

**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**  
**FACULTAD DE CIENCIAS EMPRESARIALES**  
**ESCUELA ACADÉMICO PROFESIONAL DE CONTABILIDAD**



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

**“IMPORTANCIA DE LA INTERMEDIACIÓN  
FINANCIERA EN LA GESTIÓN DE LA EMPRESA  
INMOBILIARIA INVITASAC DEL DISTRITO DE  
LOS OLIVOS, 2009-2010”**

**TESIS PARA OPTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE  
CONTADOR PÚBLICO**

**AUTOR:**

**JANNET CAROLINA YZAGUIRRE MELGAREJO.**

**ASESOR METODOLÓGICO:**

**DR. MARIANO MUCHA PAITAN**

**ASESOR TEMÁTICO**

**CPC. DONATO DÍAZ DÍAZ**

**LIMA – PERU**

**2011**

Este trabajo ha sido elaborado con gran esfuerzo y dedicación, el cual se lo dedico a Dios y a mis padres porque ellos son la fuente de mi inspiración, se merecen lo mejor de mí y son quienes cada día me apoyan y orientan con sus consejos para así poder ser una mejor persona.

**JANNET YZAGUIRRE MELGAREJO**

## **AGRADECIMIENTO**

Mi agradecimiento especial a todas las personas que han hecho posible la culminación del presente trabajo de investigación, como lo son mi asesor metodológico, mis padres y mis hermanos; ya que sin ellos este trabajo de investigación no hubiera sido posible, gracias por todo ese apoyo brindado.

## **PRESENTACIÓN**

El presente trabajo de investigación tiene por objeto determinar la importancia de la intermediación financiera en la gestión de la Empresa Inmobiliaria INVERSIONES VICENTE TALAVERANO SAC – INVITA SAC, ubicada en el distrito de los olivos, durante los periodos 2009 y 2010; teniendo en cuenta que las empresas del sector inmobiliarios trabajan con la banca comercial.

En la elaboración de este proyecto se han tomado en cuenta los pasos metodológicos y procedimientos que comprende el proceso de investigación, es por ello que la presente investigación consta de los siguientes capítulos:

CAPITULO I: Introducción, en el cual se expone el planteamiento del problema, formulación del problema, objetivos, justificación y delimitaciones.

CAPITULO II: Antecedentes, Bases teóricas, Base Histórica, así como la definición de términos

CAPITULO III: Hipótesis, Variables, Metodología, Población Muestra y Muestreo, Método de Investigación, técnica e instrumento de recolección de datos y método de análisis de datos.

CAPITULO IV: Resultados de la investigación.

Luego se determinan las Conclusiones y Recomendaciones.

Finalmente se presentan las referencias bibliográficas y los anexos.

## INDICE

<b>Dedicatoria</b>	<b>1</b>
<b>Agradecimiento</b>	<b>2</b>
<b>Presentación</b>	<b>3</b>
<b>Índice General</b>	<b>4</b>
<b>Índice de Tablas y Gráficos</b>	<b>6</b>
<b>RESUMEN</b>	<b>7</b>
<b>ABSTRACT</b>	<b>8</b>
<b>INTRODUCCIÓN</b>	<b>9</b>
<b>CAPÍTULO I.- PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN</b>	
1.1. Planteamiento del Problema	11
1.2. Formulación del Problema	
1.2.1 Problema General	13
1.2.3 Problemas Específicos	13
1.3. Objetivos	
1.3.1. General	13
1.3.2. Especifico	13
1.4. Justificación	14
1.5. Delimitación	15
<b>CAPÍTULO II.- MARCO TEÓRICO</b>	
2.1 Antecedentes de la Investigación.	17
2.2 Marco Histórico	18
2.3 Bases Teóricas	20
2.4 Marco Conceptual	34
2.5 Marco Referencial Normativo	35

### **CAPÍTULO III.- MARCO METODOLÓGICO**

3.1 Hipótesis	37
3.2 Variables – Operacionalización	
3.2.1 Definición Conceptual - Nominal	37
3.2.2 Definición Real	38
3.2.3 Definición Operacional	39
3.3 Paradigma Metodológico	
3.3.1 Tipo de Estudio	40
3.3.2 Nivel de Investigación	40
3.3.3 Diseño de Investigación	40
3.4 Población , Muestra, Muestreo	40
3.5 Método de Investigación	41
3.6 Técnicas e Instrumentos de Recolección de Datos	41
3.7 Métodos de Análisis de Datos	41

### **CAPÍTULO IV.- RESULTADOS**

4.1 Descripción – Interpretación	43
4.2 Discusión	62

<b>CONCLUSIONES</b>	65
---------------------	----

<b>RECOMENDACIONES</b>	67
------------------------	----

<b>REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS</b>	69
-----------------------------------	----

### **ANEXOS**

Anexo 01: Matriz de Consistencia.	72
Anexo 02: Cronograma de Actividades.	73
Anexo 03: Encuesta.	74

## INDICE DE TABLAS Y GRÁFICOS

Pregunta 4.1 y Gráfico 1	43
Pregunta 4.2 y Gráfico 2	44
Pregunta 4.3 y Gráfico 3	45
Pregunta 4.4 y Gráfico 4	46
Pregunta 4.5 y Gráfico 5	47
Pregunta 4.6 y Gráfico 6	48
Pregunta 4.7 y Gráfico 7	49
Pregunta 4.8 y Gráfico 8	50
Pregunta 4.9 y Gráfico 9	51
Pregunta 5.1 y Gráfico 10	52
Pregunta 5.2 y Gráfico 11	53
Pregunta 5.3 y Gráfico 12	54
Pregunta 5.4 y Gráfico 13	55
Pregunta 5.5 y Gráfico 14	56
Pregunta 5.6 y Gráfico 15	57
Pregunta 5.7 y Gráfico 16	58
Pregunta 5.8 y Gráfico 17	59

## RESUMEN

El presente trabajo de investigación tiene por objeto determinar la importancia de la intermediación financiera en la gestión de la Empresa Inmobiliaria INVERSIONES VICENTE TALAVERANO SAC – INVITA SAC, ubicada en el distrito de Los Olivos, durante los periodos 2009 y 2010; teniendo en cuenta que las empresas del sector inmobiliarios trabajan con la banca comercial.

Para este efecto se ha estimado el uso de los estados financieros principales de la empresa, los cuales permitirán evaluar la situación de la empresa en los periodos ya mencionados. Asimismo, se trata de establecer la incidencia del uso del financiamiento a través de los intermediarios financieros bancarios.

La recolección de la información se hará en base a encuestas, los cuales serán aplicados a los miembros de la empresa y servirán para determinar y sustentar el resultado de la investigación.



## **ABSTRACT**

The present research is to determine the importance of financial intermediation in real estate management company INVERSIONES VICENTE TALAVERANO SAC - INVITASAC, located in the district of Los Olivos, during the periods 2009 and 2010, taking into account that companies real estate industry working with commercial banks.

To this effect has been estimated using the primary financial statements of the company, which will allow assess the situation of the company during the periods mentioned above. It also seeks to establish the incidence of use of financing through bank financial intermediaries.

The data collection will be based on questionnaires, which will be applied to members of the company and serve to identify and support the outcome of the investigation.