

UNIVERSIDAD CATÓLICA SANTO TORIBIO DE MOGROVEJO
FACULTAD DE CIENCIAS EMPRESARIALES
ESCUELA DE CONTABILIDAD



**Estrategias de reactivación económica y su análisis financiero en el
sector inmobiliario**

**TRABAJO DE INVESTIGACIÓN PARA OPTAR EL GRADO ACADÉMICO DE
BACHILLER EN CONTABILIDAD**

AUTOR

Maricielo Lilibeth Vilchez Vargas

ASESOR

Maribel Carranza Torres

<https://orcid.org/0000-0002-5120-4295>

Chiclayo, 2023

TIB_TURNITIN MARICIELO VILCHEZ

INFORME DE ORIGINALIDAD

23%

INDICE DE SIMILITUD

21%

FUENTES DE INTERNET

8%

PUBLICACIONES

15%

TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1

1library.co

Fuente de Internet

2%

2

repositorio.upci.edu.pe

Fuente de Internet

2%

3

sites.google.com

Fuente de Internet

2%

4

repositorio.ucsg.edu.ec

Fuente de Internet

1%

5

rus.ucf.edu.cu

Fuente de Internet

1%

6

www.mlsjournals.com

Fuente de Internet

1%

7

prezi.com

Fuente de Internet

1%

8

repositorioacademico.upc.edu.pe

Fuente de Internet

1%

9

congreso.investiga.fca.unam.mx

Fuente de Internet

1%

Índice

Resumen	4
Abstract	5
Introducción	6
Método	6
Desarrollo Y Discusión	8
Estrategias De Reactivación Económica	8
Análisis Financiero	9
Estados Financieros	9
Indicadores Financieros	10
Conclusiones	13
Referencias	14

Resumen

En el presente trabajo de investigación tiene como finalidad abordar estrategias de reactivación económica y su análisis financiero en el sector inmobiliario, es por ello que para cumplir con el objetivo propuesto se reunió diferente información sobre los estados financieros, razones financieras y cuáles fueron las estrategias de reactivación que se llevaron a cabo en el sector inmobiliario y así poder sustentar la siguiente investigación.

Debido a la pandemia provocada por el Covid-19 el gobierno peruano dictaminó medidas de seguridad trayendo como consecuencia el estancamiento del sector inmobiliario siendo un sector primordial en la economía del Perú, es por ello que se realizaron estrategias reactivación económica. Del mismo modo, el análisis económico financiero es primordial porque permite diagnosticar cual es la realidad de las organizaciones permitiendo tomar decisiones a corto, mediano y largo plazo eliminando futuras amenazas.

La metodología aplicada consistió en la búsqueda de información de fuentes secundarias y bases de datos con la finalidad que, a través de la recopilación de indagación.

Palabras Clave: Estrategias de Reactivación Económica, Análisis Financiero

Abstract

The purpose of this research work is to address economic reactivation strategies and their financial analysis in the real estate sector, which is why in order to meet the proposed objective, different information was gathered on the financial statements, financial reasons and what were the strategies of reactivation that were carried out in the real estate sector and thus be able to support the following investigation.

Due to the pandemic caused by Covid-19, the Peruvian government ruled on security measures, resulting in the stagnation of the real estate sector, being a key sector in the Peruvian economy, which is why economic reactivation strategies were carried out. In the same way, the financial economic analysis is essential because it allows diagnosing the reality of organizations, allowing decisions to be made in the short, medium and long term, eliminating future threats.

In this research, the bibliographic search of secondary sources and databases was used as a methodology with the purpose that, through the collection of inquiry.

Keywords: Economic Reactivation Strategies, Financial Analysis

Introducción

El análisis financiero es de suma importancia, debido a que permite identificar los aspectos económicos y financieros que muestran el desempeño y la manera en la que la entidad opera en términos de liquidez, solvencia, rentabilidad y endeudamiento, debido a que es posible saber el estado en el que se encuentra la empresa y así facilitar la toma de decisiones gerenciales, económicas y financieras que beneficien a la organización.

Dentro del libre ejercicio contable el análisis financiero constituye un proceso de prueba a nivel empresarial que hace posible evaluar la situación y su posición financiera con el objetivo de hacer estimaciones sobre las operaciones y el rendimiento a futuro, la información debe ser clara y concisa al momento de ser revelada, como lo menciona **(Becerra, 2012)**.

En la actualidad, generalmente el sector de las entidades comerciales, ya sean micro, medianas o grandes, tienen como finalidad primordial, generar mayores utilidades monetarias, mediante estrategias elaboradas por la misma organización, aplicando gran parte de sus recursos para conseguirlo.

De acuerdo con **(Anaya, 2009)**, la importancia del análisis financiero va más allá de la dirección, ya que esa información se entrega a una amplia variedad de consumidores junto con los resultados. El administrador financiero es un tomador de decisiones con respecto a aspectos como dónde obtener recursos, en qué invertir, cuáles son los beneficios y ventajas de una entidad, cuándo y cómo gastar los recursos y si reinvertir los fondos.

Por consiguiente, esta investigación tiene como objetivo analizar el impacto de económico - financiero de las estrategias ante el Covid-19 de la Inmobiliaria Ingenierías Energías Renovables y Medio Ambiente SAC años 2019 al 2022. Por tanto, se plantea la siguiente pregunta ¿Cuál es la importancia de la elaboración de estrategias de reactivación económica en el sector inmobiliario?

Método

Al desarrollar el presente artículo de investigación se realizó mediante una revisión de diversas fuentes de información, entre los principales tenemos: artículos científicos, revistas, libros, etc. Por lo tanto, para comprender esta investigación se basó

en la literatura, la recopilación y selección de datos de los aportes de diferentes autores, utilizando las palabras claves en la búsqueda.

Desarrollo y discusión

Estrategias de Reactivación Económica

A la reactivación económica se le conoce también como la recuperación, esta es la fase de crecimiento del ciclo que origina una restauración del capital con utilidad y efectos de una mayor actividad económica. Debido a la crisis provocada por el Covid - 19 se necesitará que las empresas tomen medidas económicas y financieras para el reinicio de sus actividades, permitiendo que permanezcan en el corto, mediano y largo plazo hasta que se establezca la economía nacional. El factor clave para la reactivación es importante que se efectúe un plan estratégico y alianzas que beneficiarán a las empresas evidenciando un incremento de las ventas, producción e inversión.

La recuperación económica propicio una ligera reactivación de la actividad turística con aforo limitado y una disminución de las visitas a los centros turísticos y de ocio. Las empresas de viajes también se vieron afectadas por la parálisis y la reducción de llegadas de turistas (**Gestión, 2021**).

Estrategias Operativas

Se define como el desarrollo de políticas y planes para el uso de los recursos de la entidad para apoyar la competitividad a largo plazo. La palabra estrategia implica un proceso a largo plazo destinado a facilitar los cambios necesarios con el fin de adaptarse y responder de manera óptima a los requisitos cambiantes del contexto, es decir, para lograr los objetivos de sostenibilidad a los cambios en las circunstancias (**Chase, 2000**).

En las empresas de servicios las operaciones presentan algunas similitudes y diferencias en cuanto a su estrategia. La estrategia operativa coordina los objetivos operativos con los de la organización en general a mayor escala, estos objetivos generales cambian con el tiempo, por lo que la estrategia operativa debe diseñarse teniendo en cuenta las necesidades futuras. En este sentido, las capacidades operativas de una empresa deben verse como una cartera de recursos que se adaptan a las necesidades cambiantes de productos y/o servicios de los consumidores.

Estrategias de Mercado

En la actualidad, las empresas aplican el plan estratégico de marketing para lograr posicionar nuevas empresas en el mercado, mejorando así sus ventas a través de

promociones dirigidas a clientes, con productos innovadores que satisfagan las necesidades de los consumidores, mediante nuevos vendedores que deben alcanzar los objetivos asignados. Las empresas para que alcancen sus metas trazadas deben diferenciarse de su competencia ofreciendo un excelente servicio, buena calidad en sus productos y atención al cliente. El marketing es una herramienta de planificación esencial para que las organizaciones funcionen sin ningún inconveniente (**Porter, 2010**).

La estrategia de marketing “es un plan para de aplicar y asignar los recursos disponibles con la finalidad de cambiar el equilibrio competitivo y volver a ponerlo a beneficio de la compañía en cuestión” (**Arce Burgoa, 2010**). Es decir, las organizaciones deben iniciar con su misión, visión, valores empresariales y objetivos a corto, mediano y largo plazo; elaborando estrategias comerciales que buscan satisfacer las necesidades de los clientes, estableciendo así el intercambio de bienes y servicios con estrategias de ventas y publicidad que optimicen los recursos.

Análisis Financiero

Es una herramienta que permite el proceso de toma de decisiones de inversión, financiamiento y planes de acción efectivo, identificando las fortalezas y debilidades de las empresas y así poder compararlas con otras organizaciones (**Nava, 2016**). Por su parte, **Flores (2015)** señala que el análisis económico y financiero proporciona la información que requiere la dirección para la toma de decisiones de inversión y endeudamiento, así como la rentabilidad y la mitigación del riesgo. Por tanto, el análisis financiero es un conjunto de técnicas que se emplean para determinar la situación actual y proyectar su desenvolvimiento futuro de la compañía con el fin tomar decisiones que beneficien tanto interna como externamente, independientemente de su tamaño o de las actividades que realicen las empresas.

Estados Financieros

Son documentos legales que reflejan la situación económica y financiera de las organizaciones y se exponen de acuerdo a las normas y procedimientos técnicos del auditor (**Ferrer, 2018**).

El objetivo principal del análisis de los informes financieros es transformar los datos recibidos de la empresa en información productiva para el desarrollo de estrategias fundamentales para la toma de decisiones (**Toro & Palomo, 2014**). Por consiguiente,

esta se caracteriza por ser un procedimiento basado en la clasificación, compilación, recepción y comparación de la información operativa y financiera de la compañía, que mediante la aplicación de instrumentos apropiados busca evaluar la situación financiera, crecimiento y desarrollo de la actividad económica en el presente y pasado para lograr los óptimos resultados para posteridad.

El análisis de los estados financieros incluye como componentes fundamentales al Estado de Resultados y el Estado de Situación Financiera, a través de éstas se pueden descubrir factores clave que influyen en las decisiones financieras de la organización.

Estado de Situación Financiera

También conocido como balance general, comprende a los activos, pasivos y patrimonio de una determinada organización a una fecha específica (**NIIF para las PYMES: 2015, 4.1**). La partida de los activos se divide en activos corrientes y no corrientes, la primera se caracteriza porque se realiza en un período menor a un año, mientras que, la segunda es mayor a un año. En definitiva, el estado de situación financiera nos muestra las cuentas que se relacionan con los índices de liquidez y a partir de estas podemos determinar la situación de una compañía en función a los resultados obtenidos.

Estado de Ganancias y Perdidas

También llamado como el estado de resultado, este estado nos muestra cuanta ganancia o pérdida hemos obtenido en un periodo específico por actividades frecuentes y excepcionales (**Catacora 2012**). Desde la perspectiva financiera, es primordial determinar la correspondencia de ingresos, costos y gastos en diferentes periodos a lo largo del tiempo.

Indicadores Financieros

El análisis de los ratios o razones financieras son cocientes que miden relación actual entre determinados sectores de los estados financieros de las organizaciones (**Ayala, 2018**).

Nos va permitir conocer el comportamiento actual de una empresa en cuanto a liquidez, gestión, niveles de solvencia, rentabilidad y por ende su valor en el mercado.

Indicadores Liquidez

Los índices de fluidez son herramientas que sirven para determinar la posición de una organización para ejecutar sus obligaciones en un breve plazo (**Morelos, Fontalvo, & De La Hoz, 2012**). Es así que, se entiende por liquidez a la capacidad rápida de pago que tiene una entidad para cubrir sus obligaciones con sus acreedores en un corto período.

Dentro de esta razón financiera encontramos los siguientes indicadores: Capital neta de trabajo, razón corriente y razón rápida.

Indicadores Gestión

Se le conoce también como índices de rotación o de actividad, es un medio que sirve para evaluar el nivel de desempeño, así como para medir la eficacia de la gestión de los recursos financieros de la entidad (**Ayala 2018**). Es de gran importancia para la organización que estos ratios financieras obtengan resultados favorables, de lo contrario corre el riesgo de tener problemas de liquidez y no tendrá la capacidad de operar diariamente.

Este indicador mide la velocidad en que las cuentas por cobrar y los inventarios se hacen efectivo (**Soto G. et al., 2017**).

Indicadores Endeudamiento o Solvencia

Se le conoce también como índice de apalancamiento financiero, se encarga de analizar el nivel de endeudamiento que tiene la entidad y la medida en que los activos y el capital están involucrados con los proveedores y acreedores. Antes de que las compañías obtengan un préstamo, necesitan saber el grado máximo de su deuda, un préstamo es el dinero que terceros proveen a las empresas para obtener ganancias en sus actividades lucrativas (**Fontalvo & De la Hoz, 2012**).

Indicadores Rentabilidad

Estos ratios son una herramienta que permite valorar las ganancias a partir de sus ventas cotidianas, es decir, mide la capacidad de la entidad para poder generar utilidades, entre más alto sea esta cifra significa que la organización está optimizando sus recursos para lograr la eficiencia económica (**Morelos & Fontalvo, 2013**). Dicho de otra manera, los índices de rentabilidad nos permiten determinar la utilidad de una empresa en términos de ingresos, capital e inversiones, a su vez refleja la eficiencia operativa de la

administración empresarial. Estos índices se calculan con la finalidad de saber con qué eficacia la organización debe controlar el nivel de costos y gastos de su actividad, además debe determinar el grado de retorno de las inversiones que ha realizado **(Soto G, 2017)**.

Conclusiones

Se concluye mediante esta investigación, el análisis financiero es un instrumento clave para una eficiente gestión financiera permitiendo evaluar la situación presente de la entidad y así predecir futuras amenazas. El análisis de los estados financieros se basa en la aplicación de razones financieras arrojándonos datos reales en lo que respecta a la liquidez, gestión, endeudamiento y rentabilidad permitiéndonos explicar la situación y el desempeño económica y financiera de las organizaciones.

Por otro lado, las estrategias de reactivación económica se elaboraron debido a la paralización de las actividades económicas por el Covid – 19 dificultando el funcionamiento y desarrollo de las Pymes en el Perú. En este sentido, era de suma importancia que se apliquen medidas por parte del sector inmobiliario para poder mitigar los efectos negativos a nivel económico y social.

En definitiva, el análisis financiero proporciona información actualizada, verídica y concisa; además dispone de procedimientos cuya aplicación permite una interpretación minuciosa y detallada de los indicadores financieros incidiendo en la toma de decisiones empresariales. Los resultados obtenidos al momento de realizar el análisis de los estados financieros no solo nos van a predecir una futura quiebra en la empresa sino también nos permitirá determinar si los objetivos previamente establecidos se están cumpliendo a cabalidad y así podemos saber si la entidad es rentable o no.

Referencias

- Anaya, R. M. (2009). Análisis e interpretación de estados financieros. México: Trillas.
Recuperado el 11 de 02 de 2020
- Arce Burgoa, L. G. (2010). Cómo lograr definir objetivos y estrategias comerciales. *Perspectiva*, 25, 191-201. <https://www.redalyc.org/pdf/4259/425942454010.pdf>
- Becerra, D. (2012). Análisis de las diferencias entre el tratamiento contable y el fiscal para los elementos de propiedades. Recuperado el 04 de 05 de 2020, de *Contabilidad y negocios*: <https://www.redalyc.org/pdf/2816/281624914002.pdf>
- Catacora, F. (2012). *Contabilidad*. Venezuela: Red Contable Publicaciones.
- Chase, Aquilano y Jacobs: *Administración de Producción y Operaciones – Manufactura y Servicios*, Mc Graw Hill; Octava edición, Bogotá, 2000
<https://ucreeanop.com/wp-content/uploads/2020/08/Administracion-de-Operaciones-Produccion-y-Cadena-de-Suministro-13edi-Chase.pdf>
- Ferrer, A. (2018). *Estados financieros con NIIF*. Lima: Editorial Ferrer Quea EIRL.
- Flores, J. (2015). *Contabilidad gerencial*. Lima: Pacífico Editores.
http://sisbiblio.utea.edu.pe/cgi-bin/koha/opac-search.pl?q=ccl=su%3ACOSTOS&sort_by=relevance_dsc&limit=au:Flores%20Soria,%20Jaime
- Fontalvo, T., De la Hoz, E., & Vergara, J. C. (2012). Aplicación de Análisis Discriminante para evaluar el mejoramiento de los indicadores financieros en las empresas del sector alimento de Barranquilla - Colombia. *Ingeniare. Revista Chile de Ingeniería*, 20(3), 320– 330. <https://doi.org/0718-3305>
- Gestión. (11 de enero de 2021). *www.gestion.com*. Obtenido de <https://gestion.pe/economia/sunat-recaudacion-de-igv-en-diciembre-del-2020-sube-51-pero-en-impuesto-a-la-renta-cae-58-noticia/#:~:text=En%20el%202020%2C%20se%20recaudaron,millones%20menos%20q>
- International Accounting Standards Board (IASB). (2015). *Internacionales de Información Financiera para las PYMES*. Recuperado de 236

<http://www.nicniif.org/home/normas/niif-para-las-pymes.html> [Consulta 11 de septiembre de 2017].

- Morelos, J., Fontalvo, T., & De La Hoz, E. (2012). Análisis de los indicadores financieros en las sociedades portuarias de Colombia. *Entramado*, 8(1), 14–16. <https://doi.org/1900-3808>
- Morelos, J., Fontalvo, T., & Vergara, J. (2013). Incidencia de la certificación ISO 9001 en los indicadores de productividad y utilidad financiera de empresas de la zona industrial de Mamonal en Cartagena. *Estudios Gerenciales*, 29(126), 99–109. <https://doi.org/0123-5923>
- Nava, M. (2016). Análisis financiero: una herramienta clave para una gestión financiera eficiente. Caracas: Revista Venezolana de Gerencia. <https://www.redalyc.org/pdf/290/29012059009.pdf>
- Porter, M. E., Bueno Campos, E., Merino Moreno, C., & Salmador Sánchez, M. P. (2010). Ventajas competitivas: creaciones y sostenibilidad de un rendimiento superior. Pirámide. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/libro?codigo=510620>
- Ross, S., Westerfield, R., & Jaffe, J. (2012). *Finanzas Corporativas*. (S. A. D. C. McGRAW-HILL/INTERAMERICANA EDITORES, Ed.) (9na. Edici). México: McGraw-Hill.
- Soto G., C., Ramón G., R., Solórzano G., A., Sarmiento Ch., C., & Mite A., M. (2017). ANÁLISIS DE ESTADOS FINANCIEROS “La clave del equilibrio gerencial” (Primera Ed). Guayaquil: Grupo Compas.
- Toro, J., & Palomo, R. (2014). Análisis del riesgo financiero en las PYMES – estudio de caso aplicado a la ciudad de Manizales. *Revista Lasallista de Investigación*, 11(2), 78–88. <https://doi.org/1794-4449>