pasivos no corrientes importantes, en el año 2015 el total pasivo refleja que el financiamiento se incrementó en S/. 89,797.25 (Ver numeral 4.1.1) y este de una u otra forma ha tenido un impacto en los resultados, como podemos observar la utilidad en el 2015 a comparación con años anteriores aumentado a S/.43,041.21 (ver anexo 07).

### 4.1.2. Ratios Financieros de la Constructora Verastegui S.A.C.

A continuación se detalla el análisis de los ratios financieros correspondiente a los últimos tres años en la cual se analiza el estado de liquidez, el nivel de apalancamiento o endeudamiento a corto y largo plazo y su nivel de rentabilidad que tiene la empresa

**Tabla 2:** *Ratios financieros*

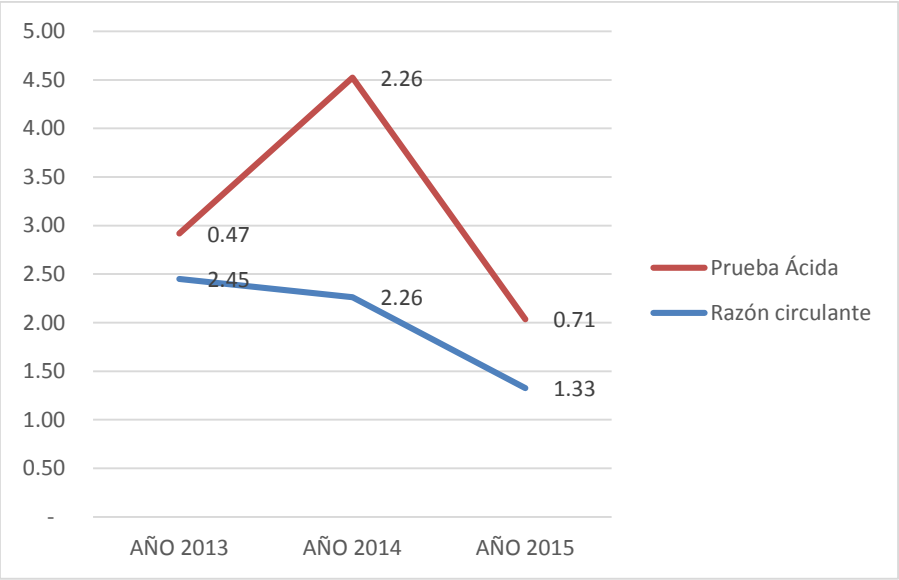
| RATIOS | AÑO 2013 | AÑO 2014 | AÑO 2015 |
|---|---|---|---|
| **SOLVENCIA O LIQUIDEZ** | | | |
| Razón circulante | **2,45** | **2,26** | **1,33** |
| Prueba Ácida | **0,47** | **2,26** | **0,71** |
| **APALANCAMIENTO** | | | |
| Solvencia Patrimonial | **0,33** | **0,59** | **0,95** |
| Apalancamiento financiero o solvencia | **24,98%** | **27,64%** | **48,80%** |
| Solvencia patrimonial a largo plazo | **5,91** | **85,28** | **12,32** |
| **RENTABILIDAD** | | | |
| ROA (Rendimiento sobre Activos) | **9,47%** | **25,82%** | **16,99%** |
| ROE (Rendimiento Sobre Capital) | **36,92%** | **80,09%** | **33,18%** |
| ROI (Rendimiento Sobre la Inversión) | **36,92%** | **80,09%** | **25,68%** |

**Fuente:** EE.FF. Constructora Verastegui S.A.C ¨ Elaboración propia¨.

## Representación Gráfica de los Ratios Financieros

### Ratios de solvencia o liquidez

**Ratio financiero de Solvencia o liquidez**

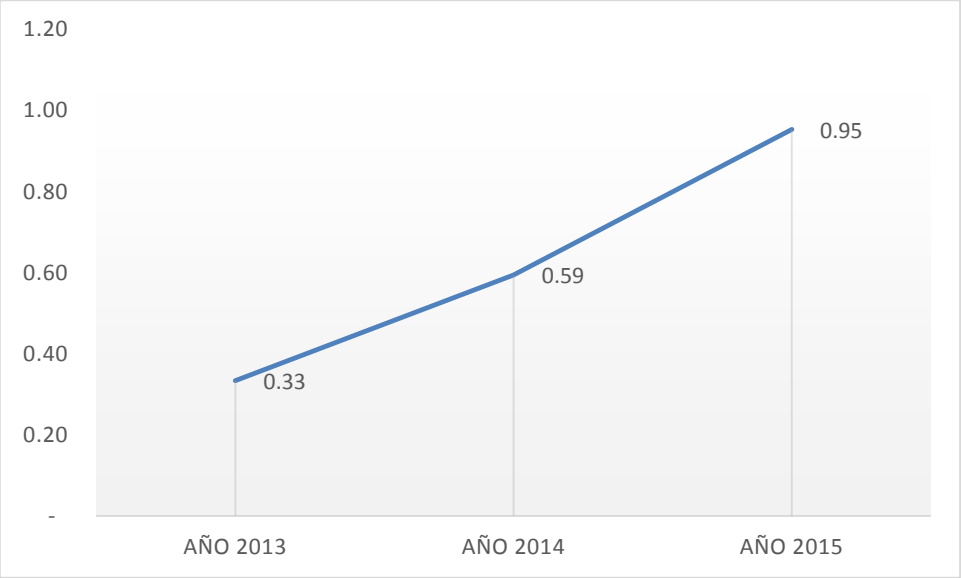



Fuente: Elaboración propia

***Figura 7:*** Ratio financiero de Solvencia o liquidez

### Ratios de endeudamiento

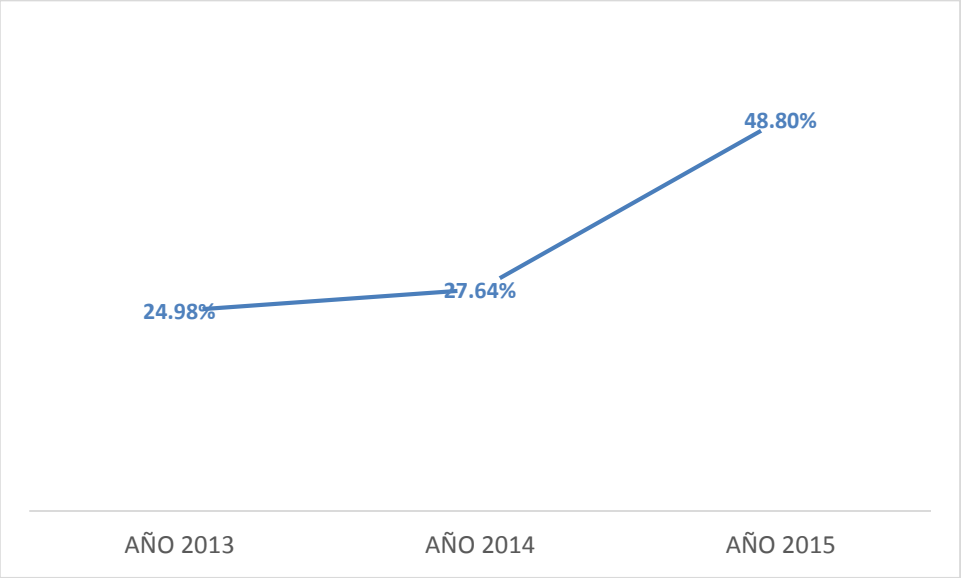
**Ratio financiero de solvencia Patrimonial**




Fuente: Elaboración propia

***Figura 8:*** Ratio financiero de solvencia Patrimonial

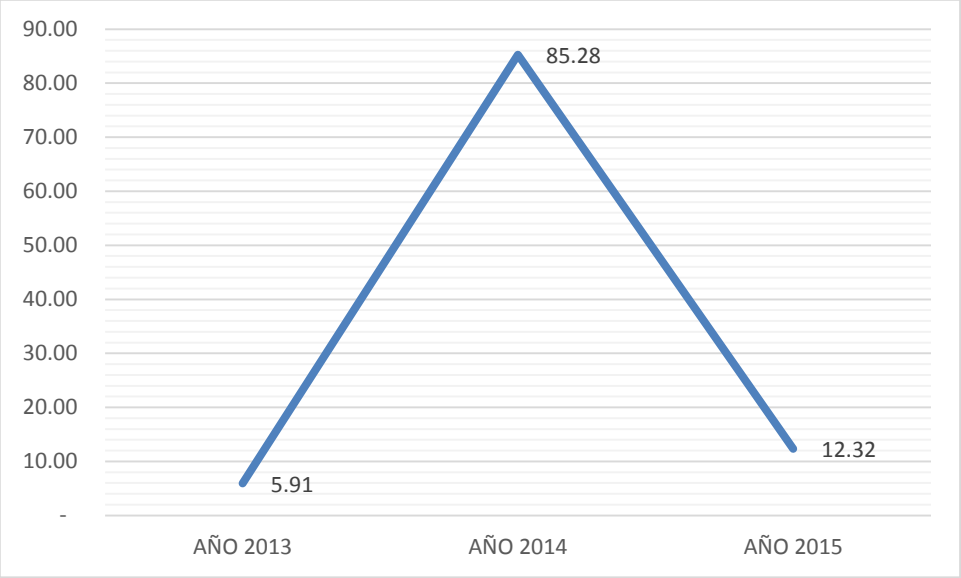
**Ratio financiero de apalancamiento financiero**




Fuente: Elaboración propia

***Figura 9:***Ratio financiero de apalancamiento financiero

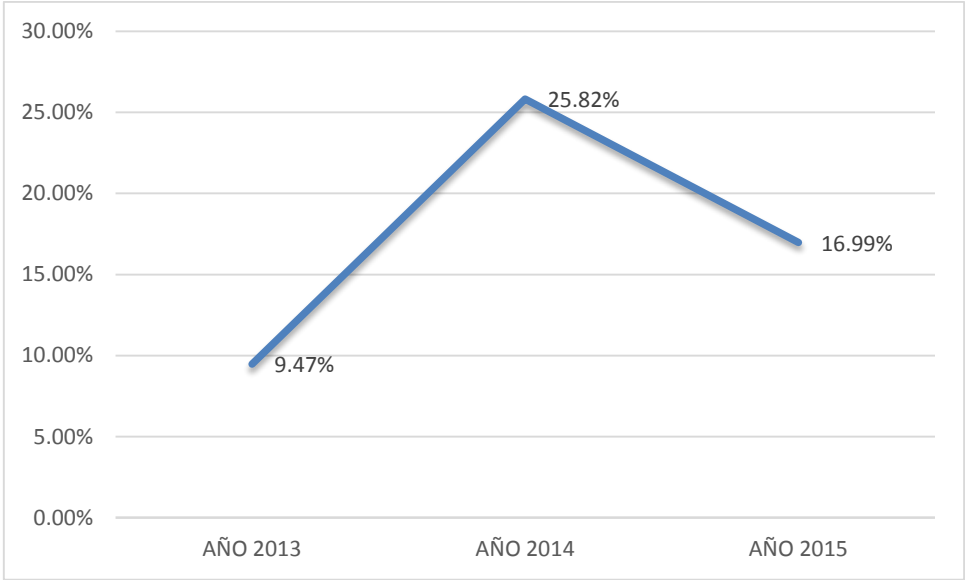
**Ratio financiero de Solvencia Patrimonial a largo plazo**




Fuente: Elaboración propia

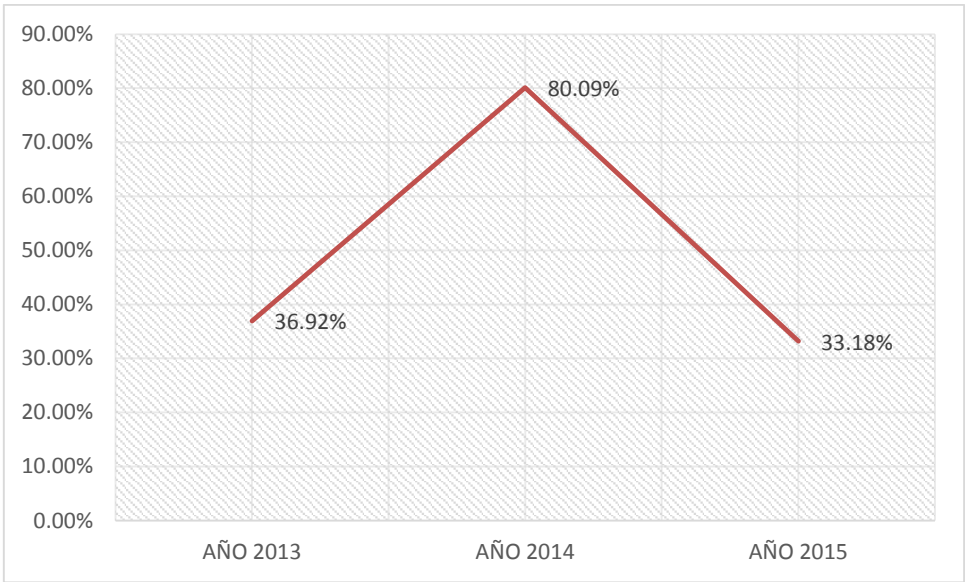
***Figura 10:*** Ratio financiero de Solvencia Patrimonial a largo plazo

## Ratios de rentabilidad



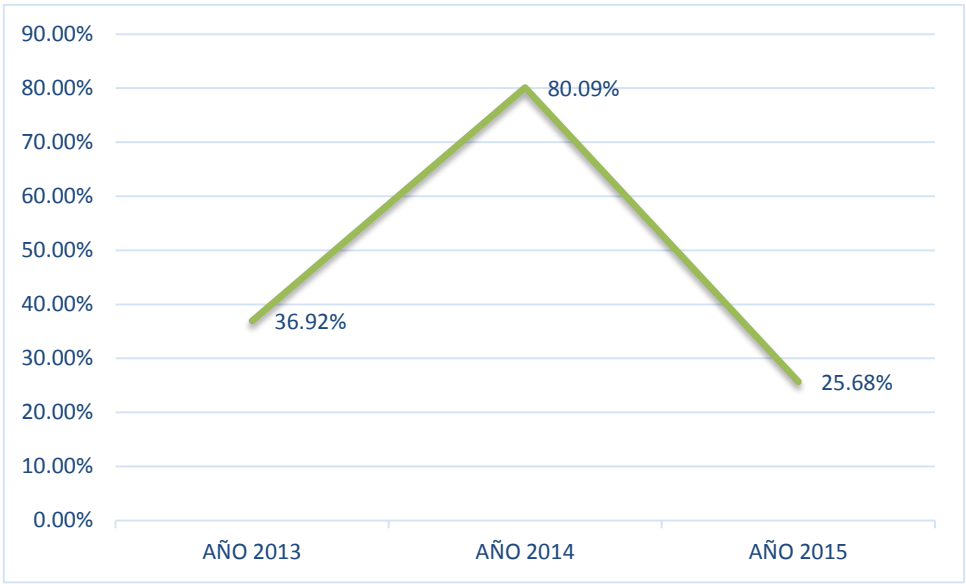

Fuente: Elaboración propia

***Figura 11:*** Ratio financiero de Rendimiento Sobre Activos




Fuente: Elaboración propia

***Figura 12:*** Ratio financiero de Rendimiento Sobre Capital




Fuente: Elaboración propia

***Figura 13:*** Ratio financiero de Rendimiento Sobre la Inversión

**Interpretación de los ratios financieros**

Como podemos observar el ratio de liquidez muestra que la empresa a pesar de haber solicitado un financiamiento de S/. 60,000 su liquidez ha disminuido respecto a los periodos 2013 y 2014, en el año 2015 cuenta con S/.1.33 para pagar cada sol de deuda. La perspectiva es distinta aplicando el ratio de Prueba ácida pues refleja que si la empresa no vendiera los activos tendría problemas de liquidez ya que por cada sol de deuda tiene 0.71 céntimos para pagar, en comparación con el año 2014 obtuvo 2.26 céntimos, lo cual aumentó con respecto al año 2013.

El ratio de solvencia patrimonial refleja que por cada sol aportado por los dueños hay 95 céntimos aportado por los acreedores y 48,80% del total de activos es financiado por los acreedores en el año 2015 a comparación de los años anteriores la empresa ha aumentado el financiamiento con deuda externa, el ratio de Solvencia patrimonial a largo plazo refleja una

disminución de 5,91 en el año 2013 mientras que el año 2014 tenía un aumento a 85.28 de tal forma en el ejercicio 2015 reflejó una disminución a 12.32 para cubrir sus gastos financieros.

Los ratios de rentabilidad muestran una disminución en el año 2015 a 16,99%, en comparación con el año 2014 que tuvo un aumento a 25,82%, el rendimiento sobre capital en el año 2014 tuvo un aumento a 80,09% y en el año 2015 disminuyó a 33,18%, el rendimiento sobre la inversión muestra en el año 2014 un aumento a 80,09 y en el año 2015 disminuyo a 25,68%.

## 4.2. Discusión de resultados

### Analizando la guía de observación

Ante la necesidad de requerir mayor información fue necesario realizar visitas a la Constructora Verastegui para conocer la problemática en la que se encuentra. La empresa está ubicada en Fundo San Félix Mza. A Lote. 08 California (Carretera Pomalca), se dedicaba a la construcción de edificios, casas y urbanizaciones pero se presentó la oportunidad de incursionar en otro rubro que es la venta de lotes para lo cual adquirió un préstamo de s/. 60,000 en Caja Piura, pero cuando hay oportunidad de construir lo realiza. El terreno se encuentra ubicado a 20 minutos de donde se atiende al público, actualmente cuenta con 349 lotes mantenidos para la venta, se está realizando mejoras de construcción de parques por parte de los dueños para aumentar el precio de venta de los lotes.

En las visitas realizadas se pudo identificar que el domicilio de la empresa es compartida con un negocio de una bodega pertenece a los propietarios de la constructora, hay una trabajadora encargada de los procesos administrativos de la empresa, cuenta con tres ambientes: el primer ambiente de recepción es un área de atención al cliente, en la cual se encuentra tres sillas, una mesa y un afiche en donde se muestra la lotización de los terrenos que están en venta; el segundo ambiente es la oficina para

la gerente que consta de una computadora, un escritorio y una silla giratoria; finalmente hay una oficina para la administradora que cuenta con una computadora con internet, escritorio, silla giratoria y estantes, en los que se guarda y reserva la documentación de la empresa.

El día de la visita para llevar a cabo la técnica de observación en la Constructora se realizó una reunión con un cliente interesado en adquirir un lote, se pudo reconocer que la gerente es la encargada de hablar con clientes y hacerles de conocimiento del costo de los lotes.

### 4.2.1. Analizando la Entrevista al Contador y Gerente de la Constructora Verastegui S.A.C.

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

El contador a través de la entrevista realizada (ver anexo 04) hizo mención que hoy en día para que las empresas puedan sobrevivir en el mercado deben contar con financiamiento por lo que ninguna empresa puede sobrevivir sin apalancamiento financiero, debido que es un factor muy importante para que las empresas puedan invertir en proyectos que generen ingresos, tal y como lo indica Córdoba, M. (2012). Contrastando con la respuesta de la gerente (ver anexo 03) mencionó que el 80% está financiada por recursos propios y solo el 20% por entidades financieras; no cuenta con apalancamiento financiero trabaja más con recursos propios que con terceros, esto se debe que las entidades financieras piden muchos requisitos tal y como lo menciona Suárez, A. (2005). Sin embargo hemos determinado que la gerente tiene poco conocimiento de la estructura de financiamiento de la Constructora lo cual se constató a través de la revisión documental donde refleja que hay más del 20% de financiamiento realizado por entidades financieras.

Realizando comparaciones encontramos que la tasa de los gastos financieros está representado por un 15% del total de los ingresos netos que maneja la empresa, lo cual es un factor negativo porque revela que es un porcentaje alto con respecto al endeudamiento que posee; eso significa que cuenta con una disponibilidad del 85% que ayudará a deducir todo tipo de gastos operativos para que la empresa obtenga rentabilidad, tal y como lo indica Déniz, J., Bona, C., Pérez, J. Y Suarez, H. (2008). Analizando con la respuesta de la gerente (ver anexo 03) mencionó que los gastos financieros juegan un papel importante debido que influye de manera positiva porque ayuda a deducir gastos para la constructora y negativa porque si no se paga la cuota puntualmente esto conlleva a que el endeudamiento siga creciendo y la rentabilidad de la empresa disminuya Tal y como lo menciona Suárez, A. (2005).

Debatiendo con la gerente (ver anexo 03) mencionó que el riesgo financiero es un factor importante debido que la empresa cuida su imagen financiera lo que impulsa a tomar decisiones que afecten la rentabilidad tal como lo indica Gómez, D Y López, J.(2002). La empresa cuenta con préstamos bancarios los cuales no se han venido cubriendo puntualmente y para no pagar más intereses, se toma la decisión de rematar lotes según lo establecido al precio del mercado obteniendo una pérdida de 9, 000 soles que representa el 22.5% de perdida; lo cual desfavorece a la empresa en la rentabilidad que se esperaba obtener. Contrastando con la respuesta del contador mencionó que la empresa debería realizar aplazamiento de la deuda y así tener más tiempo de reunir las cuotas y no tener la necesidad de rematar los lotes a un menor precio, o la otra forma seria adquirir financiamiento a largo plazo para no tener problemas de pago tal y como lo menciona Escribano, R. (2008).

Realizando comparaciones con las respuestas obtenidas por parte de los seleccionados para la entrevista corroboramos que ambos entrevistados desconocen que la empresa cuente con políticas de financiamiento, la gerente para adquirir un préstamo lo consulta solo con su esposo, sin

embargo al realizar las investigaciones correspondientes identificamos que la empresa si cuenta con políticas para financiarse lo realiza a través de la estructura de capital con préstamos bancarios lo cual no lo está realizando correctamente porque la empresa objeto de estudio no determina cual es el impacto que tiene el financiamiento adquirido en la rentabilidad, debido que presenta retrasos en el pago de sus cuotas lo que está afectando la rentabilidad de empresa.

**De la Información Financiera**

Al realizar un análisis de los ratios financieros llegamos a la conclusión que la empresa sí puede responder a sus obligaciones financieras debido que los resultados del ratio de razón circulante refleja que en los años 2013 al 2015 la empresa contaba con el 2,45 y 1.33 (ver numeral 4.1.2 ).Es decir con más del 1 sol para hacer frente a sus deudas pero de ello dependió la rapidez con que efectuó los cobros a clientes y de la venta de sus inventarios (terrenos) tal como lo indica García, V. (2007). Con respecto a la prueba ácida refleja que la empresa en los años 2013 al 2015 contaba con 0.47, 2.26 y 0.71 (ver numeral 4.1.2). Es decir que la empresa por cada sol de deuda disponía en el 2013 de 47 céntimos, en el 2014 de 2.26 soles y en el 2015 de 71 céntimos para pagarlo. Concerniente a los ratios de apalancamiento nos muestra que la Constructora por cada unidad monetaria aportada por el dueño tenía un 0,33, 0,59 y 0,95 céntimos aportados por los acreedores concerniente a los años 2013, 2014 y 2015 respectivamente(ver numeral 4.1.2), tal como lo menciona Aching, C. (2005).

El ratio de apalancamiento financiero o de solvencia refleja que en el año 2013, 2014 2015 la empresa obtuvo un endeudamiento 24,98%, 27,64% y 48,80% respectivamente, determinando un aumento de la deuda en el último periodo. El ratio de Solvencia patrimonial a largo plazo indica que la empresa en el año 2013 al 2015 sus ingresos tuvieron una cobertura de 5.91, 85,28 y 12,32 para responder a sus gastos financieros. (Ver numeral 4.1.2).

Analizando los ratios de rentabilidad encontramos que el ROA (Rendimiento sobre Activos) en el año 2015 ha disminuido a 16,99% con respecto al año 2014 que tuvo un 25,82% (Ver numeral 4.1.2).Con respecto al ROE (Rendimiento Sobre Capital) muestra una disminución a 33,18% en el año 2015 a comparación con el año 2014 que tuvo un 80,09% (Ver numeral 4.1.2) De tal forma el ROI (Rendimiento Sobre la Inversión) muestra una disminución a 25,68% en el año 2015 en relación con el año 2014 que tuvo un 80,09% (Ver numeral 4.1.2) esto significa que la decisión de financiamiento que la empresa ha obtenido en el ejercicio 2015 ha perjudicado la rentabilidad y también a las malas actividades de negocio que ha desarrollado tal como lo indica Gómez, D Y López, J. (2002).

Si nosotros analizamos como ha ido evolucionando los ratios a lo largo de los últimos tres años que son materia de estudio podemos observar en el caso de la liquidez aumentando en el año 2014 y para el año 2015 disminuyó, el ratio de endeudamiento concerniente a Apalancamiento financiero o solvencia ha aumentado considerablemente en los tres últimos años y los ratios de rentabilidad han disminuido para el año 2015 si bien es cierto el autor Córdoba, M. (2012). Menciona que el 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 genera una mejora en la rentabilidad en el caso de la empresa no se observa en sus datos históricos y esto se explica porque la gerente no ha tomado una decisión adecuada del uso del financiamiento.

**Análisis de los Estados de Resultados con financiamiento y sin financiamiento.**

Evaluando la documentación solicitada se efectuó una comparación del impacto del financiamiento y su incidencia en la rentabilidad de la Constructora Verastegui S.A.C., se verificó que la empresa cuenta con financiamiento externo, ha obtenido un préstamo de S/. 60,000.00 con una TEA del 32.10% desembolsado en agosto del 2015 con la finalidad de adquirir un terreno que fue lotizado para su venta.

Partiendo desde la adquisición del financiamiento se hizo una comparación del Estado de Resultados 2015 simulados para la Constructora con y sin financiamiento determinando el impacto del financiamiento en la rentabilidad, obteniendo los siguientes datos:

La Constructora Verastegui S.A.C. al haber realizado operaciones con financiamiento sus ingresos aumentarían a un 12.19 % que equivale a S/. 431,491.86 a comparación del estado de resultados sin financiamiento refleja que sus ingresos fueron de S/. 384,611.86. Así mismo se ha verificado que el Costo de Ventas representa una variación monetaria de S/. 30,000 con un aumento de 11.25%, teniendo como consecuencia que la utilidad bruta aumente en S/. 16,880.00 lo cual representa una variación porcentual de 14.32% de tal forma al adquirir financiamiento los gastos financieros reflejan un aumento de S/. 5281.07 debido a los intereses que se genera en el préstamo. Los gastos de ventas y gastos administrativos se han considerado fijos, por ende la utilidad operativa muestra un incremento del 35.04%; del mismo modo hubo un aumento de 27.09% del impuesto a la renta lo cual beneficia al fisco de tal forma si la empresa realiza operaciones con financiamiento obtendría una utilidad de S/. 9,175.27 lo cual representa un aumento de 27.09%; por lo tanto si la Constructora decide tomar la decisión de financiarse con o sin financiamiento se le recomienda que escoja la opción con financiamiento porque le genera una mejora en las utilidades

según como se muestra en la simulación de estados de resultados como se detalla a continuación:

**Estado de Resultados con financiamiento y sin financiamiento**

| CONCEPTO | CON FINANCIAMIENTO | SIN FINANCIAMIENTO | VARIACIÓN MONETARIA | VARIACIÓN PORCENTUAL |
|---|---|---|---|---|
| INGRESOS OPERACIONALES: | | | | |
| Ventas Netas (Ingresos Operaciona | 431.491,86 | 384.611,86 | 46.880,00 | 12,19% |
| Otros Ingresos Operacionales | 0,00 | 0,00 | | |
| Total Ingresos Brutos | 431.491,86 | 384.611,86 | | |
| COSTO DE VENTAS: | | | | |
| Costo de Ventas (Operacionales) | 296.703,16 | 266.703,16 | 30.000,00 | 11,25% |
| Otros Costos Operacionales | 0,00 | 0,00 | | |
| Total Costos Operacionales | 296.703,16 | 266.703,16 | 30.000,00 | 11,25% |
| UTILIDAD BRUTA | 134.788,70 | 117.908,70 | 16.880,00 | 14,32% |
| Gastos de Ventas | -3.723,84 | -3.723,84 | | |
| Gastos de Administración | -66.008,24 | -66.008,24 | | |
| Ganancia (Pérdida) por Venta de A | 0,00 | 0,00 | | |
| Otros Ingresos | 0,00 | 0,00 | | |
| Otros Gastos | 0,00 | 0,00 | | |
| UTILIDAD OPERATIVA | 65.056,62 | 48.176,62 | 16.880,00 | 35,04% |
| Ingresos Financieros | 3,91 | 3,91 | | 0,00% |
| Gastos Financieros | 5.281,07 | 1.144,50 | 4.136,57 | 78,33% |
| Participación en los Resultados | 0,00 | 0,00 | | |
| Ganancia (Pérdida) por Inst.Financi | 0,00 | 0,00 | | |
| RESULTADO ANTES DE IMPTO | 59.779,46 | 47.036,03 | 12.743,43 | 27,09% |
| Participación de los Trabajadores | 0,00 | 0,00 | | |
| Impuesto a la Renta | 16.738,25 | 13.170,09 | 3.568,16 | 27,09% |
| UTILIDAD (PERDIDA) NETA DE A( | 43.041,21 | 33.865,94 | 9.175,27 | 27,09% |

Fuente: Elaboración propia

***Figura 14:*** Estado de Resultados con financiamiento y sin financiamiento

**Análisis del tipo de financiamiento**

Después de realizar un análisis a las hojas de trabajo de la Constructora Verastegui encontramos que la mejor opción para que la empresa se financie y mejore la rentabilidad es con capital propio explicado en los siguientes Estados de Resultados:

Al realizar un análisis a los estados de resultados de la Constructora Verastegui con financiamiento y autofinanciamiento encontramos que la empresa objeto de estudio al realizar sus operaciones con autofinanciamiento sus ingresos aumentan en un 2.09% que representa S/. 9,000, el costo de ventas se mantiene constante, por ende la utilidad bruta muestra un aumento de S/.9, 000 que representa el 6,68% por motivo de los ingresos obtenidos en el periodo, los gastos financieros reflejan una disminución a S/.1,144.50 debido al autofinanciamiento ya que no genera intereses porque está financiándose con recursos propios, de tal manera el impuesto a la renta muestra un aumento de 21,98% lo cual beneficia al fisco, asimismo la utilidad del ejercicio en el año 2015 se incrementaría en S/. 9,458.33 que representa el 21.98%, lo cual refleja que con autofinanciamiento la empresa hubiera obtenido una mayor rentabilidad que con financiamiento externo.

A continuación se detalla en la siguiente comparación del Estado Resultados Real con el Estado de Resultados simulado de Autofinanciamiento:

**Estado de Resultados con financiamiento y autofinanciamiento**

| CONCEPTO | AUTOFINANCIAMIENTO | FINANCIAMIENTO | VARIACIÓN MONETARIA | VARIACIÓN PORCENTUAL |
|---|---|---|---|---|
| INGRESOS OPERACIONALES: | | | | |
| Ventas Netas (Ingresos Operacionales) | 440.491,86 | 431.491,86 | | |
| Otros Ingresos Operacionales | 0,00 | 0,00 | | |
| Total Ingresos Brutos | 440.491,86 | 431.491,86 | 9.000,00 | 2,09% |
| COSTO DE VENTAS: | | | | |
| Costo de Ventas (Operacionales) | 296.703,16 | 296.703,16 | | |
| Otros Costos Operacionales | 0,00 | 0,00 | | |
| Total Costos Operacionales | 296.703,16 | 296.703,16 | | |
| UTILIDAD BRUTA | 143.788,70 | 134.788,70 | 9.000,00 | 6,68% |
| Gastos de Ventas | 3.723,84 | 3.723,84 | | |
| Gastos de Administración | 66.008,24 | 66.008,24 | | |
| Ganancia (Pérdida) por Venta de Activos | 0,00 | 0,00 | | |
| Otros Ingresos | 0,00 | 0,00 | | |
| Otros Gastos | 0,00 | 0,00 | | |
| UTILIDAD OPERATIVA | 74.056,62 | 65.056,62 | 9.000,00 | 13,83% |
| Ingresos Financieros | 3,91 | 3,91 | | |
| Gastos Financieros | 1.144,50 | 5.281,07 | -4.136,57 | -78,33% |
| Participación en los Resultados | 0,00 | 0,00 | | |
| Ganancia (Pérdida) por Inst.Financieros | 0,00 | 0,00 | | |
| RESULTADO ANTES DE IMPTO RENTA | 72.916,03 | 59.779,46 | 13.136,57 | 21,98% |
| Participación de los Trabajadores | 0,00 | 0,00 | | |
| Impuesto a la Renta | 20.416,49 | 16.738,25 | 3.678,24 | 21,98% |
| UTILIDAD (PERDIDA) NETA DE ACT. CONT. | 52.499,54 | 43.041,21 | 9.458,33 | 21,98% |
| Ingreso (Gasto) Neto de Oper. Discont. | 0,00 | 0,00 | | |
| UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO | 52.499,54 | 43.041,21 | 9.458,33 | 21,98% |

Fuente: Elaboración propia

***Figura 15:*** Estado de Resultados con financiamiento y autofinanciamiento

**Análisis del Costo de las Tasas Efectivas Anuales de las Entidades Financieras**

Actualmente las empresas constructoras o el sector de la pequeña y micro empresa cuentan con créditos ya sea a corto mediano o largo plazo es por ello que la oferta crediticia con el paso del tiempo ha ido creciendo lo cual a través de las visitas realizadas a las entidades financieras y de la revisión de la página de la SBS (Superintendencia de Banca y Seguros) podemos ver que existen a nivel de Lambayeque 11 entidades bancarias, 4 entidades financieras estatales, 5 empresas financieras, 3 cajas municipales de ahorro y crédito, 2 cajas rurales de ahorro y crédito y 5 edpymes. Si bien es cierto hay una oferta muy dinámica pero que varían en cuanto a requisitos y condiciones.

Actualmente la empresa objeto de estudio cuenta con préstamos en Mi Banco y Caja Piura con un préstamo de S/. 60,000.00 a una TEA 32.10%. Considerando la tasa de interés se procedió a realizar visitas a las diferentes entidades financieras, donde se recopiló información de las tres mejores opciones de financiamiento, solicitando el costo de las tasas de interés con el mismo monto adquirido en la entidad Caja Piura.

Se detalla los Estados de Resultados de las entidades financieras BBVA Continental, Banco Interbank, Caja Trujillo las mismas que ofrecen las menores tasas del sistema financiero para adquirir financiamiento en la Constructora Verastegui S.A.C. se procedió a realizar estados de resultados simulados con un préstamo de S/. 60,000 para las tres entidades financieras y de esa manera reflejar cuál de ellas ofrece la mejor alternativa de financiamiento. Obteniendo como resultado lo siguiente:

Banco Continental:

Tasa Efectiva Anual de 14%. Se determinó que al adquirir financiamiento los gastos financieros hubieran disminuido en S/ 2,113.19 con una variación de 40.01% teniendo como consecuencia que se hubiera obtenido un aumento en las utilidades

de S/.1,521.50 que representa el 3.53% con respecto a la que obtuvo en el año 2015.

Banco Interbank:

Tasa Efectiva Anual de 18.08%. Muestra que al adquirir financiamiento de esta entidad bancaria la empresa hubiera obtenido un aumento en la utilidad de S/.1,094.17 con una variación de 2.54% a causa de la disminución de los gastos financieros en S/.1,519.68 representando por 28.78% con respecto a la que obtuvo en el año 2015.

Caja Trujillo:

Tasa Efectiva Anual del 20%. Donde se refleja que al adquirir financiamiento de esta entidad bancaria la empresa hubiera mejorado su utilidad aumentándola en S/.892.68 con una variación de 2.07% debido a la disminución de los gastos financieros en S/.1,239.83 representando por 23.48% con respecto a la que obtuvo en el año 2015.

Del análisis obtenido de las tres entidades financieras refleja que las ventas, el costo de ventas, la utilidad bruta los gastos de ventas y, los de administración se mantienen constantes pero los gastos financieros para cada entidad es diferente debido al interés pagado en cada una de ellas.

A continuación se detalla los Estados de Resultados simulados de las tres entidades financieras con tasas de interés de menor costo:

**Estado de Resultados comparativo de entidades financieras**

| CONCEPTO | FINANCIAMIENTO ACTUAL - CAJA PIURA | BBVA | INTERBANK | CAJA TRUJILLO |
|---|---|---|---|---|
| **INGRESOS OPERACIONALES:** | | | | |
| **Ventas Netas (Ingresos Operacional** | 431.491,86 | 431.491,86 | 431.491,86 | 431.491,86 |
| **Otros Ingresos Operacionales** | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| **Total Ingresos Brutos** | 431.491,86 | 431.491,86 | 431.491,86 | 431.491,86 |
| **COSTO DE VENTAS:** | | | | |
| **Costo de Ventas (Operacionales)** | 296.703,16 | 296.703,16 | 296.703,16 | 296.703,16 |
| **Otros Costos Operacionales** | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| **Total Costos Operacionales** | 296.703,16 | 296.703,16 | 296.703,16 | 296.703,16 |
| **UTILIDAD BRUTA** | 134.788,70 | 134.788,70 | 134.788,70 | 134.788,70 |
| **Gastos de Ventas** | 3.723,84 | 3.723,84 | 3.723,84 | 3.723,84 |
| **Gastos de Administración** | 66.008,24 | 66.008,24 | 66.008,24 | 66.008,24 |
| **Ganancia (Pérdida) por Venta de Act** | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| **Otros Ingresos** | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| **Otros Gastos** | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| **UTILIDAD OPERATIVA** | 65.056,62 | 65.056,62 | 65.056,62 | 65.056,62 |
| **Ingresos Financieros** | 3,91 | 3,91 | 3,91 | 3,91 |
| **Gastos Financieros** | 5.281,07 | 3.167,88 | 3.761,39 | 4.041,24 |
| **Participación en los Resultados** | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| **Ganancia (Pérdida) por Inst.Financie** | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| **RESULTADO ANTES DE IMPTO R** | 59.779,46 | 61.892,65 | 61.299,14 | 61.019,29 |
| **Participación de los Trabajadores** | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| **Impuesto a la Renta** | 16.738,25 | 17.329,94 | 17.163,76 | 17.085,40 |
| **UTILIDAD (PERDIDA) NETA DE ACT** | 43.041,21 | 44.562,71 | 44.135,38 | 43.933,89 |
| **Ingreso (Gasto) Neto de Oper. Disco** | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| **UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERC** | 43.041,21 | 44.562,71 | 44.135,38 | 43.933,89 |

Fuente: Elaboración propia

***Figura 16:*** Estado de Resultados comparativo de entidades financieras

**Tabla 3:** *Diferencia de gastos financieros y rentabilidad*

| | FINANCIAMIENTO ACTUAL - CAJA PIURA | BBVA | INTERBANK | CAJA TRUJILLO |
|---|---|---|---|---|
| **RENTABILIDAD** | 43.041,21 | 44.562,71 | 44.135,38 | 43.933,89 |
| **DIFERENCIA** | | 1.521,50 | 1.094,17 | 892,68 |
| **VARIACIÓN PORCENTUAL** | | 3,53% | 2,54% | 2,07% |
| **GASTOS FINANCIEROS** | 5.281,07 | 3.167,88 | 3.761,39 | 4.041,24 |
| **DIFERENCIA** | | 2.113,19 | 1.519,68 | 1.239,83 |
| **VARIACIÓN PORCENTUAL** | | 40,01% | 28,78% | 23,48% |

Fuente: Elaboración propia

# CAPÍTULO V

# PROPUESTA DE INVESTIGACIÓN

## 5.1. Propuesta de financiamiento para mejorar la rentabilidad en la Constructora Verastegui S.A.C.

La presente propuesta se ha desarrollado para la Constructora Verastegui S.A.C.

**Objetivo de la propuesta:**

Alcanzar las recomendaciones a la Empresa Verastegui S.A.C. con el fin de tomar decisiones eficientes respecto a financiamiento.

**Fundamentación:**

A través de las visitas realizadas a la empresa objeto de estudio, se aprecia que no realizan una investigación con respecto al costo de las tasas de interés del sistema financiero. Para elaborar la propuesta de investigación nos basamos en la teoría sobre jerarquización de la estructura de capital (Myers y Majluf, 1984). (Ver numeral 2.1.1.) La cual se encuentra entre las más influyentes a la hora de explicar la decisión de financiamiento respecto al apalancamiento. Donde indica que para minimizar los costos de financiamiento, las empresas tienden a financiar sus inversiones con autofinanciación, luego deuda sin riesgo, después deuda con riesgo, y finalmente, con acciones.

Myers y Majluf, señalan que existe un orden para financiarse lo cual se ha tomado como referencia para la elaboración de la propuesta, que consiste en ofrecer la mejor opción de financiamiento estableciendo una comparación de Estados de Resultados de las distintas tasas de interés que manejan las entidades financieras.

De la investigación del diagnóstico de la oferta crediticia, se realizó la simulación de Estados de Resultados 2015 donde se determinó que la mejor opción para adquirir financiamiento es la del Banco BBVA Continental debido que demuestra una mejora en la utilidad de S/.1,521.50 que representa el 3.53% , con respecto a la utilidad que se obtuvo en el estado de resultados real con financiamiento de Caja Piura hubiera una disminución en los gastos financieros de S/.2,113.19, teniendo una variación porcentual de 40.01%.

## Propuesta

Se le propone que a la fecha actual para mejorar la toma de decisiones en la Constructora Verastegui S.A.C. opte por adquirir financiamiento en el Banco BBVA Continental debido que presenta una tasa de interés de menor costo que es del 14% reflejando una mejora en la rentabilidad, tal cual se demuestra en el siguiente estado de resultados:

**Estado de Resultados comparativo con financiamiento y Banco Continental**

| CONCEPTO | FINANCIAMIENTO ACTUAL | BANCO CONTINENTAL | VARIACIÓN MONETARIA | VARIACIÓN PORCENTUAL |
|---|---|---|---|---|
| INGRESOS OPERACIONALES: | | | | |
| Ventas Netas (Ingresos Operacionales) | 431.491,86 | 431.491,86 | | |
| Otros Ingresos Operacionales | 0,00 | 0,00 | | |
| Total Ingresos Brutos | 431.491,86 | 431.491,86 | | |
| COSTO DE VENTAS: | | | | |
| Costo de Ventas (Operacionales) | 296.703,16 | 296.703,16 | | |
| Otros Costos Operacionales | 0,00 | 0,00 | | |
| Total Costos Operacionales | 296.703,16 | 296.703,16 | | |
| UTILIDAD BRUTA | 134.788,70 | 134.788,70 | | |
| Gastos de Ventas | 3.723,84 | 3.723,84 | | |
| Gastos de Administración | 66.008,24 | 66.008,24 | | |
| Ganancia (Pérdida) por Venta de Activos | 0,00 | 0,00 | | |
| Otros Ingresos | 0,00 | 0,00 | | |
| Otros Gastos | 0,00 | 0,00 | | |
| UTILIDAD OPERATIVA | 65.056,62 | 65.056,62 | | |
| Ingresos Financieros | 3,91 | 3,91 | | |
| Gastos Financieros | 5.281,07 | 3.167,88 | 2.113,19 | 40,01% |
| Participación en los Resultados | 0,00 | 0,00 | | |
| Ganancia (Pérdida) por Inst.Financieros | 0,00 | 0,00 | | |
| RESULTADO ANTES DE IMPTO RENTA | 59.779,46 | 61.892,65 | | |
| Participación de los Trabajadores | 0,00 | 0,00 | | |
| Impuesto a la Renta | 16.738,25 | 17.329,94 | 591,69 | 3,53% |
| UTILIDAD (PERDIDA) NETA DE ACT. CONT | 43.041,21 | 44.562,71 | | |
| Ingreso (Gasto) Neto de Oper. Discont. | 0,00 | 0,00 | | |
| UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO | 43.041,21 | 44.562,71 | 1.521,50 | 3,53% |

Fuente: Elaboración propia

***Figura 17:*** Estado de Resultados comparativo con financiamiento y Banco Continental

**Requisitos para empresas Constructoras en el BBVA Continental**

Documentación de la empresa:

- Currículo de la empresa promotora o empresa constructora detallado por proyectos realizados, fechas de ejecución, número de unidades, labor realizada, situación actual del proyecto, banco que financió el proyecto (en caso aplique).
- Copia del contrato de construcción (en caso el promotor sea distinto al constructor).
- Estados financieros de corte con no menos de 3 meses de antigüedad.
- Estados financieros SUNAT del ejercicio anterior.
- Informe comercial de la empresa promotora.

Documentación del proyecto

- Memoria descriptiva.
- Certificado de parámetros urbanísticos.
- Cuadro de acabados.
- Planos de ubicación, arquitectura, estructuras, sanitarias, eléctricas (Indeci y Bomberos de ser el caso).
- Presupuesto de obra:
- Presupuesto de obra total desagregado por partidas.
- Presupuesto de obra por cada etapa desagregado por partidas (si la obra se hará por etapas).
- Cuadro de áreas y precios (departamentos, estacionamientos y/o depósitos).
- Estudio de suelos.
- Perfil económico del proyecto.
- Flujo de caja proyectado.
- Cronograma valorizado de obra.
- Cronograma valorizado de obra total
- Cronograma valorizado de obra por etapas (si la obra se hará por etapas).

- Análisis de la competencia (estudio de mercado).
- Anteproyecto aprobado o licencia definitiva de obra (o especialidades aprobadas).
- Testimonio de compra venta del terreno.
- Certificado registral inmobiliario - CRI del terreno (incluir área y linderos) no mayor a 15 días.
- Autoevalúo municipal (HR y PU) del año en curso.

  Además, si el proyecto a desarrollar requiere habilitación urbana:
- Planos de habilitación urbana (todas las especialidades).
- Certificados de factibilidad de servicios: eléctrica y sanitaria.
- Planos de redes sanitarias y eléctricas.
- Licencia de habilitación urbana (con construcción simultánea, de ser el caso).

# CAPÍTULO VI

# CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

## 6.1. Conclusiones

Con base en las aportaciones de diferentes referencias teóricas que conformaron el marco teórico de esta tesis, se llegaron a las siguientes conclusiones:

**Objetivo general: Determinar el impacto del financiamiento en la rentabilidad de la Constructora Verastegui S.A.C. - 2015.**

Se determinó que el impacto del Financiamiento de la Constructora Verastegui S.A.C. ha tenido un aumento en el volumen de venta de 12.19% conforme a la fecha en que se adquirió el financiamiento pero el nivel de endeudamiento ha tenido un aumento de 27 % en el 2014 y 48.38 % en el 2015.

**Objetivo1: Analizar las políticas de financiamiento en la Constructora Verastegui S.A.C - 2015.**

**Conclusión 1:** De la revisión podemos concluir que la Constructora Verastegui ha manejado una política de financiarse con deuda externa (préstamo bancario) a corto plazo, la cual ha superado los límites de su política de financiamiento externo de 30% al 50%.

**Objetivo 2: Diagnosticar la oferta crediticia para la Constructora Verastegui S.A.C- 2015**.

**Conclusión 2:** En el mercado financiero de Lambayeque se analizó la oferta crediticia para la Constructora Verastegui S.A.C. se identificó que ha adquirido financiamiento con un costo de tasa de interés alta, a comparación con otras entidades financieras en la cual ha demostrado que hay una mejor oferta para financiar las operaciones empresariales.

**Objetivo 3: Evaluar la situación de solvencia y rentabilidad de la Constructora Verastegui S.A.C- 2015.**

**Conclusión 3:** De la información financiera solicitada la liquidez y rentabilidad muestran que la Constructora Verastegui S.A.C. tiene capacidad para cumplir sus obligaciones financieras, refleja un 9,97% (ver Anexo 07) en la utilidad en proporción al total de los ingresos durante el periodo 2015 cubriendo el total de sus costos y gastos.

**Objetivo 4: Proponer un financiamiento que mejore la rentabilidad en la Constructora Verastegui S.A.C – 2015.**

**Conclusión 4:** Se aplicó una comparación de los estados de resultados simulados, determinando que la mejor opción de financiarse es el autofinanciamiento, y al adquirir financiamiento con entidades financieras la mejor elección es el Banco Continental con una tasa de interés del 14% que hubiera generado un aumento en la utilidad del ejercicio de 3.53%.

## 6.2. Recomendaciones

Con base en las conclusiones realizadas en la sesión anterior a continuación se plantean una serie de recomendaciones:

**Recomendación 1:** La Constructora Verastegui tendrá que evaluar las decisiones de financiamiento y verificar la estructura de su capital de tal manera que la empresa pueda mejorar su rendimiento y priorice disminuir el financiamiento externo.

**Recomendación 2:** La empresa deberá establecer una política en la que se priorice disminuir la deuda con financiamiento externo dentro de sus procedimientos administrativos para la toma de decisiones y no perjudique su rentabilidad.

**Recomendación 3:** Se le recomienda realizar un estudio del costo de las tasas de interés en las entidades financieras al momento de tener la necesidad de adquirir financiamiento que permita evaluar la oferta crediticia, haciendo comparaciones de la mejor opción de financiamiento tal como se aprecia en el Capítulo IV.

**Recomendación 4:** La Constructora Verastegui debe realizar evaluaciones periódicas sobre sus niveles de endeudamiento para optimizar la toma de decisiones de financiamiento y no verse afectada por la necesidad de cumplir sus obligaciones financieras y afecte su rentabilidad.

**Recomendación 5:** A la fecha se recomienda que tome la decisión de financiarse con el Banco Continental, debido que en la propuesta de investigación muestra una mejora del rendimiento de la Constructora Verastegui S.A.C.

## Referencias

Aching, C Y Guzmán, J. (2005). *Ratios financieros y Matemáticas de la Mercadotecnia.* Perú: Prociencia y Cultura S.A.

Agapito, M. y Vásquez, L. (2012). *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.* Perú: Universidad Señor de Sipán.

Aguilar, I; Díaz, N; García, Y; Hernández, M; Ruiz, V; Santana, D Y Concepción, V. (2006). Finanzas Corporativas en la Práctica. Madrid: Copyright.

Alberca, J. y Rodríguez G. (2012). *Incremento de Rentabilidad en la Empresa el Carrete.* Ecuador: Universidad Central del Ecuador.
Recuperado de:
https://www.google.com.pe/webhp?sourceid=chrome-instant&ion=1&espv=2&ie=UTF8#q=+Incremento+de+Rentabilidad+en+la+Empresa+el+Carrete%2C+de+la+Universidad+Central+del+Ecuador

Alvarado, A. (2013). *Determinación del Comportamiento de las Actividades de Financiamiento de las Pequeñas y Medianas Empresas.* Argentina: Universidad Nacional de la plata.
Recuperado de:
http://sedici.unlp.edu.ar/bitstream/handle/10915/36051/Documento_complet.pdf?sequence=3.

Bergado, F. (2012).*Fuentes de Financiación de la Empresa: Préstamos Bancarios.* México DF: Editorial Pearson.

Casanovas, M Y Bertrán, J. (2013). *La Financiación de la empresa: Como Optimizar las Decisiones de Financiamiento*. Barcelona. Profit.

Briseño, H. (2006).*Indicadores Financieros*. México: Umbral.

Córdoba, M. (2012). *Gestión financiera*. Bogotá: Ecoe Ediciones

Court, E. (2009). *Aplicaciones Para Finanzas Empresariales*. México DF: Editorial Pearson.

Deniz, J., Bona, C., Pérez, J. Y Suarez, H. (2008).*Fundamentos de Contabilidad Financiera: Teoría y Práctica.* España: Copyright.

Drimer, R. (2011). *Teoría del financiamiento. Los Modelos Generalmente Aceptados*. Argentina: Osmard Buyatti.

Escobar, H Y Cuartas, V. (2006). *Diccionario económico Financiero* (3ra edición).Colombia. Sello.

Escribano, R. (2008). *Administración y Finanzas* (2da ed.). España: Madrid

Fabozzi, J. Modigliani, F y Ferri, M. (1996). *Mercados e Instituciones Financieras*. México: Copyright

Finnerty, J Y Stowe, J. (2000). *Fundamentos de Administración Financiera.* Recuperado de: https://books.google.com.pe/books?id=isR9DyNXdDwC&pg=PA22&dq=terminologia+de+finanzas&hl=es-419&sa=X&ved=0CEMQ6AEwBmoVChMIp5rs3f2pyAIVBp6ACh3QQgcM#v=onepage&q=terminologia%20de%20finanzas&f=false

Flores, J. (2013). *Finanzas Aplicadas a la Gestión Empresarial*. Perú: Lima. Copyright.

García, V. (2007). *Introducción a las finanzas.* México D.F.: Grupo Editorial Patria.

Gitman Y Lawrence J. (2003).*Principios de Administración Financiera* (décima edición). México DF: Pearson educación.

Gómez, D Y López, J. (2002). *Riesgos Financieros y Operaciones Internacionales*. España: Esic Editorial.

Gonzales, N. (2013). *El impacto del financiamiento a largo plazo como factor de rentabilidad de las MiPymes del sector comercio en el municipio de Querétaro.* México: Universidad Autónoma de Querétaro. Recuperado de: http://ri.uaq.mx/bitstream/123456789/350/1/RI000052.pdf

Guzmán, C. (2009). *Matemáticas Financieras para la toma de decisiones empresariales*. Recuperado de: https://books.google.com.pe/books?id=MwFPWoEn0K0C&printsec=frontcover&dq=MATEMATICA+FINANCIERA+PARA+LA+TOMA+DE+DECISIONES+EMPRESARIALES&hl=es-419&sa=X&ved=0CB8Q6wEwAGoVChMI49Kh48PByAIVCNOACh0E1Ag

Kong, J. Y Moreno, J. (2014). *Influencia de las Fuentes de Financiamiento en el Desarrollo de las Mypes del Distrito de San José – Lambayeque en el Período 2010-2012.* Perú: Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo.

Lara, A. (2005).*Medición y Control de riesgos financieros (3ra. edición).*México DF: Editorial Limusa.

Merton, R. (2003). *Finanzas.* México DF: Pearson Education.

Morales, A y Morales, J. (2002).Respuestas Rápidas para los financieros .México: Pearson Educación.

Montserrat, J Y Bertrán, J. (2013). *La financiación de la empresa: como optimizar las decisiones de financiación para crear valor.* Barcelona: Editorial Profit.

Ortega, A. (2008). *Introducción a las finanzas.* (2da. Edición). México DF: McGraw-Hill Interamericana Editores

Rengifo, A. (2011). *El Crédito y la Rentabilidad de las Microempresas Comerciales del Distrito de Tarapoto*. Universidad Agraria de la Selva de Tingo María. Recuperado de: http://tesis.unsm.edu.pe/jspui/bitstream/11458/323/1/Miguel%20%C3%88ngel%20Rengifo%20Arias.pdf

Rengifo, J. (2011). *Caracterización del financiamiento, la capacitación y la rentabilidad de las micro y pequeñas empresas del sector Comercio-Rubro Artesanía Shipibo-Conibo del distrito de Callería- Provincia de Coronel Portillo*. Pucallpa: Universidad Católica los Ángeles de Chimbote. Recuperado de: https://www.google.com.pe/webhp?sourceid=chrome-instant&ion=1&espv=2&ie=UTF-8#q=Caracterizaci%C3%B3n+del+financiamiento%2C+la+capacitaci%C3%B3n+y+la+rentabilidad+de+las+micro+y+peque%C3%B1as+empresas+del+sector+Comercio-Rubro+Artesan%C3%ADa+Shipibo-Conibo+del+distrito+de+Caller%C3%ADa-+Provincia+de+Coronel+Portillo%2C+de+la+Universidad+Cat%C3%B3lica+los+%C3%81ngeles+de+Chimbote.

Rojas, R. y Silva, C. (2008). *Propuesta de un Modelo de Financiamiento para Mejorar la Sostenibilidad y Competitividad de los Microempresarios Comerciales del Sector I del Mercado Moshoqueque del Distrito de José Leonardo Ortiz.* Perú: Universidad Señor de Sipán.

Sánchez, J, (2002). *Análisis de rentabilidad de la empresa*. España: Copy Right.

Suárez, A. (2005). *Decisiones óptimas de inversión y financiación en la empresa.* (21ª. Edición) Madrid: Ediciones Pirámide.

Stanley, B. Y Geoffrey, A. (2001). *Fundamentos de Gerencia Financiera*. (9na Edición). Bogotá: Interamericana S.A.

Tello, L. (2014). *Financiamiento del Capital de Trabajo para Contribuir al Crecimiento y Desarrollo de la Micro y Pequeña Empresas Comerciales en el Distrito de Pacasmayo*. Trujillo: Universidad de Trujillo. Recuperado de: http://dspace.unitru.edu.pe/xmlui/bitstream/handle/123456789/760/tello_lesly.pdf?sequence=1&isAllowed=y.

Tong, J. (2013). *Finanzas Empresariales: La decisión de Inversión*. Lima: Universidad del Pacífico.

Van Horne, J. Y Wachowicz, M. (2010). *Fundamentos de la Administración Financiera* (Décimo Tercera ed.). México: Pearson Educación.

Weston, J. Y Brigham, E. (1994). *Fundamentos de administración financiera*. México DF: McGraw W-Hill Interamericana de México.

http://www.ratingspcr.com/uploads/2/5/8/5/25856651/sectorial_construcci%C3%B3n.pdf

http://www.ey.com/Publication/vwLUAssets/Arequipa_2015_-_2016/$FILE/EY-guia-de-negocios-e-inversion-peru-2015-2016-arequipa.pdf.

http://elcomercio.pe/economia/peru/bcr-17-creditos-soles-tiene-tasas-mayores-al-40-anual-noticia-1814160.

http://www.elconfidencial.com/economia/2015-05-24/las-empresas-reducen-el-credito-comercial-a-la-mitad-durante-la-crisis_811704/

http://www.bcrp.gob.pe/docs/Publicaciones/Glosario/Glosario-BCRP.pdf

# ANEXOS

## ANEXO 1

## MATRIZ DE CONSISTENCIA

## IMPACTO DEL FINANCIMIENTO EN LA RENTABILIDAD DE LA CONSTRUCTORA VERASTEGUI S.A.C. - 2015

| PROBLEMA | OBJETIVO | HIPÓTESIS | VARIABLE(S) E INDICADORES | DISEÑO | INSTRUMENTO(S) |
|---|---|---|---|---|---|
| ¿Cuál es el impacto del financiamiento en la rentabilidad de la Constructora Verastegui S.A.C- 2015? | **OBJETIVO GENERAL**<br>Determinar el impacto del financiamiento en la rentabilidad de la Constructora Verastegui S.A.C-2015.<br>**OBJETIVOS ESPECÍFICOS**<br>**-** Analizar las políticas de financiamiento de la Constructora Verastegui S.A.C - 2015.<br>- Diagnosticar la oferta crediticia para la Constructora Verastegui S.A.C- 2015.<br>- Evaluar la situación de solvencia y rentabilidad de la Constructora Verastegui S.A.C- 2015.<br>- Proponer un financiamiento que mejore la rentabilidad de la Constructora Verastegui S.A.C – 2015. | Si Determinamos el Impacto del Financiamiento Entonces Mejorara la Rentabilidad en la Constructora Verastegui S.A.C.-2015. | V. I.: Financiamiento.<br>V.D. Rentabilidad. | No experimental | Hoja de Trabajo<br>Guía de Observación<br>Cuestionario<br>Fichaje<br>. |

## ANEXO 2

| OBSERVACIÓN | |
|---|---|
| **Objetivo:** Analizar la situación problemática de la Constructora Verastegui S.A.C. | |
| **Lugar:** Jr. Elías Aguirre 235 Int. A 2do Piso | |
| **Fecha:** 25/08/2015 | |
| **Día :** martes | **Hora: 3:00 p.m.** |
| Ante la necesidad de requerir mayor información fue necesario realizar visitas a la Constructora Verastegui para conocer la problemática en la que se encuentra. La empresa está ubicada en Fundo San Félix Mza. A Lote. 08 California (Carretera Pomalca), se dedicaba a la construcción de edificios, casas y urbanizaciones pero se presentó la oportunidad de incursionar en otro rubro que es la venta de lotes para lo cual adquirió un préstamo de s/. 60,000 en Caja Piura, pero cuando hay oportunidad de construir lo realiza. El terreno se encuentra ubicado a 20 minutos de donde se atiende al público, actualmente cuenta con 349 lotes mantenidos para la venta, se está realizando mejoras de construcción de parques por parte de los dueños para aumentar el precio de venta de los lotes.<br><br>En las visitas realizadas se pudo identificar que el domicilio de la empresa es compartida con un negocio de una bodega pertenece a los propietarios de la constructora, hay una trabajadora encargada de los procesos administrativos de la empresa, cuenta con tres ambientes: el primer ambiente de recepción es un área de atención al cliente, en la cual se encuentra tres sillas, una mesa y un afiche en donde se muestra la lotización de los terrenos que están en venta; el segundo ambiente es la oficina para la gerente que consta de una computadora, un escritorio y una silla giratoria; finalmente hay una oficina para la administradora que cuenta con una computadora con internet, escritorio, silla giratoria y estantes, en los que se guarda y reserva la documentación de la empresa.<br><br>El día de la visita para llevar a cabo la técnica de observación en la Constructora se realizó una reunión con un cliente interesado en adquirir un lote, se pudo reconocer que la gerente es la encargada de hablar con clientes y hacerles de conocimiento del costo de los lotes. | |
| **Observaciones:** | |

# ANEXO 3

| ENTREVISTA AL GERENTE DE LA CONSTRUCTORA VERASTEGUI S.A.C. |
|---|
| **Objetivo:** Reconocer la finalidad del financiamiento y las estimaciones de rentabilidad en la Constructora Verastegui S.A.C. – 2015. |
| **Lugar:** Fundo San Félix Mza. A Lote. 08 California (Carretera A Pomalca)Lambayeque - Chiclayo - Chiclayo |
| **Fecha:** 15 de abril del 2016 |
| **Hora de aplicación:** 12:30 p.m. |
| **Cuestionario:**<br>Ítem 1.- ¿Qué tipos de financiamiento tiene?<br><br>El financiamiento con el que ha trabajado es con la deuda bancaria, adquirida a través de préstamos a entidades financieras.<br><br>Ítem 2.- ¿Cuál es el procedimiento interno para la obtención de financiamiento?<br>No cuentan con procedimientos internos para obtener financiamiento, se toman las decisiones entre la gerente y su esposo.<br><br>Ítem 3.- ¿Qué criterios toma para acceder a financiamiento de corto y largo plazo?<br>No se hace una evaluación para las decisiones a corto y largo plazo, sólo se hace una verificación del monto de la cuota.<br><br>Ítem 4.- ¿Cómo evalúa la empresa la decisión de financiarse con préstamos bancarios?<br>Favorece a la empresa para invertir en otros proyectos en el caso de la Constructora el financiamiento adquirido se utilizó para invertir en la compra del terreno que en un futuro tendremos mucha rentabilidad.<br><br>Ítem 5.- ¿Qué beneficios tiene la empresa al adquirir recursos del sistema financiero?<br>Invertir en nuevos proyectos que mejore la rentabilidad de la empresa. |

Ítem 6.- ¿Cómo podría asumir la empresa un riesgo de financiamiento en caso no pueda cumplir con la devolución del capital?
Cuando la empresa se encontró en riesgo de financiamiento por atraso de cuotas tomo la decisión de rematar el precio de los lotes para cubrir con sus pagos pendientes.

Ítem 7.- ¿En qué entidades financieras la empresa tiene líneas de créditos aprobadas; en que caso lo utiliza?
En Mi Banco y Caja Piura, lo utilizo para la compra del terreno y luego ser lotizado para la venta.

Ítem 8.- ¿Tiene planes estratégicos en caso que se encuentre en riesgo crediticio. Explique?
Por el momento no cuenta con planes estratégicos porque la gerente está segura que no volverá a caer en riesgo crediticio debido que ha tenido que rematar los lotes para cubrir sus deudas y así realizar el pago pero la venta lo realizaba al contado mas no al crédito.

Ítem 9.- ¿Que estrategias utiliza la empresa para generar rentabilidad?
No cuenta con estrategias, por ahora solo lo que se busca es vender los lotes del terreno para cubrir los gastos.
Invertir en nuevos proyectos aunque le salga mal dicha inversión pero ganaría experiencia.

Ítem 10.- ¿Cuál es la proyección de crecimiento para los próximos años?
No solo quedarse con la venta de lotes, sino adquirir otros predios y crecer.

**Observaciones:**

# ANEXO 4

| ENTREVISTA AL CONTADOR DE LA CONSTRUCTORA VERASTEGUI S.A.C. |
|---|
| **Objetivo:** Reconocer la finalidad del financiamiento y las estimaciones de rentabilidad en la Constructora Verastegui S.A.C. – 2015. |
| **Lugar:** Urbanización los parques. Calle los nogales 274. |
| **Fecha:** 18 de abril del 2016 |
| **Día y hora de aplicación:** 4:30 p.m. |
| **Cuestionario:**<br>P1. ¿De qué manera ha contribuido el uso de financiamiento externo en la rentabilidad?<br>R1: En que ha podido generar una liquidez para poder realizar el proyecto de inversión que la empresa se había planteado a través de la compra del terreno que ahora tiene lotizado<br><br>P2.- ¿Qué efecto tiene los gastos financieros en el resultado de la rentabilidad?<br>R2: Es un dato importante en el aspecto financiero que se considera porque estamos hablando de tasas que sobrepasan el 14%. Incide enormemente porque los gastos financieros están representando un 15% del total de los ingresos, la constructora paga una tasa del 23% efectiva anual. No había otra alternativa a tasas menores por no tener experiencia crediticia.<br><br>P3.- ¿En la empresa hay alguna política en cuanto a la relación deuda y patrimonio?<br>R3: Las políticas no están establecidas porque no es una empresa que se encuentre totalmente organizada, no han contado con procedimientos para operar correctamente, en el 2015 recién se endeudan.<br><br>P4.- ¿Cuáles son las ventajas para la empresa si tuviera financiamiento externo?<br>R4: Ninguna empresa puede sobrevivir sin apalancamiento, se le presentó la oportunidad del negocio de la venta de lotes, el apalancamiento fue importantísimo, porque sin el recurso del financiamiento no hubiera podido adquirir los lotes. La utilidad como eje principal como una ventaja pero como gran ganador a la entidad financiera. |

P5.- ¿En alguna oportunidad la empresa ha tenido riesgo de independencia financiera? ¿Cómo lo solucionaron?
R5: Los riesgos los asume la entidad financiera al otorgar los créditos, pero la empresa tiene riesgos en los casos de desastres naturales o riesgos financieros que al realizar ventas al crédito a sus clientes y los mismos no realicen los pagos respectivos, no podría asumir la deuda con la entidad financiera, que como consecuencia ejecutaría embargos. De manera prevención su política de ventas es al contado.

P6.- ¿Ha tenido la oportunidad de adquirir leasing, tuvo un impacto positivo o negativo?
R6: No, no ha tenido la necesidad para poder realizar un leasing, para eso servicios por contrata. Son obras temporales, no hay la necesidad porque implicaría asumir riesgos en la operatividad y de igual manera también aumentaría los gastos por mantenimiento, traslado y almacenamiento; la sugerencia es tercerizar.

P7.- ¿Qué información provee a la gerencia para que aumente la rentabilidad? ¿Qué instrumentos utiliza?
R7:Es una que se le provee la información que requiere para poder administrar la venta de sus lotes, la empresa al no tener un marketing para la venta de sus lotes, ha conllevado a efectuar las ventas de correspondientes por debajo del costo de mercado por la necesidad y medida desesperada para poder cumplir con las obligaciones financieras.

P8: ¿Qué le ha recomendado para evitar el riesgo financiero?
R8: Se le recomendó realizar un marketing que le mejore la política de sus ventas para no vender los lotes a menor costo del mercado, que plantee un proyecto de urbanización para incentivar a los clientes. Otra salida también sería el aplazamiento de la deuda para disminuir la cuota de la deuda.

**Observaciones:**

# ANEXO 5

Estados Financieros Constructora Verastegui S.A.C - 2013

CONSTRUTORA VERASTEGUI S.A.C.
R.U.C 20479953024

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

| ACTIVOS | | PASIVOS Y PATRIMONIO | |
|---|---|---|---|
| ACTIVOS CORRIENTES | | PASIVOS CORRIENTES | |
| Efectivo y Equivalentes de Efectivo | 1,349.00 | Obligaciones Financieras | 7,559.00 |
| Otras Cuentas por Cobrar | 2223 | Cuentas por Pagar Comerciales | 10,804.00 |
| Existencias | 37634 | Otras Cuentas por Pagar | 620 |
| Otros Activos | 5313 | | --- |
| | --- | TOTAL PASIVOS CORRIENTES | 18,983.00 |
| TOTAL ACTIVOS CORRIENTES | 46,519.00 | | |
| | | PASIVOS NO CORRIENTES | |
| ACTIVOS NO CORRIENTES | | | |
| | | PATRIMONIO NETO | |
| Otras Cuentas por Cobrar | 0.00 | | |
| Inmuebles, Maquinaria y Equipo | 29,078.00 | Capital | 19,500.00 |
| Otros Activos | 394 | Resultados Acumulados | 30,309.00 |
| | --- | RESULTADO DEL EJERCICIO | 7,199.00 |
| TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES | 29,472.00 | | --- |
| | | Total Patrimonio Neto Atribuible a la Matriz | 57,008.00 |
| | --- | | --- |
| TOTAL ACTIVOS | 75,991.00 | TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO | 75,991.00 |

CONSTRUCTORA VERASTEGUI S.A.C
R.U.C. 20479953024
ESTADO DE GANANCIAS Y PERDIDAS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013
* SOLES *

| | |
|---|---|
| INGRESOS OPERACIONALES: | |
| Ventas Netas (Ingresos Operacionales) | 221,345.00 |
| Otros Ingresos Operacionales | 0.00 |
| Total Ingresos Brutos | 221,345.00 |
| | |
| COSTO DE VENTAS: | |
| Costo de Ventas (Operacionales) | 176,867.00 |
| Otros Costos Operacionales | 0.00 |
| Total Costos Operacionales | 176,867.00 |
| | |
| UTILIDAD BRUTA | 44,478.00 |
| | |
| Gastos de Ventas | 0.00 |
| Gastos de Administración | 31,464.00 |
| Ganancia (Pérdida) por Venta de Activos | 0.00 |
| Otros Ingresos | 0.00 |
| Otros Gastos | 0.00 |
| UTILIDAD OPERATIVA | 13,014.00 |
| | |
| Ingresos Financieros | 25.00 |
| Gastos Financieros | 2,202.00 |
| Participación en los Resultados | 0.00 |
| Ganancia (Pérdida) por Inst.Financieros | 18.00 |
| RESULTADO ANTES DE IMPTO RENTA | 10,819.00 |
| | |
| ADICIONES POR INTERESES Y GASTOS REPARABLES | 1,247.00 |
| | |
| Participación de los Trabajadores | 0.00 |
| Impuesto a la Renta | -3,620.00 |
| UTILIDAD (PERDIDA) NETA DE ACT. CONT. | 7,199.00 |
| | |
| Ingreso (Gasto) Neto de Oper. Discont. | 0.00 |
| UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO | 7,199.00 |

## ANEXO 06

Estados Financieros Constructora Verastegui S.A.C - 2014

CONSTRUCTORA VERASTEGUI S.A.C

R.U.C 20479953024

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

* SOLES *

| ACTIVOS | | PASIVOS Y PATRIMONIO | |
|---|---|---|---|
| ACTIVOS CORRIENTES | | PASIVOS CORRIENTES | |
| Efectivo y Equivalentes de Efectivo | 76,525.21 | Obligaciones Financieras | 31,202.18 |
| Otras Cuentas por Cobrar | 9 | Cuentas por Pagar Comerciales | 1,749.62 |
| Existencias | 0 | Otras Cuentas por Pagar | 903.5 |
| Otros Activos | 37.73 | | --- |
| | --- | TOTAL PASIVOS CORRIENTES | 33,855.30 |
| TOTAL ACTIVOS CORRIENTES | 76,571.94 | | |
| | | PASIVOS NO CORRIENTES | |
| ACTIVOS NO CORRIENTES | | | |
| | | PATRIMONIO NETO | |
| Otras Cuentas por Cobrar | 7,827.69 | | |
| Inmuebles, Maquinaria y Equipo | 38,037.08 | Capital | 39,500.00 |
| Otros Activos | 60 | Resultados Acumulados | 17,507.53 |
| | --- | RESULTADO DEL EJERCICIO | 31,633.88 |
| TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES | 45,924.77 | | --- |
| | | Total Patrimonio Neto Atribuible a la Matriz | 88,641.41 |
| | --- | | --- |
| TOTAL ACTIVOS | 122,496.71 | TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO | 122,496.71 |

CONSTRUCTORA VERASTEGUI S.A.C
R.U.C. 20479953024
ESTADO DE GANANCIAS Y PERDIDAS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014
* SOLES *

| | |
|---|---|
| INGRESOS OPERACIONALES: | |
| Ventas Netas (Ingresos Operacionales) | 419,388.55 |
| Otros Ingresos Operacionales | 0.00 |
| Total Ingresos Brutos | 419,388.55 |
| | |
| COSTO DE VENTAS: | |
| Costo de Ventas (Operacionales) | -327,322.62 |
| Otros Costos Operacionales | 0.00 |
| Total Costos Operacionales | -327,322.62 |
| | |
| UTILIDAD BRUTA | 92,065.93 |
| | |
| Gastos de Ventas | -402.46 |
| Gastos de Administración | -45,431.40 |
| Ganancia (Pérdida) por Venta de Activos | 0.00 |
| Otros Ingresos | 0.00 |
| Otros Gastos | -30.00 |
| UTILIDAD OPERATIVA | 46,202.07 |
| | |
| Ingresos Financieros | 3.61 |
| Gastos Financieros | -541.80 |
| Participación en los Resultados | 0.00 |
| Ganancia (Pérdida) por Inst.Financieros | 0.00 |
| RESULTADO ANTES DE IMPTO RENTA | 45,663.88 |
| | |
| ADICIONES POR INTERESES Y GASTOS REPARABLES | 1,101.53 |
| | |
| Participación de los Trabajadores | 0.00 |
| Impuesto a la Renta | -14,030.00 |
| UTILIDAD (PERDIDA) NETA DE ACT. CONT. | 31,633.88 |
| | |
| Ingreso (Gasto) Neto de Oper. Discont. | 0.00 |
| UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO | 31,633.88 |

# ANEXO 07

CONSTRUCTORA VERASTEGUI S.A.C
R.U.C 20479953024

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

* SOLES *

| ACTIVOS | | PASIVOS Y PATRIMONIO | |
|---|---|---|---|
| **ACTIVOS CORRIENTES** | | **PASIVOS CORRIENTES** | |
| Efectivo y Equivalentes de Efectivo | 3,183.51 | Sobregiros Bancarios | 578.94 |
| Cuentas por Cobrar Comerciales | 84,498.00 | Obligaciones Financieras | 87,761.85 |
| Existencias | 76,250.00 | Cuentas por Pagar Comerciales | 33,657.93 |
| | --- | Otras Cuentas por Pagar | 1,653.83 |
| **TOTAL ACTIVOS CORRIENTES** | **163,931.51** | | --- |
| | | **TOTAL PASIVOS CORRIENTES** | **123,652.55** |
| **ACTIVOS NO CORRIENTES** | | **PASIVOS NO CORRIENTES** | |
| Inmuebles, Maquinaria y Equipo | 87,390.03 | | |
| Otros Activos | 2,056.00 | **PATRIMONIO NETO** | |
| | --- | | |
| **TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES** | **89,446.03** | Capital | 39,500.00 |
| | | Resultados Acumulados | 47,183.78 |
| | | RESULTADO DEL EJERCICIO | 43,041.21 |
| | | | --- |
| | | **Total Patrimonio Neto Atribuible a la Matriz** | **129,724.99** |
| | --- | | --- |
| **TOTAL ACTIVOS** | **253,377.54** | **TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO** | **253,377.54** |

Estados Financieros Constructora Verastegui S.A.C – 2015

CONSTRUCTORA VERASTEGUI S.A.C.
R.U.C. 20479953024
ESTADO DE GANANCIAS Y PERDIDAS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015
* SOLES *

| | |
|---|---|
| INGRESOS OPERACIONALES: | |
| Ventas Netas (Ingresos Operacionales) | 431,491.86 |
| Otros Ingresos Operacionales | 0.00 |
| Total Ingresos Brutos | 431,491.86 |
| | |
| COSTO DE VENTAS: | |
| Costo de Ventas (Operacionales) | 296,703.16 |
| Otros Costos Operacionales | 0.00 |
| Total Costos Operacionales | 296,703.16 |
| | |
| UTILIDAD BRUTA | 134,788.70 |
| | |
| Gastos de Ventas | -3,723.84 |
| Gastos de Administración | -66,008.24 |
| Ganancia (Pérdida) por Venta de Activos | 0.00 |
| Otros Ingresos | 0.00 |
| Otros Gastos | 0.00 |
| UTILIDAD OPERATIVA | 65,056.62 |
| | |
| Ingresos Financieros | 3.91 |
| Gastos Financieros | 5,281.07 |
| Participación en los Resultados | 0.00 |
| Ganancia (Pérdida) por Inst.Financieros | 0.00 |
| RESULTADO ANTES DE IMPTO RENTA | 59,779.46 |
| | |
| Participación de los Trabajadores | 0.00 |
| Impuesto a la Renta | 16,738.25 |
| UTILIDAD (PERDIDA) NETA DE ACT. CONT. | 43,041.21 |
| | |
| Ingreso (Gasto) Neto de Oper. Discont. | 0.00 |
| UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO | 43,041.21 |

La utilidad representa el 9.97% del total de ingresos.

## ANEXO 08

Estado de Resultado sin Financiamiento Año 2015

CONSTRUCTORA VERASTEGUI S.A.C.
R.U.C. 20479953024
ESTADO DE GANANCIAS Y PERDIDAS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015
* SOLES *

| | |
|---|---|
| INGRESOS OPERACIONALES: | |
| Ventas Netas (Ingresos Operacionales) | 384,611.86 |
| Otros Ingresos Operacionales | 0.00 |
| Total Ingresos Brutos | 384,611.86 |
| | |
| COSTO DE VENTAS: | |
| Costo de Ventas (Operacionales) | 266,703.16 |
| Otros Costos Operacionales | 0.00 |
| Total Costos Operacionales | 266,703.16 |
| | |
| UTILIDAD BRUTA | 117,908.70 |
| | |
| Gastos de Ventas | -3,723.84 |
| Gastos de Administración | -66,008.24 |
| Ganancia (Pérdida) por Venta de Activos | 0.00 |
| Otros Ingresos | 0.00 |
| Otros Gastos | 0.00 |
| UTILIDAD OPERATIVA | 48,176.62 |
| | |
| Ingresos Financieros | 3.91 |
| Gastos Financieros | 1,144.50 |
| Participación en los Resultados | 0.00 |
| Ganancia (Pérdida) por Inst.Financieros | 0.00 |
| RESULTADO ANTES DE IMPTO RENTA | 47,036.03 |
| | |
| Participación de los Trabajadores | 0.00 |
| Impuesto a la Renta | 13,170.09 |
| UTILIDAD (PERDIDA) NETA DE ACT. CONT. | 33,865.94 |
| | |
| Ingreso (Gasto) Neto de Oper. Discont. | 0.00 |
| UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO | 33,865.94 |