



**UCV**  
UNIVERSIDAD  
CÉSAR VALLEJO

**FACULTAD DE CIENCIAS  
EMPRESARIALES  
ESCUELA ACADÉMICO PROFESIONAL  
CONTABILIDAD**

**« ESTUDIO DE LA DEMANDA INMOBILIARIA EN  
TARAPOTO Y SU RELACIÓN CON LA PROPUESTA  
DE UN PLAN DE FINANCIAMIENTO A LA EMPRESA  
INMOBILIARIA "TU FUTURO" EN EL AÑO 2012»**

---

**TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE  
CONTADOR**

**AUTORA:**

**RAQUEL MOREY ACHUY**

**ASESORES:**

**C.P.C.C. CÉSAR ALFONSO DIEZ ESPINOZA**

**LIC. ANA LUISA RENGIFO VARGAS**

**TARAPOTO – PERÚ**

**2012**

**DEDICATORIA:**

**Con mucha satisfacción dedico este trabajo a mis padres y a la memoria de Guillermo Achuy Lo.**

**DEDICATORIA:**

Con mucha satisfacción dedico este trabajo a mis padres y a la memoria de Guillermo Achuy Lo.

**DEDICATORIA:**

Con mucha satisfacción dedico este trabajo a mis padres y a la memoria de Guillermo Achuy Lo.

**AGRADECIMIENTO:**

A mis padres, hermanos y demás seres queridos quienes con su sacrificio y paciencia coadyuvaron a la culminación de la presente investigación. A ellos mil gracias

A la empresa Inmobiliaria Tu Futuro EIRL por el apoyo brindado para la realización del estudio presentado.

## PRESENTACIÓN

Señores miembros del jurado:

Cumpliendo con lo dispuesto por el Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad César Vallejo, Facultad de Ciencias Contables y Administrativas, Escuela Académico Profesional de Contabilidad, someto a vuestra distinguida consideración el presente trabajo de investigación titulado “Estudio de la Demanda inmobiliaria en Tarapoto y su relación con la Propuesta de un Plan de Financiamiento a la Empresa Inmobiliaria "Tu Futuro" Tarapoto en el año 2012”, con la finalidad de obtener el Título de Contador Público.

El presente trabajo ha sido desarrollado en base a consultas bibliográficas sobre la materia, estudios realizados y los conocimientos adquiridos durante los años de formación profesional.

Aprovecho la oportunidad para expresar nuestro sincero agradecimiento a los señores docentes de los cursos, por sus sabias enseñanzas, que hicieron posible la culminación de nuestros estudios en la ciencia contable, a ellos mi mayor gratitud, y a los fundadores y forjadores de esta gran Universidad, mis felicitaciones por su preocupación de mejorar el nivel de estudios profesional.

## ÍNDICE

Dedicatoria	ii
Agradecimiento	iii
Presentación	iv
Índice	v
<b>RESUMEN</b>	<b>vii</b>
<b>ABSTRACT</b>	<b>viii</b>
<b>1. INTRODUCCIÓN</b>	<b>9</b>
1.1. PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN	10
1.1.1. Planteamiento del problema.	10
1.1.2. Formulación del Problema	13
1.1.3. Justificación	13
1.1.4. Antecedentes	14
1.1.5. Objetivos	20
1.1.5.1. General	20
1.1.5.2. Específicos	20
1.2. MARCO TEÓRICO	
1.2.1. Marco teórico	21
1.2.2. Marco conceptual	51
<b>2. MARCO METODOLÓGICO</b>	
2.1. Hipótesis	61
2.2. Variables	61
2.2.1. Definición conceptual	61
2.2.2. Definición operacional	62
2.3. Metodología	
2.3.1. Tipos de estudio	63
2.3.2. Diseño	64
2.4. Población y muestra	65
2.5. Método de investigación	66

2.6. Técnicas e instrumentos de recolección de datos	67
2.7. Métodos de análisis de datos	68
<b>3. RESULTADOS</b>	<b>69</b>
3.1. Determinación de la demanda objetiva del mercado inmobiliario	71
3.2. Diagnóstico de la Gestión Financiera	82
3.3. Previsión de ventas	91
3.4. Previsión de la inversión	98
3.5. Propuesta de un Plan de Financiamiento	100
<b>4. DISCUSIÓN</b>	<b>101</b>
<b>5. CONCLUSIONES</b>	<b>104</b>
<b>6. SUGERENCIAS</b>	<b>106</b>
<b>7. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS</b>	<b>107</b>
<b>8. ANEXOS</b>	<b>109</b>



## RESUMEN

La presente investigación tiene por finalidad cuantificar la demanda inmobiliaria en Tarapoto y establecer la relación con el Plan de financiamiento a la empresa inmobiliaria TuFuturo.

Para concretar el objetivo propuesto se realizó entrevistas al gerente de la empresa, así como encuestas a una muestra del segmento al que se enfoca la empresa inmobiliaria en mención.

Teniendo como hipótesis "La Demanda Inmobiliaria en Tarapoto es creciente y guarda relación con la determinación de la propuesta de un Plan de Financiamiento a la empresa inmobiliaria "Tu Futuro" de la ciudad de Tarapoto en el año 2012"; la que se contrastó con los resultados obtenidos en el desarrollo de los objetivos

A partir del Objetivo N° 01 y N° 03 se previsionaron y proyectaron ventas en 5 años; a través del Objetivo N° 02 se obtuvo diferentes referencias acerca de la estructura de financiamiento de la empresa; del Objetivo N° 04 la estructura de los diferentes egresos que se realizan en la inmobiliaria, de tal manera que los 04 Objetivos permiten alcanzar el desarrollo del Objetivo N° 05, estructurando los Flujos de Caja proyectado que permitirá proponer un plan de financiamiento adecuado para afrontar las ventas proyectadas en función a la demanda.

Por lo expuesto, en las líneas precedentes, la hipótesis planteada se da por aceptada porque está orientada a determinar si la demanda es creciente e influyente para determinación de la propuesta de un plan de financiamiento, la cual fue demostrada dando la validez respectiva.

Determinando al final conclusiones y recomendación que faciliten como herramienta para la realización de un Plan de Financiamiento.

## ABSTRACT

This research aims to quantify the demand for property in Tarapoto and establish the connection for the Financial Plan to "TuFuturo" Company.

To achieve the objective proposed conducting interviews the manager of the company, as well as surveys to a sample segment that focuses on the real estate company mentioned.

Taking as a hypothesis "Tarapoto's Demand is growing and is related to the determination of a proposed financing plan property company "TuFuturo" of Tarapoto city in 2012", which was contrasted with the results obtained in the development of the objectives

Beginning Objective No. 01 and No. 03 are able to provision and project sales in 5 years through Objective No. 02 was obtained various references to the financing structure of the company; Objective No. 04 the structure of the various expenses that are made in the estate, so that the 04 from achieving Millennium development Goal No. 05, structuring the projected cash flows that will propose a plan adequate funding to meet projected sales according to demand.

As discussed in the preceding lines, the hypothesis is taken for accepted because it is oriented to determine whether demand is growing and influential for determining the proposed funding plan, which was shown giving the respective validity.

Final conclusions and recommendations as a tool to facilitate the deduction of a financing plan.