

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



**Estrategias de reactivación económica empresarial y su impacto financiero
ante el COVID-19 de la inmobiliaria Ingeniería Energía y Medio Ambiente
SAC de los años 2019 a 2022**

**TESIS PARA OPTAR EL TÍTULO DE
CONTADOR PÚBLICO**

AUTOR

Maricielo Lilibeth Vilchez Vargas

ASESOR

Flor de Maria Beltran Portilla

<https://orcid.org/0000-0002-7161-4208>

Chiclayo, 2024

Estrategias de reactivación económica empresarial y su impacto financiero ante el COVID-19 de la inmobiliaria Ingeniería Energía y Medio Ambiente SAC de los años 2019 a 2022

PRESENTADA POR

Maricielo Lilibeth Vilchez Vargas

A la Facultad de Ciencias Empresariales de la
Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo
para optar el título de

CONTADOR PÚBLICO

APROBADA POR

Luis Antonio Montenegro Pérez
PRESIDENTE

Eduardo Enrique Espinoza Tello
SECRETARIO

Flor de Maria Beltran Portilla
VOCAL

Dedicatoria

La presente tesis está dedicada principalmente a Dios por darme la fuerza necesaria para culminar esta meta, quien ha sido mi guía, fortaleza y me ha bendecido a lo largo de mi vida ayudándome a seguir adelante.

Le dedico el resultado de mi trabajo a mis padres por su apoyo incondicional, su amor, su excelente formación con buenos valores, principios; enseñándome a ser la persona que soy.

A mi asesora de tesis la docente Flor de Maria Beltran Portilla por su paciencia, por acompañarme en la elaboración de mi tesis brindándome sus valiosos conocimientos que hicieron posible que crezcan profesionalmente.

Agradecimientos

Quiero expresar mi gratitud a Dios, por protegerme y darme fuerzas para superar los obstáculos a lo largo de este camino.

A mis padres, que con su demostración de padres ejemplares me enseñaron a ser perseverante a través de sus sabios consejos.

Agradezco especialmente a la docente Flor de Maria Beltran Portilla, mi asesora de tesis, por su valiosa guía y asesoramiento a la realización de la misma; por impartirme sus conocimientos y experiencia permitiéndome culminar de manera exitosa.

ESTRATEGIAS DE REACTIVACIÓN ECONÓMICA EMPRESARIAL Y SU IMPACTO FINANCIERO ANTE EL COVID-19 DE LA INMOBILIARIA INGENIERÍA ENERGÍA Y MEDIO AMBIENTE SAC DE LOS AÑOS 2019 A 2022

INFORME DE ORIGINALIDAD

24%

INDICE DE SIMILITUD

24%

FUENTES DE INTERNET

1%

PUBLICACIONES

11%

TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1	repositorio.uss.edu.pe Fuente de Internet	3%
2	tesis.usat.edu.pe Fuente de Internet	3%
3	hdl.handle.net Fuente de Internet	2%
4	elcomercio.pe Fuente de Internet	1%
5	repositorio.upagu.edu.pe Fuente de Internet	1%
6	sicreesinnovas.com Fuente de Internet	1%
7	upc.aws.openrepository.com Fuente de Internet	1%
8	core.ac.uk Fuente de Internet	1%
9	cladea2014.files.wordpress.com Fuente de Internet	1%

Índice

Resumen.....	10
Abstract.....	11
I. Introducción.....	12
II. Revisión de Literatura.....	15
2.1. Antecedentes.....	15
2.2. Bases Teóricas.....	16
2.2.1 Reactivación Económica.....	16
2.2.2 Estrategias.....	17
2.2.3 Diagnostico Económica Financiero.....	18
III. Materiales y Métodos.....	21
3.1 Tipo y nivel de investigación.....	21
3.1.1 Enfoque.....	21
3.1.2 Tipo de Investigación.....	21
3.1.3 Nivel de Investigación.....	21
3.2 Diseño de investigación.....	21
3.3 Población, muestra y muestreo.....	22
3.3.1 Población.....	22
3.3.2 Muestra.....	22
3.3.3 Muestreo.....	22
3.4 Criterios de selección.....	22
3.5 Operacionalización de variables.....	23
3.6 Técnicas e instrumentos de recolección de datos.....	27
3.6.1 Técnicas de Recolección de Datos.....	27
3.6.2 Instrumentos de Recolección de Datos.....	27
3.7 Procedimientos.....	27
3.8 Plan de procesamiento y análisis de datos.....	28

3.9	Matriz de consistencia	29
3.10	Consideraciones éticas.....	33
IV.	Resultados y discusión	34
4.1	Resultados	34
4.1.1	Elaborar un diagnóstico de la situación económica financiero de la Inmobiliaria Ingeniería Energía y Medio Ambiente SAC.....	34
4.1.2	Analizar las medidas de reactivación económica empresarial aplicadas por la Inmobiliaria Ingenierías Energías y Medio Ambiente S.A.C ante el COVID-19.....	42
4.1.3	Evaluar el efecto por el Covid-19 en los estados financieros de los años 2021 al 2022.	43
4.1.4	Elaborar estrategias complementarias para enfrentar la situación económica 2022 al 2023.	49
4.2	Discusión	50
V.	Conclusiones	52
VI.	Recomendaciones	53
VII.	Referencias Bibliográficas	54
VIII.	Anexos	57

Lista de tablas

Tabla 1 Operacionalización de variables	23
Tabla 2 Matriz de Consistencia.....	29
Tabla 3 Ratios Financieros.....	39
Tabla 4 Cuadro comparativo del efecto por el COVID-19.....	43
Tabla 5 Ratios Financieros.....	47
Tabla 6 Estrategias Complementarias	49

Lista de figuras

Figuras 1 Situación Financiera - Estados de Situación Financiera Ingeniería Energía y Medio Ambiente S.A.C 2019 -2020.....	35
Figuras 2 Situación Financiera - Estados de Situación Financiera Ingeniería Energía y Medio Ambiente S.A.C 2020 - 2021.....	36
Figuras 3 Situación Económica – Estados de Resultados Ingeniería Energía y Medio Ambiente S.A.C 2019 – 2020	37
Figuras 4 Situación Económica – Estados de Resultados Ingeniería Energía y Medio Ambiente S.A.C 2020 – 2021	38
Figuras 5 Situación Financiera – Estados de Situación Financiera Ingeniería Energía y Medio Ambiente S.A.C 2021 – 2022	45
Figuras 6 Situación Económica – Estados de Resultados Ingeniería Energía y Medio Ambiente S.A.C 2021 – 2022	46

Lista de anexos

Anexo 1 Instrumentos de recolección por objetivo 1 – Guía de Entrevista	57
Anexo 2 Instrumentos de recolección por objetivo 1 – Guía de Análisis Documental.....	59
Anexo 3 Instrumentos de recolección por objetivo 2 – Guía de Análisis Documental.....	62
Anexo 4 Instrumentos de recolección por objetivo 3 – Guía de Análisis Documental.....	63
Anexo 5 Estado de Situación Financiera – Ingeniería Energía y Medio Ambiente S.A.C	66
Anexo 6 Estado de Resultados - Ingeniería Energía y Medio Ambiente S.A.C.....	67
Anexo 7 Carta de Aceptación	68

Resumen

La presente investigación se enfocó en el impacto que tuvo el COVID-19 en el sector servicios específicamente en el inmobiliario. Por tanto, se planteó como objetivo general analizar el impacto económico y financiero de las estrategias ante el COVID-19 de la Inmobiliaria Ingenierías Energías y Medio Ambiente SAC años 2019 a 2022. La metodología de estudio empleada fue cuantitativa, de tipo aplicada y nivel descriptivo, a su vez, un diseño experimental de corte de transversal. Así mismo, la población sujeta de estudio es la inmobiliaria teniendo como muestra a la información financiera para la elaboración de indicadores financieros, implementando estrategias para la toma de decisiones. Por ello, se utilizaron instrumentos como la entrevista y el análisis documental. Los resultados evidenciaron la elaboración de un diagnóstico de la situación económica financiera de la Inmobiliaria Ingeniería Energía y Medio Ambiente SAC, con esta información se observó una rentabilidad y liquidez no significativa; además se analizaron las medidas de reactivación económica empresarial aplicadas por la inmobiliaria durante la pandemia las cuales fueron estrategias operativas y de mercado, así pues, se evaluó el efecto por el COVID-19 en los estados financieros de los años 2021 al 2022 un ligero mejoramiento en sus ratios de rentabilidad y liquidez. Por lo tanto, la elaboración de estrategias complementarias nos va permitir enfrentar la situación económica de la Inmobiliaria Ingeniería Energía y Medio Ambiente SAC para el año 2023.

Palabras claves: *Inmobiliaria, reactivación económica, estrategias, resultados económicos financieros.*

Abstract

The present investigation focused on the impact that COVID-19 had on the services sector, specifically on real estate. Therefore, it has been proposed as a general objective to analyze the economic and financial impact of the strategies before the Covid-19 of the Inmobiliaria Ingenierías Energías y Medio Ambiente SAC years 2019 to 2022. The study methodology used was quantitative, of an application type and level descriptive, in turn, a cross-sectional experimental design. Likewise, the population subject to study is real estate, having as a sample the financial information for the elaboration of financial indicators, implementing strategies for decision making. For this reason, instruments such as the interview and documentary analysis were used. The results evidenced the elaboration of a diagnosis of the financial economic situation of the Inmobiliaria Ingeniería Energía y Medio Ambiente SAC, with this information a non-significant profitability and liquidity was observed; In addition, the business economic reactivation measures applied by the real estate company during the pandemic were analyzed, which were operational and market strategies, thus, the effect of Covid 19 on the financial statements for the years 2021 to 2022 was evaluated, a slight improvement in their profitability and liquidity ratios. Therefore, the elaboration of complementary strategies will allow us to face the economic situation of the Inmobiliaria Ingeniería Energía y Medio Ambiente SAC for the year 2023.

Keywords: *Real estate, economic recovery, strategies, financial economic results.*

I. Introducción

El sector inmobiliario es uno de los más golpeados por las incertidumbres económicas provocadas por la crisis sanitaria. Tras la aparición del COVID-19 ha originado gran preocupación a nivel mundial; generando la paralización y disminución de la demanda de los consumidores, ocasionando un desplome compraventa de viviendas, cayendo los precios hasta un 50% en algunas zonas. Algunas inmobiliarias debido a las políticas ejecutadas por el gobierno han optado por recurrir a un financiamiento exterior, otras han tenido que reprogramar su cronograma de pagos de sus clientes ya que se encontraban atrasados en sus pagos.

La importancia de este proyecto consiste en la aplicación de herramientas de análisis financiero que brindará decisiones correctas y concisas, para el buen manejo y crecimiento de las inmobiliarias en lo concerniente a la liquidez, solvencia y rentabilidad; teniendo en cuenta las correcciones necesarias en estas áreas tendrán un impacto positivo en la estabilidad económica de la compañía.

A nivel mundial, la pandemia provocada por el COVID-19 tiene un gran impacto en los mercados financieros y en la economía de todos los países. (Völkers, 2020), si bien la actividad inmobiliaria no se encuentra entre los sectores más afectados, esta ha generado una gran incertidumbre. Según Capeco, los empresarios inmobiliarios entrevistados para el Informe de Economía de la Construcción (IEC) estiman que las ventas caerán en un total de 12% en el 2020, de las cuales se espera una caída de 9% y 2% respectivamente. en productos Mivivienda Tradicional y Verde. En cuanto a Perú, el sector inmobiliario es muy importante para la economía debido a su elevado efecto multiplicador. No representa una gran parte del PIB, pero su importancia radica en la creación de cientos de miles de puestos de trabajo y fuertes conexiones con otros sectores.

La Inmobiliaria Ingenierías Energías y Medio Ambiente SAC tras la paralización de sus proyectos de ventas de terreno, generó los siguientes problemas como mayores retrasos en la culminación de sus parques y veredas, la disminución de su liquidez, retrasos en sus cronogramas de pagos de los clientes, además de los altos costos para reanudar las obras para que se pueda retomar la construcción. Bajo este contexto nos conlleva a cuestionarnos lo siguiente: ¿Cuáles son los resultados de las estrategias financieras tomadas durante el Covid-19 y su impacto económico financiero en la Inmobiliaria Ingeniería Energías y Medio Ambiente SAC de los años 2019 a 2022?

Para esta investigación se tomaron los siguientes conceptos: La reactivación económica, según (Marcella Lorenzini, 2018), nos dice que es la etapa del ciclo económico que sigue a una recesión que se caracteriza por un período sostenido de mejora de la actividad comercial. La estrategia de mercado, según (Romero, 2011), nos dice que es el conjunto de actividades metodológicas y humanas realizadas por las organizaciones que tratan de dar respuestas satisfactorias a las demandas del mercado.

La tesis de Auca, L & Ríos, L (2019), Perú, en su tesis titulada “NIC 40: Propiedades de inversión y su impacto financiero y tributario en las empresas inmobiliarias del distrito de Santiago de Surco, año 2018”, guarda relación con la presente investigación pues en ambos están evaluando el impacto financiero y tributario en las inmobiliarias reflejados en sus estados financieros de un determinado periodo, lo cual permite identificar estrategias llevadas a cabo para la toma de decisiones complementarias.

Para el desarrollo del presente estudio se justifica de forma teórica porque va contribuir con conocimientos nuevos, lo cual va permitir optar por una correcta decisión de estrategias complementarias para incrementar sus ingresos, además; la contrastación de cómo dichos resultados de la situación económica y financiera influyen en la inmobiliaria. Asimismo, se justifica de forma práctica porque la toma de decisiones permitirá poner en marcha las estrategias complementarias establecidas en la inmobiliaria Ingeniería Energía y Medio Ambiente S.A.C. evaluando la situación económica y financiera, y, poder identificar si las decisiones fueron las adecuadas. De igual forma, se justifica de forma metodológica, porque se utilizarán técnicas e instrumentos para la recolección de información en correlación a las variables de la investigación con la finalidad de desarrollar los objetivos propuestos.

El objetivo principal es analizar el impacto de económico y financiero de las estrategias ante el Covid-19 de la Inmobiliaria Ingeniería Energía y Medio Ambiente SAC años 2019 al 2022 y los específicos son: elaborar un diagnóstico de la situación económica financiero de la Inmobiliaria Ingeniería Energía y Medio Ambiente SAC, analizar las medidas de reactivación económica empresarial aplicadas por la Inmobiliaria Ingeniería Energía y Medio Ambiente S.A.C ante el COVID-19, evaluar el efecto por el Covid-19 en los estados financieros de los años 2021 al 2022 y elaborar estrategias complementarias para enfrentar la situación económica 2022 al 2023.

Por consiguiente, el aporte de esta investigación es elaborar estrategias complementarias para enfrentar la situación económica 2022 al 2023 en la inmobiliaria Ingema con el objetivo

de tomar decisiones estratégicas identificando oportunidades, analizando riesgos con la finalidad de mejorar su liquidez, solvencia y rentabilidad.

Por último, para una mejor comprensión de la investigación, la distribución de los capítulos esta detallada de la siguiente manera: En el capítulo I se abordan los aspectos generales de la problemática, en el capítulo II los antecedentes de estudio y conceptos, en el capítulo III los tipos y diseños que se están llevando a cabo en la investigación, asimismo, las técnicas y criterios tomados en cuenta para la recolección de datos.

II. Revisión de Literatura

2.1. Antecedentes

Aucca, L & Ríos, L (2019), Perú, en su tesis titulada “NIC 40: PROPIEDADES DE INVERSIÓN Y SU IMPACTO FINANCIERO Y TRIBUTARIO EN LAS EMPRESAS INMOBILIARIAS DEL DISTRITO DE SANTIAGO DE SURCO, AÑO 2018.”, para optar el profesional de Licenciado en Contabilidad. Tiene como objetivo:

La determinación del impacto financiero y tributario de la NIC 40 de las empresas inmobiliarias del distrito de Santiago de Surco, 2018. Metodológicamente se ha desarrollado una investigación mixta. En conclusión, las propiedades de inversión tienen un impacto financiero en las organizaciones inmobiliarias, siempre y cuando el reconocimiento en los estados financieros de esta norma sea confiable y oportuna con los usuarios, con la finalidad de que pueda tomar la decisión correcta y reducir el riesgo en su inversión actual y futura en proyectos inmobiliarios.

Prince, A & Yrrazabal, R (2019), Perú, en su tesis titulada “NIC 12: IMPUESTO A LAS GANANCIAS Y SU IMPACTO EN LOS ESTADOS FINANCIEROS Y EN EL IMPUESTO A LA RENTA EN LAS EMPRESAS INMOBILIARIAS EN EL DISTRITO DE SURCO, AÑO 2018.”, para optar el profesional de Licenciado en Contabilidad. Tiene como objetivo:

Determinar el impacto en los estados financieros y en el Impuesto a la Renta de la NIC 12 en las empresas Inmobiliarias en el distrito de Surco, año 2018. En metodología, se ha empleado el diseño experimental con la finalidad de analizar sus variables. Se concluye que, el Impuesto a las Ganancias tiene un efecto en los estados financieros y en el impuesto a la renta, porque los activos y pasivos diferidos ocasionan diferencias temporales que dan lugar a su recuperación, es decir, el período en que se descubren pagos fiscales mayores o menores dependiendo de su apartado contable, basados en las normas internacionales de contabilidad.

Pardave, E & Paredes, M (2020), Perú, en su tesis titulada “NIC 40: PROPIEDADES DE INVERSIÓN Y SU IMPACTO EN LOS ESTADOS FINANCIEROS Y EL IMPUESTO A LA RENTA EN LAS EMPRESAS QUE REALIZAN ACTIVIDADES INMOBILIARIAS DEL DISTRITO DE JESÚS MARÍA, AÑO 2019.”, para optar el título profesional de Licenciado en Contabilidad. Tiene como objetivo:

Determinar el efecto de la NIC 40 en los estados financieros y en el Impuesto a la Renta en las entidades que realizan actividades inmobiliarias del distrito de Jesús María, año

2019. Metodológicamente se desarrollará una investigación mixta. En conclusión, el impacto es debido a que la valuación de los activos medidos a valor razonable incide aumentando los activos no corrientes en los Estados de Situación Financiera; además se genera un ingreso mayor en los Estados de Resultado que llevará a una mayor utilidad.

2.2.Bases Teóricas

2.2.1 Reactivación Económica

Definición

Marcella Lorenzini, (2018) nos dice que la reactivación económica es la etapa del ciclo económico que sigue a una recesión que se caracteriza por un período sostenido de mejora de la actividad comercial. Normalmente, el producto interno bruto (PIB) durante la reactivación económica crece, los ingresos aumentan y el desempleo disminuye y la economía se recupera. En teoría, el paso desde la depresión hacia la recuperación se debe a la renovación del equipo de capital, que tiene efectos multiplicadores sobre la actividad económica, alentando la producción, las ventas y los beneficios, por lo que las expectativas serán más favorables.

La recuperación económica ha pasado por el proceso de ajuste económico y adaptación a nuevas situaciones, como los factores que causaron la recesión en primer lugar y las nuevas políticas y regulaciones adoptadas por el gobierno y los bancos centrales en respuesta a la recesión (Sergi, 2019).

Teorías de Reactivación Económica

(Innset O., 2020), menciona que el análisis socioeconómico de la economía y la sociedad modernas a menudo afirma que se basa en el concepto de neoliberalismo. No existe una teoría exclusiva del neoliberalismo. (McManus, 2020), nos dice que opinar de manera frecuente sobre el neoliberalismo causa tres tipos de respuestas, el neoliberalismo es el “renacimiento de antiguas teorías económicas que han pasado”; que es “sólo una forma de establecer estrechas relaciones de mercado en la sociedad”.

Desarrollo del Sector Inmobiliario 2021

A pesar de un trimestre complicado, la publicación del Decreto Supremo 080-2020-PCM, en mayo del 2020, abrió las puertas a una recuperación del sector inmobiliario que resultó mejor que la de otros rubros. Aunque el mercado inmobiliario del 2021 mantiene el pulso creciente, de forma positiva, también está presentando un efecto de alza en los precios.

Esto se ve reflejado en el último reporte inmobiliario del 2021, del mes de agosto, presentado por Properati. La variación mensual se encuentra sobre el 1.39% por metro

cuadrado, mientras que para el mismo período del año pasado se ubica en un 1.20%. Estas cifras concuerdan con los valores estimados por Capeco, en los que el alza para el segundo trimestre del sector inmobiliario rondaría el 5%. Se espera que con el control de la pandemia estos números se normalicen y el alza no continúe a un ritmo tan acelerado.

Medidas para promover el sector inmobiliario

La recuperación de este sector requiere tiempo, pero en este momento, se pueden adoptar medidas y considerar aspectos que ayuden a promoverla:

Medidas para la actividad económica: Para que usuarios de locales “adapten” su negocio a desafíos del COVID-19. Un ejemplo, es el Decreto Legislativo 1497 que aprobó el cambio de giro automático para actividades de riesgo bajo, y el Decreto Supremo N°09-2020-PRODUCE, sobre actividades simultáneas y adicionales que no requieren modificación, ampliación o nueva licencia de funcionamiento. Se debe tratar de reducir el tiempo de los procedimientos administrativos, a través de aprobaciones automáticas o silencio positivo.

Proyectos inmobiliarios: El Decreto Supremo N°80-2020-VIVIENDA, incluyó dentro de la Fase 1 a los proyectos que se encontraban en fase de construcción. Esto permite reiniciar proyectos en marcha, pero también existen otros que se encontraban en fase de obtención de la licencia, por lo que se necesita dictar medidas para reactivar estos procedimientos, como la presentación de declaraciones juradas, documentos en digital, o el empleo de la fiscalización posterior.

Financiamientos: Se ha dispuesto la creación del Programa Reactiva Perú que permitirá a las empresas inmobiliarias, entre otras, obtener financiamiento para capital de trabajo, siempre que cumplan ciertos requisitos, con plazos de repago de 36 meses incluyendo periodo de gracia.

2.2.2 Estrategias

Es un plan para manejar un problema que está compuesto por una serie de acciones planificadas que ayudan a tomar decisiones y lograr mejores resultados, están orientadas a alcanzar los objetivos incluyendo una serie de tácticas específicas para conseguir una meta.

Principales políticas que deben ser seguidas en la utilización de los recursos (Koontz H, 1991).

Estrategia Operativa

La Estrategia de Operaciones se entiende como el conjunto de políticas, planes y acciones relacionados a la función de operaciones que se proponen sostener la estrategia

competitiva de la empresa. Según Hayes; et al (2008), tiene como tarea principal dirigir una empresa en el enlace y alineamiento de los recursos productivos para que sea posible elaborar la estrategia competitiva y alcanzar los resultados que se desea.

Estrategia de Mercado

Marketing es el conjunto de actividades metodológicas y humanas realizadas por las organizaciones que tratan de dar respuestas satisfactorias a las demandas del mercado. Tiene como objetivo el conocer y comprender tan bien al consumidor que el producto se ajuste perfectamente a sus necesidades, es la acción de conjunto de la empresa, dirigida hacia el cliente con el objetivo de una rentabilidad **(Romero, 2011, págs. 12-13)**.

2.2.3 Diagnostico Económica Financiero

Fabra (2016), menciona que es la capacidad de dicha persona, empresa o corporación para hacer frente a las deudas que tiene o de manera similar, la cantidad de efectivo para saldar sus deudas.

Estados Financieros

Estado de Situación Financiera

Tanaka, G. (2015), lo conoce como el nombre de balance general, vendría ser un instrumento que describe la situación financiera de una organización desde la fecha de incorporación hasta la fecha de término.

Estado de Resultados

Lo define como un resumen del desempeño de una empresa en relación con el período de desempeño. Su propósito principal es medir y alcanzar una estimación de las ganancias o pérdidas periódicas de una empresa, y que el analista pueda establecer qué tan bien ha mejorado la empresa durante un período de tiempo en un año **(Ochoa, G & Saldívar, R., 2012)**.

Análisis de Estados Financieros

Tanaka (2015), menciona que es importante recalcar un análisis de estados financieros porque va permitir evaluar la situación económica y financiera de la empresa y útiles para la toma de decisiones en donde se encuentra las siguientes herramientas:

Ratios Financieros

Brindan información que posibilita a los interesados en los negocios tomar las decisiones correctas, ya sean propietarios, banqueros, asesores, entrenadores, gobiernos y más. Igualmente, se utilizan para establecer el alcance y la dirección de los cambios en el negocio a lo largo de una época de tiempo (Aching, 2005).

Ratios de Liquidez

Mide aproximadamente la capacidad de una entidad para cumplir con las obligaciones a corto plazo (Tanaka, 2015).

- **Liquidez General:** Generalmente determina la liquidez y la capacidad de la empresa para cumplir con su corto plazo de forma cuidadosa.
- **Prueba Ácida:** Este es un método de liquidez, en el que los activos líquidos se descuentan de los elementos menos líquidos, como cargos diferidos y existencias.
- **Capital de trabajo:** Este es un método de liquidez, en el que los activos líquidos se descuentan de los elementos menos líquidos, como cargos diferidos y existencias (Aching, 2005).

Ratios de Solvencia

Permite establecer la función deudora de la empresa (Tanaka, 2015).

- **Endeudamiento del Activo Total:** Decreta la cantidad de días que la empresa tiene que cancelar por las compras realizadas.
- **Endeudamiento Patrimonial:** Si es mayor que la unidad, significa que la financiación de terceros es mayor que la financiación de los accionistas.
- **Endeudamiento Patrimonial a Largo Plazo:** Si es mayor que la unidad, significa que la financiación de terceros es mayor que la financiación de los accionistas.

Ratios de Rentabilidad

Mide la efectividad de las inversiones llevadas a cabo de una entidad (**Tanaka, 2015**).

- **Rentabilidad de las ventas netas:** Representa el porcentaje de ganancias obtenidas de las ventas realizadas.
- **Rentabilidad neta de las inversiones:** Conocido como ROA, muestran la disposición de dichas inversiones realizadas por la entidad.

- **Rentabilidad Neta del Patrimonio:** Conocido como ROA, muestran la disposición de dichas inversiones realizadas por la entidad.

Ratio de Utilidad

Mide el beneficio que obtiene la empresa por el método comparativo que logra en la empresa en comparación; o sea relaciona una partida (**Tanaka, 2015**).

- **Margen Bruto**

Se refiere al porcentaje del margen de utilidad bruta obtenido de las ventas netas generadas.

III. Materiales y Métodos

3.1 Tipo y nivel de investigación

3.1.1 Enfoque

El enfoque de la presente investigación se definió como cuantitativo por la aplicación de indicadores financieros de la información financiera del periodo 2019 a 2022 de la Inmobiliaria, debido a ello se obtuvo datos numéricos; proveyendo datos reales, objetivos y confiables cuya técnica fue el análisis documental.

3.1.2 Tipo de Investigación

El presente trabajo de investigación es de tipo aplicada, debido a que uno de los objetivos específicos del proceso analizó el impacto económico financiero en la Inmobiliaria de los años 2019 a 2022, con la implementación de estrategias para la reactivación económica ante el Covid-19. Se aplicaron los análisis de razones o indicadores financieros al estado de situación financiera de la Inmobiliaria, para los años 2019 a 2022, incluyendo el análisis vertical y horizontal aplicado a los estados financieros, los cuales brindaron un mejor panorama del impacto financiero en la empresa, con la implementación de estrategias que se hicieron en el sector inmobiliario para el año 2020.

3.1.3 Nivel de Investigación

Es una investigación de nivel descriptivo ya que permitió recoger información sobre el estado actual de la problemática, es decir, estar al tanto del entorno de la empresa, percibir todas las características que sirvieron para profundizar el problema objeto de investigación, y describirlo tal como se produce en la realidad en un tiempo y espacio determinado, y cuál ha sido su efecto en la información financiera ante la pandemia, analizando los estados financieros de la Inmobiliaria Ingenierías Energías y Medio Ambiente S.A.C mediante la realización de indicadores financieros.

3.2 Diseño de investigación

Un diseño no experimental puede presentarse de dos tipos transversal o longitudinal en este caso el estudio es transversal, porque la información se recoge durante un periodo específico para describir la situación actual de la entidad Ingenierías Energías y Medio Ambiente S.A.C.

3.3 Población, muestra y muestreo

3.3.1 Población

La población de estudio en el presente trabajo de investigación es la Inmobiliaria Ingenierías Energías y Medio Ambiente S.A.C en los periodos 2019 a 2022.

3.3.2 Muestra

Para el trabajo de investigación se utilizó como muestra a la información financiera de la Inmobiliaria INGEMA S.A.C. para la elaboración de indicadores financieros de los años 2019 a 2022 y la implementación de estrategias para la toma de decisiones económicas.

3.3.3 Muestreo

En el trabajo de investigación se llevó a cabo el tipo de Muestreo **No Probabilístico por Conveniencia**.

3.4 Criterios de selección

La entidad escogida como estudio fue por la accesibilidad y facilidad que nos brindan para conseguir la información y datos significativos, por lo cual es muy necesario porque me va permitir cumplir con los objetivos planteados en la investigación.

3.5 Operacionalización de variables

Tabla 1 Operacionalización de variables

Variable Independiente	Definición Conceptual	Dimensiones	Definición Operacional	Indicadores	
Reactivación Económica	<p>(Marcella Lorenzini, 2018), nos dice que la reactivación económica es la etapa del ciclo económico que sigue a una recesión que se caracteriza por un período sostenido de mejora de la actividad comercial. Normalmente, el producto interno bruto (PIB) durante la reactivación económica crece, los ingresos aumentan y el desempleo disminuye y la economía se recupera.</p>	Reactivación	<p>Una reactivación, la economía se somete a un proceso de adaptación económica y ajuste a las nuevas condiciones, incluidos los factores que desencadenaron la recesión en primer lugar y las nuevas políticas y normas implementadas por los gobiernos y los bancos centrales en respuesta a la recesión (Sergi, 2019).</p>	Definiciones	
				Teorías de Reactivación Económica	Teoría de la Convención
					Teoría de la Red de actores
Cuantificación, Reactivación y Economía Política					

Estrategias	Principales políticas que deben ser seguidas en la utilización de los recursos. (Koontz H, 1991)	Estrategia Operativas	Conjunto de políticas, planes y acciones relacionados a la función de operaciones que se proponen sostener la estrategia competitiva de la empresa. Según Hayes; et al (2008), la Estrategia de Producción u Operaciones tiene como tarea principal dirigir una organización en el montaje y alineamiento de los recursos productivos para que sea posible ejecutar la estrategia competitiva y alcanzar los resultados que se desea.	Dimensiones Competitivas de las Operaciones	Costo
					Calidad y confiabilidad del servicio
		Velocidad de la entrega			
		Afrontar los cambios de la Demanda			
Estrategias de Mercado			Marketing es aquel conjunto de actividades técnicas y humanas realizadas por las empresas que tratan de dar respuestas satisfactorias a las demandas del mercado. El marketing tiene como	Clases de Marketing	Condiciones de Marketing
					El marketing viral
					El marketing relacional
					Producto, precio y promoción

			objetivo el conocer y comprender tan bien al consumidor que el producto se ajuste perfectamente a sus necesidades, es la acción de conjunto de la empresa, dirigida hacia el cliente con el objetivo de una rentabilidad (Romero, 2011, págs. 12-13).	Estrategias de Marketing	Estrategias de bajos costes.
					Reinventar nuestro modelo de negocio
					Ofrecer calidad máxima en el producto
					. Centrarse en nichos de mercado
		Estados Financieros	(Tanaka, G., 2015), lo conoce como el nombre de balance general, vendría ser un instrumento que describe la situación financiera de una organización desde la fecha de incorporación hasta la fecha de termino.	Estado de Situación Financiera	
				Estado de Resultados	

Diagnostico Financiero o Análisis Financiero	Fabra (2016), menciona que es la capacidad de dicha persona, empresa o corporación para hacer frente a las deudas que tiene o de manera similar, la cantidad de efectivo para saldar sus deudas.	Análisis o Ratios Financieros	Brindan información que posibilita a los interesados en los negocios tomar las decisiones correctas, ya sean propietarios, banqueros, asesores, entrenadores, gobiernos y más. Igualmente, se utilizan para establecer el alcance y la dirección de los cambios en el negocio a lo largo de una época de tiempo. (Aching, 2005)	Ratio de Liquidez	Liquidez General
					Prueba Acida
					Capital de Trabajo
				Ratios de Solvencia	Endeudamiento del Activo Total
					Endeudamiento Patrimonial
					Endeudamiento Patrimonial a Largo Plazo
				Ratios de Rentabilidad	Rentabilidad de las ventas netas
					Rentabilidad neta de las inversiones
					Rentabilidad Neta del Patrimonio
				Ratio de Utilidad	Margen Bruto

3.6 Técnicas e instrumentos de recolección de datos

3.6.1 Técnicas de Recolección de Datos

Las técnicas aplicadas en el presente proyecto de investigación son: Análisis Documental y Entrevista.

Entrevista

La utilización de esta técnica se realiza con la finalidad de adquirir información fidedigna sobre las características y la situación actual de la inmobiliaria, por lo cual los resultados que se obtuvieron fueron de gran importancia.

Análisis Documental

Por medio de esta técnica documental se recopiló información cuantitativa de los periodos 2019 -2020 de la Inmobiliaria Ingenierías Energías y Medio Ambiente S.A.C lo cual comprende los estados financieros de la empresa, reportes financieros, entre otros.

3.6.2 Instrumentos de Recolección de Datos

Guía de Entrevista

Este instrumento se dará por medio de una secuencia de preguntas dirigidas al contador general de la entidad, brindándonos información confiable, real y fiel de la inmobiliaria.

Guía de análisis documental

Este instrumento nos permite acceder a los resultados que conseguimos en el análisis documental de los estados financieros con el propósito de aplicar estrategias en la inmobiliaria.

3.7 Procedimientos

El presente proyecto de investigación inició con la aplicación de la técnica de entrevista y como instrumento guía de entrevista al contador general para que nos brinde una información completa y confiable de la inmobiliaria.

Para el diagnóstico de la situación económica financiera de la inmobiliaria fue a través la técnica de análisis documental y el instrumento fue la guía de análisis documental, así se obtuvo información sobre el estado de resultado y el estado de situación financiera de los periodos indicados anteriormente.

Las medidas de reactivación económica se hicieron mediante un análisis documental y el instrumento es la guía de análisis documental, teniendo como resultado la toma de decisiones generadas a raíz de la pandemia.

Para la evaluación del efecto en los estados financieros a causa del Covid-19 se desarrolló la técnica de análisis documental, se elaboraron los indicadores financieros diagnosticando la posición financiera de los años 2020 - 2021 y así se evaluó las estrategias complementarias.

3.8 Plan de procesamiento y análisis de datos

Se utilizará como guía de entrevista aplicable al contador general que se analizará la información recopilada de sus respuestas permitiéndonos conocer a la entidad e identificar la situación actual del mercado inmobiliario.

Se obtendrá la información anual, sobre los estados financieros de los años 2019 a 2022, donde se realizará un análisis a través de indicadores para evaluar la posición financiera y económica de la Inmobiliaria Ingenierías y Medio Ambiente S.A.C.

3.9 Matriz de consistencia

Tabla 2 Matriz de Consistencia

Problema Principal	Objetivo Principal	Hipótesis	Variables				
¿Cuáles son los resultados de las estrategias tomadas durante el Covid-19 y su impacto financiero en la Inmobiliaria Ingeniería Energía y Medio Ambiente SAC de los años 2019 al 2022?	Analizar el impacto de económico - financiero de las estrategias ante el Covid-19 de la Inmobiliaria Ingeniería Energía y Medio Ambiente SAC años 2019 al 2022.	No tiene hipótesis.	<u>Variable Independiente</u>				
			<ul style="list-style-type: none"> • Reactivación Económica • Estrategias 				
			<u>Variable Dependiente</u>				
			<ul style="list-style-type: none"> • Resultados Económicos Financieros. 				
	Objetivos Específicos		Elaborar un diagnóstico de la situación económica financiero de la Inmobiliaria Ingeniería Energía y Medio Ambiente SAC.	Dimensiones	Indicadores		
				Reactivación Económica	Definiciones		
					Teorías de Reactivación Económica	Teoría de la Convención	
						Teoría de la Red de actores	
				Cuantificación, Reactivación y Economía Política			
				Estrategias Operativas	Dimensiones Competitivas de las Operaciones	Costo	
Calidad y confiabilidad del servicio							
Velocidad de la entrega							
Afrontar los cambios de la Demanda							

Analizar las medidas de reactivación económica empresarial aplicadas por la Inmobiliaria Ingeniería Energía y Medio Ambiente S.A.C ante el COVID-19.

Evaluar el efecto por el Covid-19 en los estados financieros de los años 2021 al 2022.

Elaborar estrategias complementarias para enfrentar la situación económica 2022 al 2023.

Estrategias de Mercado	Clases de Marketing	Condiciones de Marketing	
		El marketing viral.	
		El marketing relacional	
		Producto, precio y promoción	
	Estrategias de Marketing	Estrategias de bajos costes.	
		Reinventar nuestro modelo de negocio	
		Ofrecer calidad máxima en el producto	
		. Centrarse en nichos de mercado	
Estados y Ratios Financieros	Estados Financieros		Estado de Situación Financiera
			Estado de Flujo de Efectivo
	Análisis Financiero	Ratio de Liquidez	Liquidez General
			Prueba Acida
			Prueba Defensiva
			Capital de Trabajo

						<table border="1"> <tbody> <tr> <td rowspan="3">Ratios de Solvencia</td> <td>Endeudamiento</td> </tr> <tr> <td>Cobertura de Gastos Financieros</td> </tr> <tr> <td>Cobertura de Gastos Fijos</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Ratios de Rentabilidad</td> <td>Rendimiento sobre la inversión (ROE)</td> </tr> <tr> <td>Rendimiento sobre el Patrimonio (ROI)</td> </tr> <tr> <td>Ratio de Utilidad</td> <td>Margen Bruto</td> </tr> </tbody> </table>	Ratios de Solvencia	Endeudamiento	Cobertura de Gastos Financieros	Cobertura de Gastos Fijos	Ratios de Rentabilidad	Rendimiento sobre la inversión (ROE)	Rendimiento sobre el Patrimonio (ROI)	Ratio de Utilidad	Margen Bruto
Ratios de Solvencia	Endeudamiento														
	Cobertura de Gastos Financieros														
	Cobertura de Gastos Fijos														
Ratios de Rentabilidad	Rendimiento sobre la inversión (ROE)														
	Rendimiento sobre el Patrimonio (ROI)														
Ratio de Utilidad	Margen Bruto														
Diseño y tipo de Investigación	Población, muestra y muestreo	Procedimiento y Procesamiento de Datos													
<u>Tipo y Nivel de investigación</u>	<u>Población</u>	<p>Elaborar un diagnóstico de la situación económica financiero de la Inmobiliaria Ingeniería Energía y Medio Ambiente SAC</p> <p>Analizar las medidas de reactivación económica empresarial aplicadas por la Inmobiliaria Ingeniería Energía y Medio Ambiente S.A.C ante el COVID-19.</p>			<p>TECNICA E INSTRUMENTO: Análisis Documental y Entrevista.</p>										
<p>Enfoque Cuantitativo</p> <p>Tipo aplicada</p> <p>Nivel Descriptivo</p>	<p>Inmobiliaria Ingeniería Energía y Medio Ambiente S.A.C en los periodos 2019 al 2022.</p>														

	<u>Muestra</u>	<p>Evaluar el efecto por el Covid-19 en los estados financieros de los años 2019 al 2022.</p> <p>Elaborar estrategias complementarias para enfrentar la situación económica 2021 al 2023.</p>	
	<p>La información financiera de la Inmobiliaria INGEMA S.A.C. para la elaboración de indicadores financieros</p>		
	<u>Muestreo</u>		
	<p>No Probabilístico por Conveniencia.</p>		

3.10 Consideraciones éticas

La presente información del proyecto de indagación será brindada por la Inmobiliaria Ingeniería Energía y Medio Ambiente S.A.C, se obtendrá de manera voluntaria, detallada y confidencial, y sólo será utilizada exclusivamente para fines académicos cuidándola cautelosamente. Asimismo, la recopilación de información teórica ha sido utilizada respetando los derechos de autor basándose con referencias de los autores y las reglas del citado.

IV. Resultados y discusión

4.1 Resultados

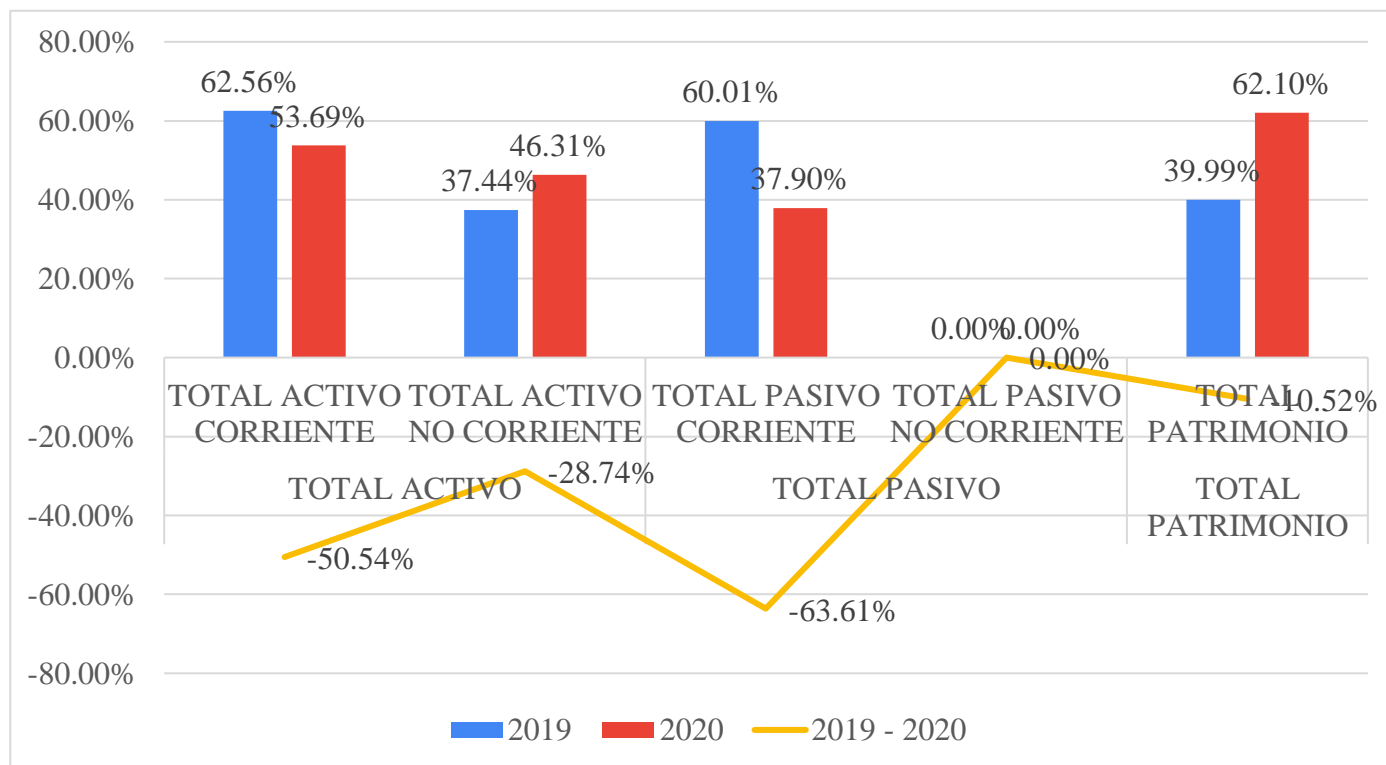
4.1.1 Elaborar un diagnóstico de la situación económica financiero de la Inmobiliaria Ingeniería Energía y Medio Ambiente SAC.

Descripcion de la empresa

La inmobiliaria se constituyó en marzo del 2018 con la razón social INGENIERIA ENERGIA Y MEDIO AMBIENTE S.A.C. con Ruc. 20601970695 ante la notaría “Delgado Pérez” en la ciudad de Chiclayo. Su actividad principal es la venta de lotes o terrenos realizadas con bienes propios o arrendados. Cuenta con seis proyectos, los cuales son Valle Esmeralda, San Francisco de Asís, Las Dalias, Los Reyes, Eureka y Santa Trinidad. Inicio sus actividades el 01/03/2018, su cartera de clientes esta conformado principalmente por la población Lambayecana, así como también habitantes de otras regiones del Perú. Esta bajo la ley de sociedades situada como Sociedad Anónima Cerrada, sujeta al régimen laboral de las Micro y Pequeñas Empresas (MYPE) constituida por una persona natural; esta esblecida por dos personas naturales estos son el gerente general Lenin Toro Romero y como accionista a Luis Silva Alcántara.

La inmobiliaria Ingema desarrolla sus actividades en la Cal. Mariscal Nieto – 2do. Piso del Centro Comercial Boulevard, Chiclayo – Chiclayo – Lambayeque. Además, las zonas donde se ubican sus proyectos son: carretera Ferreñafe, carretera monsefu, etc.

Figuras 1 Situación Financiera - Estados de Situación Financiera Ingeniería Energía y Medio Ambiente S.A.C 2019 -2020



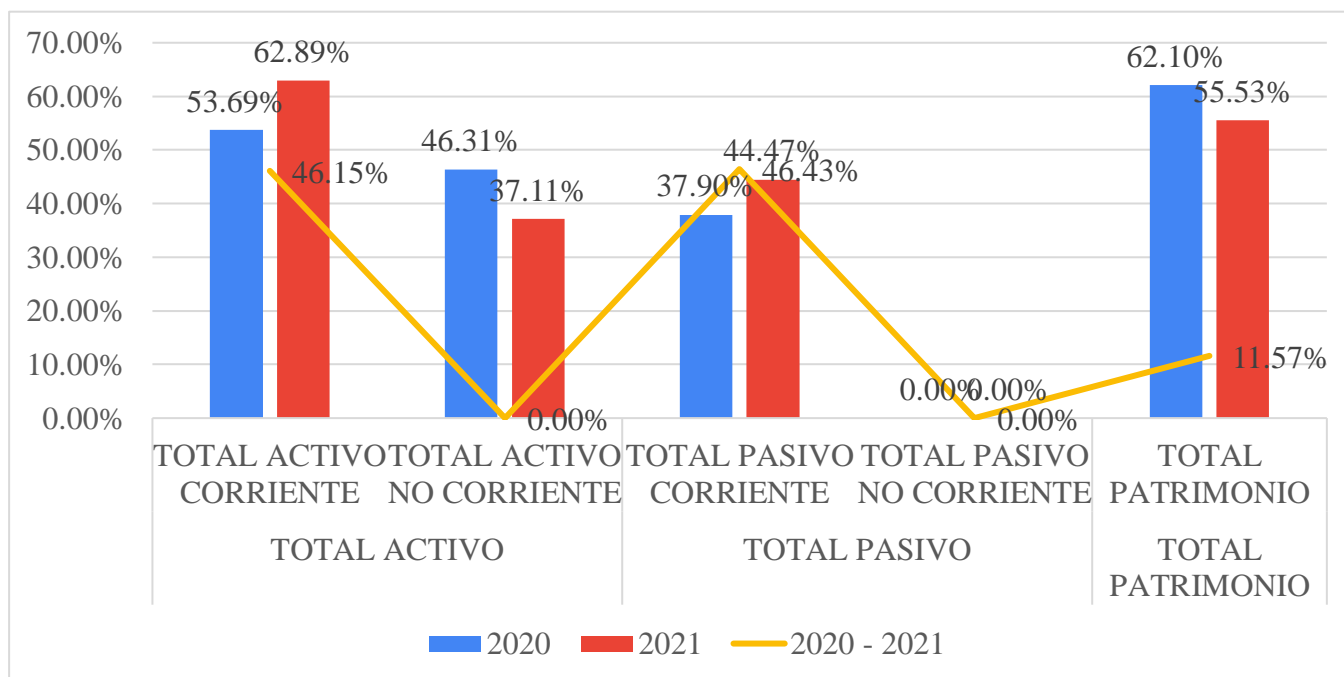
Nota: Información adaptada de los estados financieros de la inmobiliaria Ingeniería Energía y Medio Ambiente S.A.C 2019 al 2020

En la figura 1 según los porcentajes obtenidos en el análisis vertical para el año 2019 y 2020 se observa que la inmobiliaria en el total de su activo corriente representó un 62.56% y 53.69% respectivamente y en el análisis horizontal fue de -50.54% esto se debe a que su efectivo disminuyó, respecto a sus cuentas por cobrar comerciales terceros disminuyeron porque en el 2020 debido a la coyuntura las ventas disminuyeron significativamente y las existencias en este caso vendría hacer los terrenos que es lo más característico debido al giro de negocio. De acuerdo al análisis vertical para el activo no corriente alcanzó en el 2019 un 37.44% y 2020 fue de 46.31%, y para el horizontal es de -28.74%, debido a que la cuenta propiedad planta y equipo disminuyó y esto porque se redujeron las maquinarias por la paralización de sus actividades por el Covid-19.

Por otro lado, en el total pasivo corriente en el 2019 es de 60.01% mientras que en el 2020 es 37.90% siendo sus porcentajes menores a los activos corrientes, por lo cual el capital de trabajo de la inmobiliaria no se vio perjudicado y para el análisis horizontal se obtuvo -63.61% debido a que la cuenta por pagar comerciales terceros disminuyó, es decir, la inmobiliaria redujo las deudas que tenía con diferentes proveedores.

Por último, los periodos 2019 y 2020 en total del patrimonio se obtuvo 39.99% y 62.10%, por lo cual su análisis horizontal se disminuyó a -10.52% puesto que obtuvieron una menor utilidad bruta porque las ventas bajaron por la pandemia recalcando que su capital se sigue manteniendo.

Figuras 2 Situación Financiera - Estados de Situación Financiera Ingeniería Energía y Medio Ambiente S.A.C 2020 - 2021



Nota: Información adaptada de los estados financieros de la inmobiliaria Ingeniería Energía y Medio Ambiente S.A.C 2020 al 2021

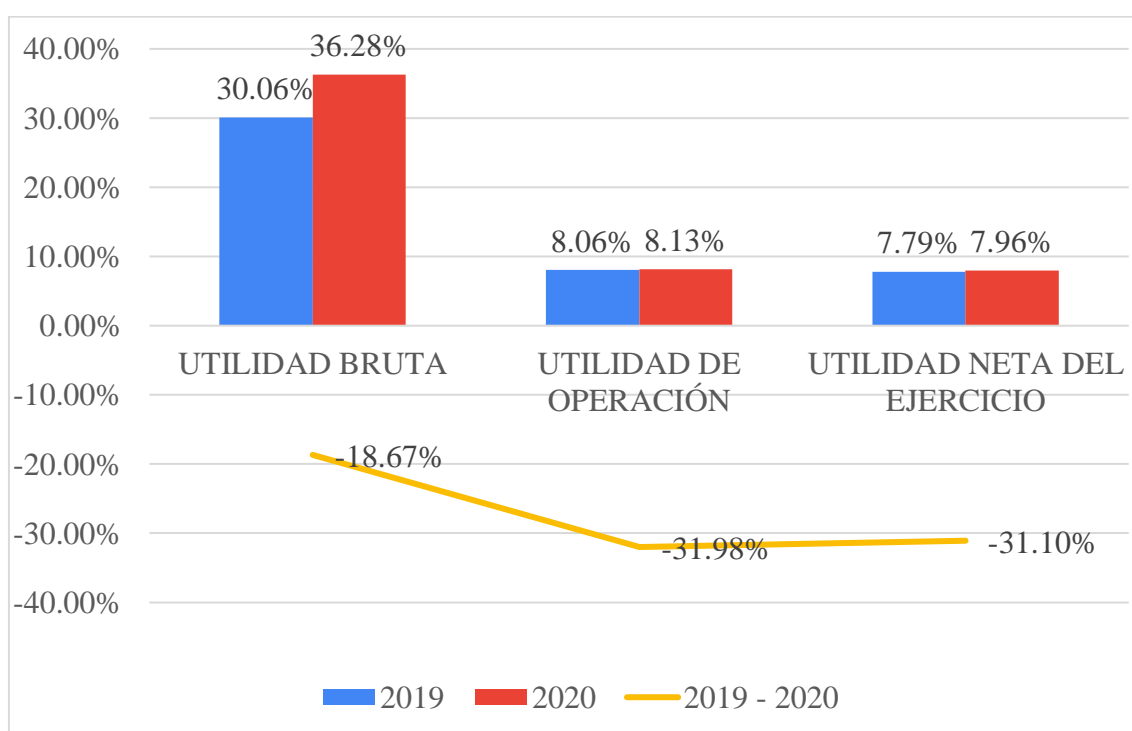
En la figura 2 según los porcentajes obtenidos en el análisis vertical para el año 2020 y 2021 se observa que la inmobiliaria en el total de su activo corriente representó un 53.69% y 62.89% respectivamente y en el análisis horizontal fue de 46.15% esto se da a que su efectivo incrementó, respecto a sus cuentas por cobrar comerciales terceros aumentaron en relación a sus clientes varios y las existencias en este caso disminuyeron porque algunos lotes se terminaron de cancelar en su totalidad ya sea al crédito o al contado. De acuerdo al análisis vertical para el activo no corriente alcanzó en el 2020 un 46.31% y 2021 fue de 37.11%, y para el horizontal no hubo ninguna variación, debido a que la cuenta propiedad planta y equipo se mantuvo en ambos años.

Por otra parte, en el total pasivo corriente en el 2020 es de 37.90% mientras que en el 2021 es 44.97% siendo sus porcentajes menor a los activos corrientes, por lo cual el capital de trabajo de la inmobiliaria no se vio perjudicado y para el análisis horizontal se

obtuvo 46.43% debido a que la cuenta por pagar comerciales terceros se incrementó, es decir, la inmobiliaria realizó compras con sus diferentes proveedores.

Por último, los periodos 2020 y 2021 en total del patrimonio se obtuvo 62.10% y 55.53%, por lo cual su análisis horizontal se aumentó a 11.57% puesto que se obtuvo una mayor utilidad debido a que se llevaron a cabo estrategias operativas y de mercado trayendo como consecuencia el aumento de las ventas recalcando que su capital se sigue manteniendo.

Figuras 3 Situación Económica – Estados de Resultados Ingeniería Energía y Medio Ambiente S.A.C 2019 – 2020



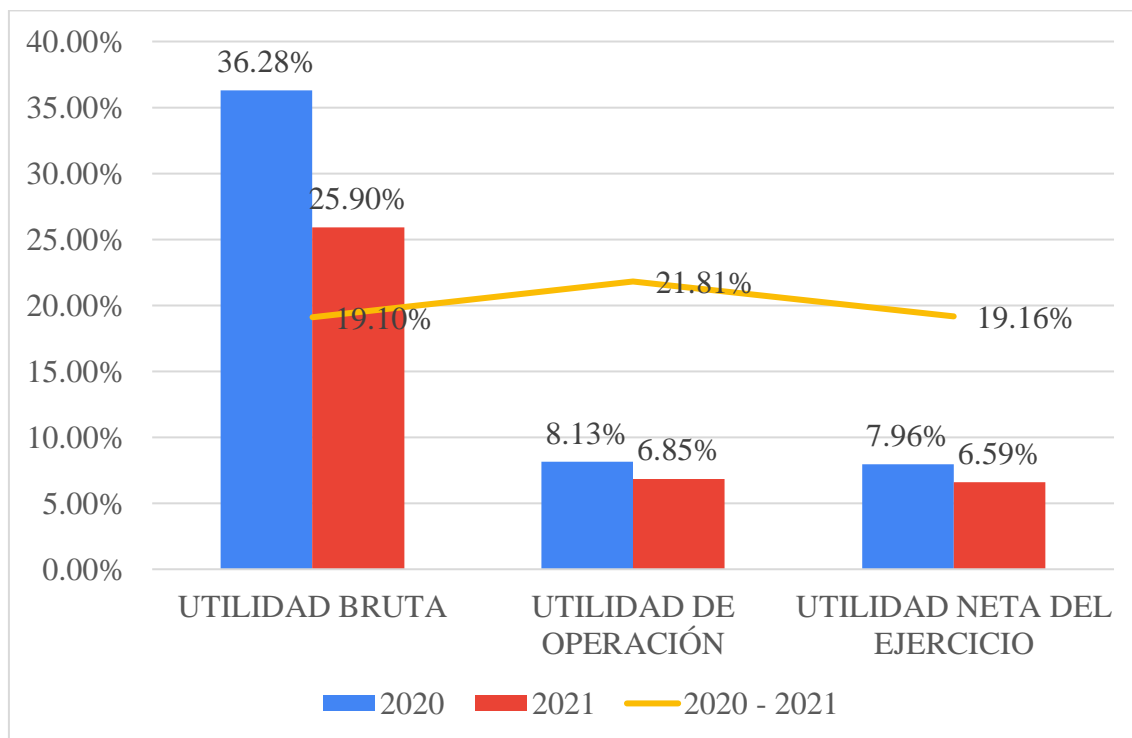
Nota: Información adaptada de los estados financieros de la inmobiliaria Ingeniería Energía y Medio Ambiente S.A.C 2019 al 2020

En la figura 3 en el análisis vertical en la relación a la utilidad bruta han alcanzado para el 2019 un 30.06% y 36.28% en el 2020, y para el horizontal descendió a -18.67%, es decir, que en el transcurso del periodo disminuyeron las ventas netas debido a la pandemia, esto trajo como consecuencia la disminución del valor de dichos inmuebles, además se redujo su mercadería.

Respecto a la utilidad de operación, muestra un aumento sustancial debido al incremento de las ventas lo cual nos da un margen bruto relevante para cubrir los gastos

operativos. Y, en la utilidad neta del ejercicio el periodo 2019 se observa una utilidad porcentual 7.79% con relación al 100% de las ventas y también, para el año 2020 se observa una utilidad porcentual 7.96% con relación al 100% de las ventas.

Figuras 4 Situación Económica – Estados de Resultados Ingeniería Energía y Medio Ambiente S.A.C 2020 – 2021



Nota: Información adaptada de los estados financieros de la inmobiliaria Ingeniería Energía y Medio Ambiente S.A.C 2020 - 2021

En la figura 4 en el análisis vertical en la relación a la utilidad bruta han alcanzado para el 2020 un 36.28% y 25.90% en el 2021, y para el horizontal ascendió a 19.10%, es decir, que en el transcurso del periodo consiguieron más ventas netas, debido a las estrategias de reactivación optadas por la empresa trayendo como consecuencia la valorización de los bienes inmuebles de los diferentes proyectos.

Mientras que, en la utilidad de operación, en el análisis vertical para el 2020 y 2021 representó un 8.13% y 6.85% respectivamente y en el horizontal 21.81% muestra un aumento sustancial debido al incremento de sus ventas lo cual nos da un margen bruto importante para cubrir los gastos operativos. Y, en la utilidad neta del ejercicio el periodo 2019 se observa una utilidad porcentual 7.79% con relación al 100% de las ventas y también, para el año 2020 se observa una utilidad porcentual 7.96% con relación al 100% de las ventas, respecto al análisis horizontal nos arroja un 19.16%.

Tabla 3 Ratios Financieros

PERIODOS		2019	2020	2021
RATIO DE LIQUIDEZ	LIQUIDEZ GENERAL	1.04	1.42	1.41
	PRUEBA ÁCIDA	0.15	0.32	0.73
	CAPITAL DE TRABAJO	12,925	46,097	67,063
RATIO DE SOLVENCIA	ENDEUDAMIENTO DEL ACTIVO TOTAL	60.01%	37.90%	44.47%
	ENDEUDAMIENTO PATRIMONIAL	1.50	0.61	0.80
RATIO DE RENTABILIDAD	RENTABILIDAD DE LAS VENTAS NETAS	7.79%	7.96%	6.59%
	RENTABILIDAD NETA DE LAS INVERSIONES ROA	13.54%	16.18%	18.73%
	RENTABILIDAD NETA DEL PATRIMONIO ROE	33.84%	26.06%	33.73%
RATIO DE UTILIDAD	MARGEN BRUTO	30.06%	36.28%	25.90%

Ratios del Liquidez

En la tabla 4 se refiere a liquidez general para el 2019 se logró 1.04 y 1.42 en el 2020, dando un incremento de 0.38 veces, esto quiere decir, que a pesar de la difícil coyuntura la inmobiliaria cuenta con el activo corriente suficiente para cubrir sus obligaciones a corto plazo, es decir tiene la capacidad de hacer frente al pago a sus proveedores. Respecto a la prueba ácida en el periodo 2019 fue de 0.15, mientras que, en el 2020 obtuvo 0.32 aumentando hasta en un 0.17, esto quiere decir que, la inmobiliaria a pesar de la ligera disminución de los inventarios mantiene capacidad de pago.

Por otro lado, el capital de trabajo en el 2019 fue de S/.12,925 y en 2020 se amplió hasta S/. 46,097, esto se debe para el año 2020 a pesar de la ligera disminución en su efectivo y en las cuentas por cobrar la inmobiliaria cuenta con capacidad económica para responder a sus obligaciones con terceros.

En la tabla 4 se refiere a liquidez general para el 2020 se logró 1.42 y 1.41 en el 2021, dando una disminución de 0.01 veces, es decir que, cuenta el activo corriente suficiente para cubrir sus cuentas por pagar a terceros, en otras palabras, tiene la capacidad de afrontar el pago de sus deudas. Respecto a la prueba ácida en el período 2020 fue de 0.32, mientras que, en el 2021 obtuvo 0.73 aumentando hasta en un 0.41, esto quiere decir que, la inmobiliaria mantiene capacidad de pago.

Por otro lado, el capital de trabajo en el 2020 fue de S/.46,097 y en 2021 aumentó hasta S/. 67,063, esto se debe para el año 2021 el efectivo y las cuentas por cobrar se incrementaron, en conclusión, la inmobiliaria tiene la capacidad económica para responder obligaciones a terceros.

Ratios de Solvencia

En la tabla 4 con lo que respecta al endeudamiento del activo total para los períodos 2019 y 2020 era de 60.01% y 37.90% respectivamente, esto se debe a que la empresa no realiza financiamiento con terceros. Mientras que, en el endeudamiento patrimonial en el 2019 obtuvo 1.50 y 0.61 en el 2020, lo cual me refleja que la inmobiliaria tiene mayor autonomía financiera y menor riesgo financiero.

En la tabla 4 con lo que respecta al endeudamiento del activo total para los períodos 2020 y 2021 era de 37.90% y 44.47% respectivamente, se analiza que en el año 2021 aumentaron sus ventas por ende incrementó sus cuentas comerciales terceros debido a que la inmobiliaria tiene dos métodos de pago que son al crédito y al contado. Mientras que, en el endeudamiento patrimonial en el 2020 obtuvo 0.61 y .80 en el 2021, lo cual me refleja que la inmobiliaria tiene menor autonomía financiera y mayor riesgo financiero.

Ratios de Rentabilidad

En la tabla 4 en lo que respecta a la rentabilidad de las ventas netas en el período 2019 fue de 7.79% a diferencia del 2020 que fue de 7.96%, se deduce que, a pesar de la disminución de sus ventas netas, la utilidad de la inmobiliaria está bien debido a que los gastos administrativos y de ventas han tenido una menor incidencia. De acuerdo, al análisis ROA refleja que la empresa está generando utilidades en el 2019 con el 13.54% en relación al 100% de las ventas, mientras que en el 2020 obtuvo el 16.18% en relación al 100% de sus ventas. Finalmente, en el ROE generó un rendimiento para el 2019 de 33.84% y en el 2020 disminuyó hasta en un 26.06% sobre el patrimonio, esto nos quiere

decir que los accionistas están consiguiendo menores beneficios por cada unidad monetaria lo cual es razonable por la coyuntura atravesada en el año 2020.

En la tabla 4 en lo que respecta a la rentabilidad de las ventas netas en el período 2020 fue de 7.79% a diferencia del 2021 que fue de 6.59%, se deduce que, a pesar del incremento de sus ventas netas, la utilidad de la inmobiliaria está bien debido a pesar de que, los gastos administrativos y de ventas han tenido una mayor incidencia. De acuerdo, al análisis ROA refleja que la empresa está generando utilidades en el 2020 con el 16.18% en relación al 100% de las ventas, mientras que en el 2021 obtuvo el 18.73% en relación al 100% de sus ventas. Finalmente, en el ROE generó un rendimiento para el 2020 de 26.06% y en el 2021 aumentó hasta en un 33.73% sobre el patrimonio, esto nos quiere decir que los accionistas están consiguiendo mayores beneficios por cada unidad monetaria.

Ratios de Utilidad

En la tabla 4 se puede apreciar que en el margen bruto se adquirió para los años 2019 y 2020 indicando sus ganancias en 30.06% y 36.28% proporcionalmente, por lo cual esto sirvió de referencia para establecer la eficiencia de las operaciones de la empresa y a su vez la forma de cómo se pudo fijar el precio de sus terrenos en sus diferentes proyectos.

En la tabla 4 se puede apreciar que en el margen bruto se adquirió para los años 2020 y 2021 indicando sus ganancias en 36.28% y 25.90% proporcionalmente, por lo cual ambos periodos cubren ampliamente los gastos operativos y gastos financieros generando utilidades.

4.1.2 Analizar las medidas de reactivación económica empresarial aplicadas por la Inmobiliaria Ingenierías Energías y Medio Ambiente S.A.C ante el COVID-19.

El sector inmobiliario se ha visto afectado, esto quiere decir que ha sabido sacarle provecho encontrando nuevas oportunidades para seguir operando. La reactivación económica más que obligatoria ha sido necesaria, con ello se ha venido dando una nueva forma de sistematización, explorando nuevas modalidades para que la inmobiliaria siga manteniéndose en el mercado.

La inmobiliaria durante la pandemia tuvo como medidas de reactivación a las estrategias operativas y de mercado:

Estrategias Operativas:

- Se implementó el teletrabajo especialmente para el personal de oficina quienes se encargan de brindar información precisa a posibles compradores, explicándoles la ubicación del proyecto, el tamaño del terreno, la metodología de pago; permitiéndoles sobrellevar de la mejor manera la contingencia. La no paralización de sus actividades le permitió a la inmobiliaria mantenerse activa en el mercado con la venta de sus terrenos, claro que hubo una gran variación de número de venta de lotes.
- Al reiniciar sus actividades lo hicieron con las medidas sanitarias correspondientes, permitiendo no solo cuidar los protocolos de salud, sino procurando la confianza de los clientes y trabajadores.
- Paralización de la construcción de parques y veredas en algunos de sus proyectos debido a que algunos clientes se habían retrasado con sus pagos, los proyectos son los siguientes: Valle Esmeralda, Santa Fe, Los Reyes y San Francisco de Asís.
- Se realizó reprogramación del cronograma de pagos de algunos contratos, debido a que los clientes no contaban con el dinero suficiente para pagar sus cuotas.

Estrategias de Mercado:

- La digitalización en la inmobiliaria era algo que ya se venía gestionando, pero debido a la pandemia la conectividad a través del internet ha cobrado una gran

relevancia, aportando un plus a nivel operativo. Mediante las redes sociales le permitió captar mas clientes de las diferentes provincias del Perú.

- La inmobiliaria brindaba facilidades de pago y lo hacía mediante cuotas de 300 soles, siendo un monto accesible para nuestros clientes, siendo un beneficio para la inmobiliaria permitio ponerse al dia con el pago de sus cuotas bajando significativamente la morosidad; se ve reflejado en sus ratios.
- La creación de su página social le permitió a la inmobiliaria empezar nuevamente vender terrenos especialmente en el proyecto las Dalias, donde actualmente ya cuenta con parques y veredas, servicios (Agua y luz eléctrica).

4.1.3 Evaluar el efecto por el Covid-19 en los estados financieros de los años 2021 al 2022.

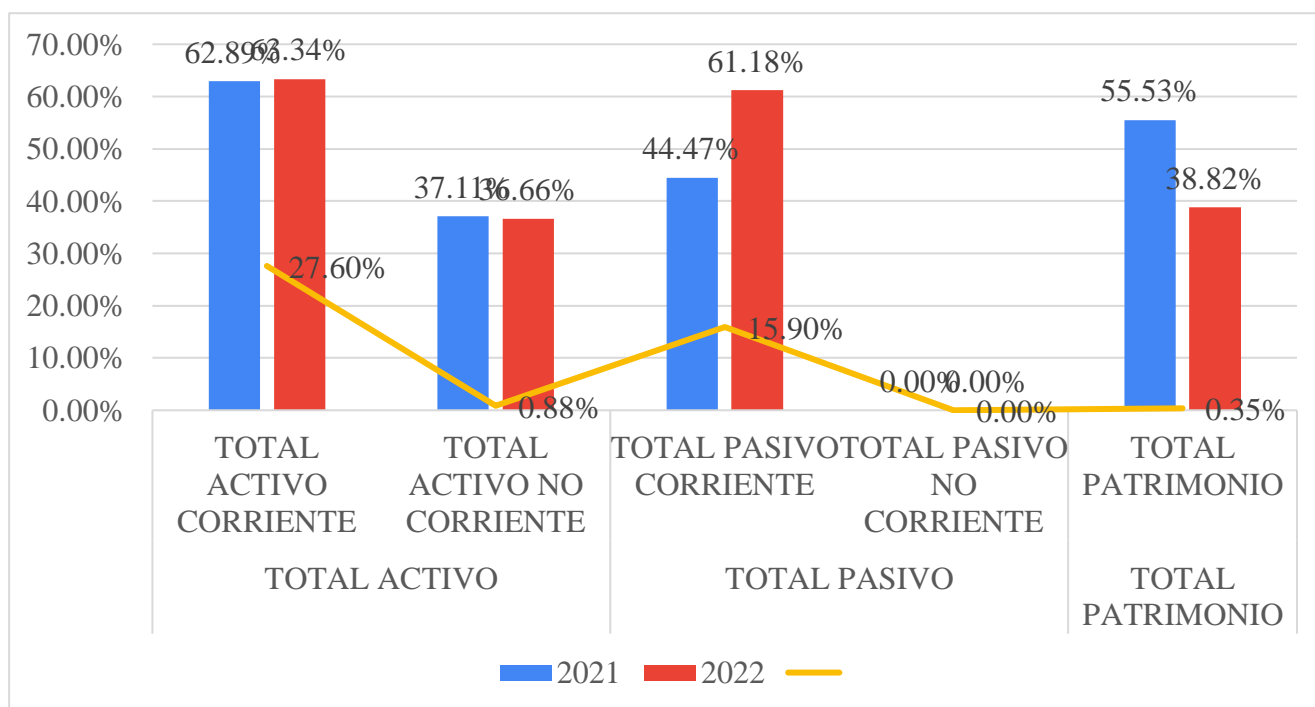
Tabla 4 Cuadro comparativo del efecto por el Covid-19

Durante la pandemia	Despues de la pandemia
Se aplico la mercadotecnia mediante el uso de las redes sociales, volantes de esta manera logrando producir la mayor divulgacion del servicio (venta de terrenos al credito o al contado).	En la actualidad se sabe que hay un gran competencia en el sector inmobiliario, siendo una gran ventaja el uso de las redes sociales reflejado en sus estados financieros debido a que las ventas al 2022 han aumentado especialmente en su proyecto Las Dalias.
La implementacion del teletrabajo permitio que la inmobiliaria no se mantenga inactiva especialmente al momento de gestionar la cobranza de pagos a sus clientes; pero no cobro mucha relevancia ya que apesar de seguir activa la inmobiliaria durante el 2020 en sus estados financieros se refleja una disminucion de sus ingresos de manera significativa.	Al 2022 con la vuelta a la normalidad ya no se emplea el teletrabajo pero se observa una aumento de personal y una mejor distribucion de funciones contando con una administradora, dos asesoras de ventas, dos contadores y una asistente de conabilidad, mejorando la atencion al cliente, ademas de tener la informacion financiera actualizada y asi poder tomar decisiones estratégicas identificando oportunidades, analizando riesgos.

<p>Debido a la poca liquidez con la que contaba la inmobiliaria se tuvo que optar por la paralización de la construcción de parques y veredas durante el año 2020 en los siguientes proyectos: Las Dalias, Santa Trinidad y los Reyes.</p>	<p>En la actualidad la inmobiliaria a mejorado su liquidez debido a que las estrategias de mercado han dado resultados positivos logrando que personas de otra provincias vengan a Chiclayo a comprar sus lotes como una inversión a largo plazo.</p>
<p>Debido a la pandemia la empresa opto por disminuir un cierto porcentaje al valor de sus terrenos, programando fechas específicas para lanzar alguna promoción o descuentos y lo daban a conocer mediante la publicación de videos en sus redes sociales.</p>	<p>Al 2022 la inmobiliaria ha aumentado sus precios desde los 20mil a los 45mil soles a pesar de la gran demanda en el mercado brindandoles un pequeño descuento dependiendo de la modalidad ya sea al crédito o al contado. Esto tiene sus excepciones, a las personas que ya han comprado con anterioridad el descuento es significativo.</p>

Descripción de los estados financieros 2021 – 2022

Figuras 5 Situación Financiera – Estados de Situación Financiera Ingeniería Energía y Medio Ambiente S.A.C 2021 – 2022



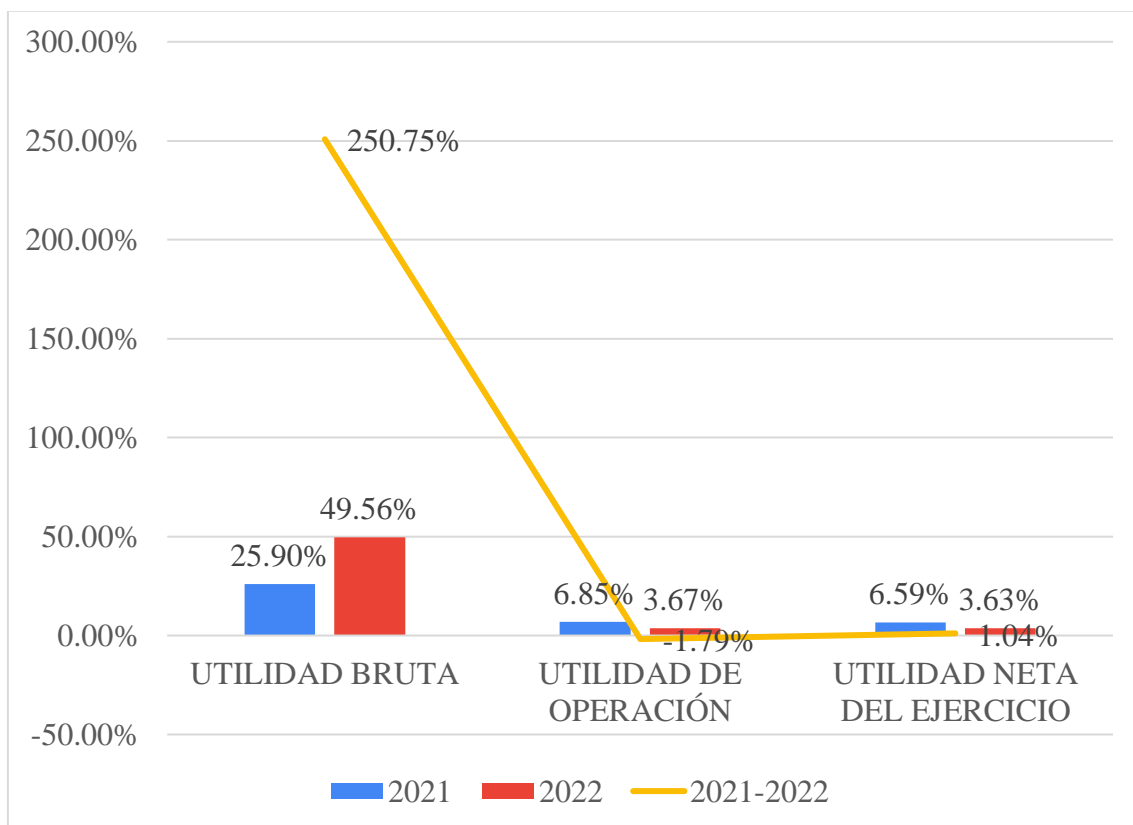
Nota: Información adaptada de los estados financieros de la inmobiliaria Ingeniería Energía y Medio Ambiente S.A.C 2021 – 2022

En la figura 5 según los porcentajes obtenidos en el análisis vertical para el año 2021 y 2022 se observa que la inmobiliaria en el total de su activo corriente representó un 62.89% y 63.34% respectivamente y en análisis horizontal fue de 27.60% esto se da a que tuvo un buen efectivo, en relación a las cuentas por cobrar comerciales aumentaron en relación a sus clientes y las existencias en este caso los lotes son lo mas representaivo decuerdo a su giro de negocio. De acuerdo al análisis vertical para el activo no corriente se alcanzó en el 2021 un 37.11% y en el 2022 fue de 36.66%, y para el horizontal es de 0.88%, debido a que la cuenta de inmueble, maquinara y equipo para el 2022 aumentó.

Respecto a, el total del pasivo corriente en el 2021 era de 44.47% y 61.18% al 2022 siendo sus porcentajes menores a los activos corrientes, en conseciencia, el capital de trabajo de la inmobiliaria se vio afectado y para el análisis horizontal crecido hasta 15.90% debido a que aumentó sus compras (facturas) por pagar comerciales terceros es decir a nuestros proveedores.

Por ultimo, los 2021 y 2022 en el total patrimonio se obtuvo 55.53% y 38.82% respectivamente, y en su analisis horizontal incrementó en un 0.35% puesto que se obtuvo una mayor utilidad debido a que se llevaron a cabo estrategias operativas y de mercado trayendo como consecuencia el aumento de las ventas recalcando que su capital se sigue manteniendo en S/.134,000.

Figuras 6 Situación Económica – Estados de Resultados Ingeniería Energía y Medio Ambiente S.A.C 2021 – 2022



Nota: Nota: Información adaptada de los estados financieros de la inmobiliaria Ingeniería Energía y Medio Ambiente S.A.C 2020 – 2021

En la figura 6 en el análisis vertical en la relación a la utilidad bruta han alcanzado para el 2021 un 25.90% y 49.56% en el 2022, y para el horizontal ascendió a 250.75%, es decir, que en el transcurso del periodo se realizaron mayor número de ventas, debido a que se incrementó dos proyectos los cuales son Santa Elena y Santa Trinidad y por ende se incrementó la mercadería y los costos de ventas ya que incluyen el valor de los materiales directos utilizados en el servicio.

Mientras que, en la utilidad de operación, en el análisis vertical para el 2021 fue 6.85% y 3.67% en el 2022, y en el análisis horizontal obtuvo una variación del -1.79%,

muestra un ligero variación debido al incremento de las ventas lo cual nos da un margen bruto importante para cubrir los gastos operativos que también han aumentado en el 2022.

En definitiva, en la utilidad neta del ejercicio en el periodo 2021 se observa una utilidad porcentual 6.59% con relación al 100% de las ventas y también, para el año 2022 se observa una utilidad porcentual 3.63% con relación al 100% de las ventas.

Tabla 5 Ratios Financieros

PERIODOS		2021	2022
RATIO DE LIQUIDEZ	LIQUIDEZ GENERAL	1.41	1.04
	PRUEBA ÁCIDA	0.73	0.44
	CAPITAL DE TRABAJO	67,063	11,290
RATIO DE SOLVENCIA	ENDEUDAMIENTO DEL ACTIVO TOTAL	0.44	0.61
	ENDEUDAMIENTO PATRIMONIAL	0.80	1.58
RATIO DE RENTABILIDAD	RENTABILIDAD DE LAS VENTAS NETAS	6.59%	3.63%
	RENTABILIDAD NETA DE LAS INVERSIONES ROA	18.73%	13.18%
	RENTABILIDAD NETA DEL PATRIMONIO ROE	33.73%	33.96%
RATIO DE UTILIDAD	MARGEN BRUTO	25.90%	49.56%

Ratio de Liquidez

Se refiere a la liquidez general para el 2021 se logró 1.41 y 1.04 en el 2022, arrojando una ligera variación de 0.37 veces, a pesar de ello, ha tenido un desarrollo favorable ya que cuenta con el activo corriente suficiente para cubrir sus obligaciones a corto plazo, es decir tiene la capacidad de afrontar el pago de sus deudas. Con respecto a la prueba ácida en el periodo 2021 y 2022 fue de 0.73 y 0.44 respectivamente ha disminuido en un 0.26, es decir que, la inmobiliaria a pesar de no contar con sus

inventarios y el incremento de sus compras por pagar proveedores, aun así mantiene su capacidad de pago.

Ratio de Solvencia

En la tabla 4 respecto al endeudamiento del activo total para los periodos 2021 y 2022 era de 44.47% y 61.18% proporcionalmente, el incremento se produjo porque para el 2022 sus cuentas por pagar terceros aumentó porque se realizaron mayores compras a sus proveedores. Por otro lado, en el endeudamiento patrimonial el 2021 se obtuvo 0.80 y 1.58 en el 2022, se refleja que la empresa tiene menor autonomía financiera y mayor riesgo financiero.

Ratio de Rentabilidad

En la tabla 4 en lo que respecta a la rentabilidad de las ventas netas en el período 2021 fue de 6.59% a diferencia del 2021 que fue de 3.63%, se deduce que, a pesar del incremento de sus ventas netas, la utilidad de la inmobiliaria está bien debido a que los gastos administrativos y de ventas han tenido una menor incidencia. De acuerdo, al análisis ROA refleja que la empresa está generando utilidades en el 2021 con el 18.73% en relación al 100% de las ventas, mientras que en el 2022 obtuvo el 13.18% en relación al 100% de sus ventas. Finalmente, en el ROE generó un rendimiento para el 2021 de 25.90% y en el 2021 aumentó hasta en un 49.56% sobre el patrimonio, esto nos quiere decir que los accionistas están consiguiendo mayores beneficios por cada unidad monetaria.

Ratio de Utilidad

En la tabla 4 refleja que el margen bruto se adquirió para los años 2021 y 2022 indicando sus ganancias en 25.90% y 49.56% respectivamente, por lo cual ambos periodos cubren los gastos operativos y gastos financieros generando utilidades.

4.1.4 Elaborar estrategias complementarias para enfrentar la situación económica 2022 al 2023.

Tabla 6 Estrategias Complementarias

<p>Estrategias Operativas</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Se debe implementar un sistema de pago afiliado a un banco, es decir que cada cliente tenga un código que lo identifique y que al momento de realizar el pago de su cuota correspondiente solo tiene que entrar a la plataforma del banco y buscar a la empresa Ingema y automáticamente le aparecerá su cuota pendiente; de esa manera se evitaría que el cliente tenga que enviar su voucher al WhatsApp de la empresa a destiempo. De esta manera la inmobiliaria al cierre de mes tendría un mejor control de sus ingresos.
<p>Estrategias de Marketing</p>	<ul style="list-style-type: none"> • La digitalización si fue una estrategia que funcionó de manera óptima durante la pandemia viéndose reflejado en sus ventas, es por ello que debe seguir utilizándose debido a que trajo como consecuencia aumento en su cartera de clientes. • Mejorar los estándares en la satisfacción del cliente para lograr el cumplimiento de los requerimientos y expectativas de nuestro público objetivo, garantizando un buen servicio.
<p>Estrategias Financieras</p>	<ul style="list-style-type: none"> • La inmobiliaria requiere de financiamiento de instituciones crediticias, el mayor y principal desembolso se asignará a la compra de nuevos terrenos, al desarrollo de nuevos proyectos, así como también a la instalación de servicios básicos y a la construcción de parques y veredas.

4.2 Discusión

De acuerdo a la caracterización de la empresa inmobiliaria como Sociedad Anónima Cerrada, Ingeniería Energía y Medio Ambiente SAC, su principal es la venta de lotes o terrenos realizadas con bienes propios o arrendados. La inmobiliaria actualmente cuenta con seis proyectos, los cuales son Valle Esmeralda, San Francisco de Asís, Las Dalias, Los Reyes, Eureka y Santa Trinidad, está situada como empresa societaria, se encuentra en el Mype tributario ya que cuenta con 10 trabajadores y opera a nivel nacional.

Según el diagnóstico de la situación económica financiera de la inmobiliaria en los años 2019 al 2021, se observó que respecto al estado de resultados durante el 2020 se produjo una disminución en sus ventas netas debido a la difícil coyuntura atravesada llamada Covid-19, es por ello que se tuvieron que paralizar sus actividades económicas por algunos meses trayendo como consecuencia la disminución significativa de la demanda de los bienes inmuebles, y respecto al estado de situación financiera se observa que para el 2020 el efectivo y sus cuentas por cobrar comerciales decrecieron puesto que, su cartera de clientes varios también disminuyó, mientras que, para el 2021 aumentó la empresa implementó estrategias de marketing con la finalidad de abarcar mayor población trayendo como consecuencia nuevos clientes.

Asimismo, **Oscar León García (2009)** nos dice que, el diagnóstico financiero se entiende como el estudio de la información proporcionada en los informes para un área específica de la contabilidad. Además, la información que contiene los estados financieros útil para entender la empresa y determinar lo que sucederá en el futuro. Por ello, es necesario recurrir a otro tipo de información cuantitativa y cualitativa para complementar la información contable y conocer con precisión el estado de la organización.

Las medidas de reactivación económica empresarial aplicadas por la Inmobiliaria Ingeniería Energía y Medio Ambiente S.A.C ante el COVID-19, fueron estrategias de reactivación económica, estrategias operativas y de mercado, siendo de gran ayuda debido a que permitió que el personal de oficina siga manteniendo contacto con sus clientes logrando permanecer activa en el mercado después de un corto período, además las estrategias de tecnología como la digitalización tuvieron mayor relevancia porque

permitió ampliar su cartera de clientes y el uso de redes sociales posibilitó a la inmobiliaria llegar a más departamentos del Perú.

Según **Gestión (2021)** nos dice que, la recuperación económica propició 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.

Respecto a la evaluación de las estrategias empleadas por el Covid-19 y su efecto en los estados financieros de los años 2021 al 2022, se observó que respecto al estado de resultados las ventas netas de manera online obtuvieron un incremento significativo y esto debido a que mediante las redes sociales la inmobiliaria expandió su cartera de clientes, obteniendo en ambos años una utilidad neta del ejercicio favorable. Para el 2022 la inmobiliaria compró terrenos de los cuales salieron dos proyectos que Santa Elena y Santa Trinidad ubicados en carretera Ferreñafe, esto ayudó a que la empresa tenga una mayor cartera de clientes trayendo como consecuencia la valorización de los terrenos.

Perea, Castellanos, & Valderrama (2016), nos dice que, con el fin de determinar la estructura económica de una organización, es de suma importancia que se utilice diversos métodos que permitan conocer sus datos contables y su comportamiento, existen tres métodos de evaluación financiera los más utilizados son: análisis horizontal, análisis vertical y los ratios financieros.

Finalmente, se elaboraron estrategias complementarias para enfrentar la situación económica 2022 al 2023, se observó que algunas estrategias implementadas durante el Covid-19 fueron de suma importancia ayudando a la inmobiliaria a expandir su mercado llegando a un mayor público objetivo, estas fueron las estrategias que se elaboraron fueron las operativas y de mercado.

Según **Slack & Brandon J. (2013)** nos dice que las estrategias operativas hace referencia a las acciones y decisiones estratégicas. Además, las operaciones son los recursos que crean productos o servicios, de ahí se origina su carácter estratégico.

V. Conclusiones

A manera de conclusión, se obtuvo conocer las características generales de la inmobiliaria Ingeniería Energía y Medio Ambiente SAC por lo cual está bien constituida, sobre el giro de su negocio y su entorno competitivo en el mercado, comprendiendo su actividad económica hasta su ámbito geográfico para poder conocer sus principales clientes, proveedor y su punto de ubicación.

A través de la elaboración de un diagnóstico de la situación económica financiera se describió el estado de situación financiera y el de resultados donde se logró entender que la inmobiliaria a pesar de la difícil coyuntura que atravesó durante el Covid-19 pudo recuperarse en los siguientes años contando con una buena liquidez para hacer frente a sus obligaciones con sus proveedores, además presenta una buena rentabilidad sobre sus activos, patrimonio y sus ingresos, esa última se da por el incremento de sus ventas netas en el 2021 obteniendo una utilidad neta favorable.

Del mismo modo, se analizó las medidas de reactivación económica aplicadas ante el Covid-19 donde se aplicaron estrategias operativas y de mercado ayudando a la inmobiliaria en la toma de decisiones favorables ante la pandemia y sus competidores, con la finalidad de que sobreviva ante la crisis.

En la evaluación del efecto por el covid-19 en los estados financieros se concluyó que las estrategias empleadas para el año 2021 y 2022 si arrojaron resultados favorables debido a que, la inmobiliaria optó por comprar más terrenos en el año 2022 generando un incremento en sus ventas, además que, el valor de los inmuebles se valorizó puesto a que son de mayor tamaño.

VI. Recomendaciones

Con respecto a la situación de la empresa Ingeniería Energía y Medio Ambiente SAC se recomienda mantener la estructura de los estados financieros y efectuar evaluaciones periódicas para evidenciar la situación y la realidad de la entidad, con el fin de verificar el rendimiento y poder tomar decisiones de inversión y financiamiento que favorezcan a la empresa.

Se recomienda a la empresa que solicite financiación a instituciones crediticias el mayor y principal desembolso se asignará a la compra de nuevos terrenos, al desarrollo de nuevos proyectos, así como también a la instalación de servicios básicos y a la construcción de parques y veredas. Esto se debe a que es solvente y, como resultado, esta inversión ha demostrado ser rentable y beneficiosa para la empresa y sus socios.

Finalmente es necesario que la inmobiliaria Ingeniería Energía y Medio Ambiente SAC ponga en marcha la ejecución de estrategias financieras, es decir que requiere de un préstamo de instituciones crediticias.

VII. Referencias

- Aching, C. (2005). Ratios financieros y matemáticas de la Mercadotecnia. http://perfeccionate.urp.edu.pe/econtinua/FINANZAS/LIBRO_RATIOS%20FINANCIEROS_MAT_DE_LA_MERCADOTECNIA.pdf
- Aucca, L & Ríos, L (2019), “NIC 40: PROPIEDADES DE INVERSIÓN Y SU IMPACTO FINANCIERO Y TRIBUTARIO EN LAS EMPRESAS INMOBILIARIAS DEL DISTRITO DE SANTIAGO DE SURCO, AÑO 2018.” Lima-Perú, Recuperado de: https://repositorioacademico.upc.edu.pe/bitstream/handle/10757/648661/aucca_z1.pdf?sequence=2&isAllowed=y
- ComexPerú. (2022, marzo). Desarrollo del Sector Inmobiliario en 2021 y expectativas para 2022. Seminario 1111. <https://www.comexperu.org.pe/articulo/desarrollo-del-sector-inmobiliario-en-2021-y-expectativas-para2022#:~:text=Posteriormente%2C%20en%20abril%20de%202021,la%20reactivaci%C3%B3n%20econ%C3%B3mica%20del%20pa%C3%ADs.>
- Engel & Völkers (2020). Crisis inmobiliaria debido al coronavirus ¿Recesión en el mercado? [Consultado el 5 de noviembre de 2020]. Obtenido de <https://www.engelvoelkers.com/es-es/crisis-inmobiliaria-coronavirus/>
- García, Oscar León. (2009, 18 de agosto). Capítulo Complementario #2. Introducción al Diagnóstico Financiero. Extraído el 13 de marzo de 2014 desde: <http://www.oscarleongarcia.com/site/documentos/complem02ed4revisiodelosEFF.pdf>
- Gestión. (11 de enero de 2021). [www.gestion.com](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). 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>
- Philip Kotler P (2007).” Mis Estrategias de Marketing”, Sexta Edición, Perú.
- Grant, A. (2019). Doing excellent social research with documents: practical examples and guidance for qualitative researchers.

- Innset, O. (2020). *Reinventing Liberalism: The Politics, Philosophy And Economics Of Early Neoliberalism (1920-1947)*. Springer.
<http://93.174.95.29/main/DABCF7C2363BFC2315414075B126AA14>
- Lorenzini, M., Lorandini, C., & Coffman, D. (2018). *Financing in Europe: evolution, coexistence and complementarity of lending practices from the Middle Ages to modern times*. Palgrave Macmillan.
<http://93.174.95.29/main/A66B130E37019D572D9DEB5BAC309F6A>
- McManus, M. (Author of *I. and the immortal conservative*). (2020). *The rise of post-modern conservatism: neoliberalism, post-modern culture, and reactionary politics*. Palgrave Macmillan.
- NAVA, J. A. (2014). *Estrategia Financiera Empresariales*. En J. A. Nava, *Estrategia Financiera Empresariales*. México: Grupo Editorial Patria.
- Ochoa, G & Saldívar, R. (2012). *Administración financiera correlacionada con las NIF*. (3era ed.). México: McGraw-Hill.
https://www.academia.edu/38503736/Administraci%C3%B3n_financiera_correlacionada_con_las_NIF_3a_ed_pdf
- Oropeza, H. (2012). *Análisis e Interpretación de la Información Financiera*. Recuperado de: https://www.buscalibre.pe/libro-analisis-e-interpretacion-dela-informacion-financiera-humberto-oropezamartineztrillas/9786071710628/p/5083577?gclid=EAiaIQobChMiiIa269P58AIVh4eRCh2OrgPFEAYYAiABEgKd8fD_BwE
- Pardave, E & Paredes, M (2020), “NIC 40: PROPIEDADES DE INVERSIÓN Y SU IMPACTO EN LOS ESTADOS FINANCIEROS Y EL IMPUESTO A LA RENTA EN LAS EMPRESAS QUE REALIZAN ACTIVIDADES INMOBILIARIAS DEL DISTRITO DE JESÚS MARÍA, AÑO 2019.”, Lima-Perú, Recuperado de:
- Perea, S., Castellanos, H., & Valderrama, Y. (2016). *Estados financieros previsionales como parte integrante de un conjunto completo de estados financieros en ambiente NIIF. Una propuesta en el marco de la lógica difusa*. *Actualidad Contable Faces*, 19(32), 113–141. <https://doi.org/1316-8533>

- Plehwe, D., Slobodian, Q., & Mirowski, P. (2020). Nine lives of neoliberalism. verso.
<http://93.174.95.29/main/3CB8BAC7AB3F842E87A11E2C16BBE5FA>
- Prince, A & Yrrazabal, R (2019), “NIC 12: IMPUESTO A LAS GANANCIAS Y SU IMPACTO EN LOS ESTADOS FINANCIEROS Y EN EL IMPUESTO A LA RENTA EN LAS EMPRESAS INMOBILIARIAS EN EL DISTRITO DE SURCO, AÑO 2018.” Lima-Perú, Recuperado de:
https://repositorioacademico.upc.edu.pe/bitstream/handle/10757/639524/Prince_AP.pdf?sequence=3&isAllowed=y
- Koontz, H. (1991). Elementos de Administración. México: Mac Graw Hill
- Slack, N. & Brandon-Jones, A. (2013). Operations and process management: Principles and practice for strategic impact. Pearson.
- Tanaka, G. (2015). Contabilidad y análisis financiero: Un enfoque para el Perú. FONDO EDITORIAL.
<https://repositoriodigital.bnp.gob.pe/bnp/recursos/2/html/contabilidad-y-analisis-financiero-un-enfoque-para-el-peru/cultura-biblioteca-libros-contabilidad/4/>
- Ziolo, M., & Sergi, B. S. (2019). Financing sustainable development: key challenges and prospects. Palgrave Macmillan.

VIII. Anexos

Anexo 1 Instrumentos de recolección por objetivo 1 – Guía de Entrevista

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



FICHA DE GUIA DE ENTREVISTA DIRIGIDA AL CONTADOR GENERAL

Estimado contador, reciba mi más cordial saludo

Soy Maricielo Lilibeth Vilchez Vargas, estudiante del 10mo ciclo de la carrera de Contabilidad en la Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo. Esta entrevista ha sido desarrollada con fines académicos porque forma parte de la tesis de investigación titulada “**ESTRATEGIAS DE REACTIVACIÓN ECONÓMICA EMPRESARIAL Y SU IMPACTO FINANCIERO ANTE EL COVID -19 DE LA INMOBILIARIA INGENIERIA ENERGIA Y MEDIO AMBIENTE SAC DE LOS AÑOS 2019 A 2022**”.

INFORMACIÓN GENERAL

Apellidos y Nombre: Damián Samamé, José Wilfredo.

Cargo o función: Contador General

Fecha: .../ /

INSTRUCCIONES: Le formularé preguntas en relación del tema de mi investigación del cual tiene conocimiento. Mencionándole siempre que estos resultados se utilizaran de manera confidencial. Gracias por su cooperación.

Características de la Empresa

- a) ¿Cuál es la actividad económica de la empresa?
- b) ¿Cuál es el tiempo de funcionalidad de la inmobiliaria?
- c) ¿Quiénes componen principalmente su cartera de clientes?

- d) ¿En qué tipo de organización jurídica se encuentra la empresa?
- e) ¿Cómo está establecida la sociedad de su empresa?
- f) ¿Cuál es el tamaño de la empresa, por el número de sus empleados?
- g) Dependiendo del alcance geográfico, ¿la empresa desarrolla sus actividades a nivel Nacional, Local, Regional o Internacional
- h) ¿Cómo impacto el Covid-19 en los estados financieros de la inmobiliaria INGEMA SAC, 2019?
- i) ¿De qué manera influye la reactivación económica frente a la situación económica financiera de la inmobiliaria INGEMA SAC, 2019 a 2022?
- j) ¿Cuáles son las medidas de reactivación económica empresarial aplicadas por la inmobiliaria INGEMA SAC, 2019 a 2022?

Anexo 2 Instrumentos de recolección por objetivo 1 – Guía de Análisis Documental

PROBLEMA	OBJETIVO	CATEGORIA DE ESTUDIO	INSTRUMENTO	
¿Cuáles son los resultados de las estrategias tomadas durante el Covid-19 y su impacto económico financiero en la Inmobiliaria Ingeniería Energía y Medio Ambiente SAC de los años 2019 al 2022?	<i>Objetivo General</i>	<i>Categoría</i>	Ficha de Analisis Documental	
	Analizar el impacto de económico - financiero de las estrategias ante el Covid-19 de la Inmobiliaria Ingeniería Energía y Medio Ambiente SAC años 2019 al 2022.	Situación económica y financiera		
	<i>Objetivo Especifico</i>	<i>Subcategoría</i>		
	Elaborar un diagnóstico de la situación económica de la Inmobiliaria Ingeniería Energía y Medio Ambiente SAC	Estado de Resultados		Ficha de Analisis Documental
		<u>Partidas</u>		
		Ventas		
		Utilidad Bruta		
		Utilidad de Operación		
		Análisis de Estados Financieros		
		Análisis vertical		
Análisis Horizontal				
Ratios Financieros				

FICHA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL			
<i>Subcategoría</i>	<i>Categoría</i>		
Estado de Resultados	Situación económica y financiera		
	Investigación		
	Documentos Primarios		
	Estado de Resultados		
	2019	2020	2021
Ventas			
Utilidad Bruta			
Utilidad de Operación			
Utilidad Neta			

FICHA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL	
<i>Subcategoría</i>	<i>Categoría</i>
Análisis de Estados Financieros	Situación económica y financiera
	<i>Investigación</i>

	Documentos Primarios		
	Estado de Resultados		
	2019	2020	2021
Análisis vertical			
Análisis Horizontal			
Ratios Financieros			

PROBLEMA	OBJETIVO	CATEGORIA DE ESTUDIO	INSTRUMENTO	
¿Cuáles son los resultados de las estrategias tomadas durante el Covid-19 y su impacto económico financiero en la Inmobiliaria Ingeniería Energía y Medio Ambiente SAC de los años 2019 al 2022?	Objetivo General	Categoría	Ficha de Analisis Documental	
	Analizar el impacto de económico - financiero de las estrategias ante el Covid-19 de la Inmobiliaria Ingeniería Energía y Medio Ambiente SAC años 2019 al 2022.	Situación económica y financiera		
	Objetivo Especifico	Subcategoría		
	Elaborar un diagnóstico de la situación financiera de la Inmobiliaria Ingeniería Energía y Medio Ambiente SAC	Estado de Situación Financiera		Ficha de Analisis Documental
		Partidas		
		Activo		
		Pasivo		
		Patrimonio		
		Análisis de Estados Financieros		
		Análisis vertical		
Análisis Horizontal				
Ratios Financieros				

FICHA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL			
Subcategoría	Categoría		
Estado de Situación Financiera	Situación económica y financiera		
	Investigación		
	Documentos Primarios		
	Estado de Situación Financiera		
	2019	2020	2021
Activo			
Pasivo			
Patrimonio			

FICHA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL			
<i>Subcategoría</i>	<i>Categoría</i>		
Análisis de Estados Financieros	Situación económica y financiera		
	<i>Investigación</i>		
	Documentos Primarios		
	Estado de Situación Financiera		
	2019	2020	2021
Análisis vertical			
Análisis Horizontal			
Ratios Financieros			

Anexo 3 Instrumentos de recolección por objetivo 2 – Guía de Análisis Documental

PROBLEMA	OBJETIVO	CATEGORIA DE ESTUDIO	INSTRUMENTO
¿Cuáles son las medidas de reactivación económica empresarial aplicadas por la inmobiliaria?	<i>Objetivo General</i>	<i>Categoría</i>	Ficha de Análisis Documental
	Analizar el impacto de económico - financiero de las estrategias ante el Covid-19 de la Inmobiliaria Ingeniería Energía y Medio Ambiente SAC años 2019 al 2022.	Reactivación económica empresarial	
	<i>Objetivo Especifico</i>	<i>Subcategoría</i>	
	Analizar las medidas de reactivación económica empresarial aplicadas por la Inmobiliaria Ingenierías Ingeniería Energía y Medio Ambiente S.A.C ante el COVID-19.	Desarrollo del Sector Inmobiliario 2021	
		Medidas para promover el sector inmobiliario	

FICHA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL	
<i>Subcategoría</i>	<i>Categoría</i>
Desarrollo del Sector Inmobiliario 2021	Reactivación económica empresarial
	Investigación
	Documentos Primarios
Medidas para promover el sector inmobiliario	Reactivación
	2021

Anexo 4 Instrumentos de recolección por objetivo 3 – Guía de Análisis Documental

PROBLEMA	OBJETIVO	CATEGORIA DE ESTUDIO	INSTRUMENTO
¿Cuáles son los resultados de las estrategias tomadas durante el Covid-19 y su impacto económico financiero en la Inmobiliaria Ingeniería Energía y Medio Ambiente SAC de los años 2019 al 2022?	<i>Objetivo General</i>	<i>Categoría</i>	Ficha de Analisis Documental
	Analizar el impacto de económico - financiero de las estrategias ante el Covid-19 de la Inmobiliaria Ingeniería Energía y Medio Ambiente SAC años 2019 al 2022.	Situación económica y financiera	
	<i>Objetivo Especifico</i>	<i>Subcategoría</i>	
	Evaluar el efecto por el Covid-19 en los estados financieros de los años 2021 al 2022.	Estado de Resultados	
		Partidas	
		Ventas	
		Utilidad Bruta	
		Utilidad de Operación	
		Análisis de Estados Financieros	
		Análisis vertical	
Análisis Horizontal			
Ratios Financieros			

FICHA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL		
<i>Subcategoría</i>	<i>Categoría</i>	
Estado de Resultados	Situación económica y financiera	
	Investigación	
	Documentos Primarios	
	Estado de Resultados	
	2021	2022
Ventas		
Utilidad Bruta		
Utilidad de Operación		
Utilidad Neta		

FICHA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL		
<i>Subcategoría</i>	<i>Categoría</i>	
Análisis de Estados Financieros	Situación económica y financiera	
	<i>Investigación</i>	
	Documentos Primarios	

	Estado de Resultados	
	2021	2022
Análisis vertical		
Análisis Horizontal		
Ratios Financieros		

PROBLEMA	OBJETIVO	CATEGORIA DE ESTUDIO	INSTRUMENTO	
¿Cuáles son los resultados de las estrategias tomadas durante el Covid-19 y su impacto económico financiero en la Inmobiliaria Ingeniería Energía y Medio Ambiente SAC de los años 2019 al 2022?	Objetivo General	Categoría	Ficha de Analisis Documental	
	Analizar el impacto de económico - financiero de las estrategias ante el Covid-19 de la Inmobiliaria Ingeniería Energía y Medio Ambiente SAC años 2019 al 2022.	Situación económica y financiera		
	Objetivo Especifico	Subcategoría		
	Evaluar el efecto por el Covid-19 en los estados financieros de los años 2021 al 2022.	Estado de Situación Financiera		Ficha de Analisis Documental
		Partidas		
		Activo		
		Pasivo		
		Patrimonio		
		Análisis de Estados Financieros		
		Análisis vertical		
Análisis Horizontal				
Ratios Financieros				

FICHA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL		
Subcategoría	Categoría	
Estado de Situación Financiera	Situación económica y financiera	
	Investigación	
	Documentos Primarios	
	Estado de Situación Financiera	
	2021	2022
Activo		
Pasivo		
Patrimonio		

FICHA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL		
<i>Subcategoría</i>	<i>Categoría</i>	
Análisis de Estados Financieros	Situación económica y financiera	
	Investigación	
	Documentos Primarios	
	Estado de Situación Financiera	
	2021	2022
Análisis vertical		
Análisis Horizontal		
Ratios Financieros		

Anexo 5 Estado de Situación Financiera – Ingeniería Energía y Medio Ambiente S.A.C

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
INGENIERIA ENERGIA Y MEDIO AMBIENTE SAC
20601970695

AL 31 DE DICIEMBRE 2019 - 31 DE DICIEMBRE DEL 2020- 31 DE DICIEMBRE 2021

(Expresado en soles)

	2019	2020	2021	2022		2019	2020	2021	2022
ACTIVO					PASIVO				
ACTIVO CORRIENTE					PASIVO CORRIENTE				
Efectivo y equivalente de efectivo	S/ 21,636.00	S/ 15,370.00	S/ 62,090.00	S/ 78,461.00	Tributos y aportaciones por pagar	S/ 5,430.00	S/ 3,160.00	S/ 10,301.00	S/ 25,641.00
Cuotas por Cobrar Comerciales - terceros	S/ 24,879.00	S/ 19,500.00	S/ 55,396.00	S/ 62,554.00	Remuneraciones y Participaciones por pagar	S/ 0.00	S/ 0.00	S/ 0.00	S/ 0.00
Cuentas por Cobrar Acción, Directores y Germt.					Cuentas por Pagar Comerciales - Terceros	S/ 298,460.00	S/ 107,433.00	S/ 151,638.00	S/ 294,201.00
Mercadería	S/ 270,300.00	S/ 121,820.00	S/ 111,516.00	S/ 190,117.00	Cuentas por Pagar Acción, Directores y Germt.				
Existencia por recibir					Obligaciones financieras por pagar - corto plazo				
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	S/ 316,815.00	S/ 156,690.00	S/ 229,002.00	S/ 331,132.00	TOTAL PASIVO CORRIENTE	S/ 303,890.00	S/ 110,593.00	S/ 161,939.00	S/ 319,842.00
ACTIVO NO CORRIENTE					PASIVO NO CORRIENTE				
Propiedad Planta y Equipo	S/ 195,242.00	S/ 139,965.00	S/ 139,965.00	S/ 204,409.00	Obligaciones Financieras a LP	S/ 0.00	S/ 0.00	S/ 0.00	S/ 0.00
Depreciatio, Amortiz y agotamient acumulado	-S/ 5,619.00	-S/ 4,832.00	-S/ 4,832.00	-S/ 12,795.00	TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	S/ 0.00	S/ 0.00	S/ 0.00	S/ 0.00
Activo Diferido					TOTAL PASIVO	S/ 303,890.00	S/ 110,593.00	S/ 161,939.00	S/ 319,842.00
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	S/ 189,623.00	S/ 135,133.00	S/ 135,133.00	S/ 191,614.00	Capital Social	S/ 134,000.00	S/ 134,000.00	S/ 134,000.00	S/ 134,000.00
					Resultados Acumulados				
					Utilidades del Ejercicio	S/ 68,548.00	S/ 47,230.00	S/ 68,196.00	S/ 68,904.00
					TOTAL PATRIMONIO	S/ 202,548.00	S/ 181,230.00	S/ 202,196.00	S/ 202,904.00
TOTAL ACTIVO	S/ 506,438.00	S/ 291,823.00	S/ 364,135.00	S/ 522,746.00	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	S/ 506,438.00	S/ 291,823.00	S/ 364,135.00	S/ 522,746.00

Anexo 6 Estado de Resultados - Ingeniería Energía y Medio Ambiente S.A.C

ESTADOS DE RESULTADOS
INGENIERIA ENERGIA Y MEDIO AMBIENTE SAC
20601970695
(Expresado en soles)

	2019	2020	2021	2022
Ventas Netas	S/ 880,162.00	S/ 593,200.00	S/ 1,035,554.00	S/ 1,898,064.00
Costo de ventas	-S/ 615,577.00	-S/ 378,015.00	-S/ 767,369.00	-S/ 957,398.00
UTILIDAD BRUTA	S/ 264,585.00	S/ 215,185.00	S/ 268,185.00	S/ 940,666.00
Gastos de Venta	-S/ 77,822.00	-S/ 69,054.00	-S/ 86,927.00	-S/ 732,914.00
Gastos de Administración	-S/ 115,856.00	-S/ 97,901.00	-S/ 110,329.00	-S/ 138,090.00
UTILIDAD DE OPERACIÓN	S/ 70,907.00	S/ 48,230.00	S/ 70,929.00	S/ 69,662.00
Ingresos Financieros	S/ 117.00	S/ 0.00	S/ 289.00	S/ 70.00
Gastos Financieros	-S/ 2,476.00	-S/ 1,000.00	-S/ 3,022.00	-S/ 828.00
Otros ingresos de Gestión				
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	S/ 68,548.00	S/ 47,230.00	S/ 68,196.00	S/ 68,904.00
Impuesto a las Ganancias	S/ 0.00	S/ 0.00		
UTILIDAD ANTES DE RESERVA LEGAL	S/ 68,548.00	S/ 47,230.00	S/ 68,196.00	S/ 68,904.00
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	S/ 68,548.00	S/ 47,230.00	S/ 68,196.00	S/ 68,904.00

Anexo 7 Carta de Aceptación



PROYECTO INMOBILIARIO

“AÑO DE LA UNIDAD, LA PAZ Y EL DESARROLLO”

Chiclayo, 12 de mayo de 2023.

Estimada. -

UNIVERSIDAD CATÓLICA SANTO TORIBIO DE MOGROVEJO - Chiclayo

Presente. -

Por medio de la presente, se le autoriza el permiso a **VILCHEZ VARGAS, MARICIELO LILIBETH**; identificada con DNI N° 74291085, estudiante de la escuela de Contabilidad del décimo ciclo, para que lleve a cabo el desarrollo de su proyecto de tesis en nuestra empresa **INGENIERÍA ENERGÍA Y MEDIO AMBIENTE S.A.C**”, titulado **ESTRATEGIAS DE REACTIVACIÓN ECONÓMICA EMPRESARIAL Y SU IMPACTO FINANCIERO ANTE EL COVID-19 DE LA INMOBILIARIA INGENIERÍA ENERGÍA Y MEDIO AMBIENTE S.A.C DE LOS AÑOS 2019 A 2022** dedicada a actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados. Con RUC N° 20601970695, ubicada en Cal. Mariscal Nieto – 2do. Piso - OTR. C.C. Boulevard – Chiclayo – Lambayeque, Perú.

Sin otro en particular me despido de usted.

Atentamente,

INGENIERIA ENERGIA Y MEDIO AMBIENTE SAC.
RUC: 20601970695
Lenia Ivan Toro Romero
GERENTE GENERAL