



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE CIENCIAS EMPRESARIALES

ESCUELA ACADÉMICO PROFESIONAL DE CONTABILIDAD

“Titulización hipotecaria y su incidencia en la gestión financiera de las empresas inmobiliarias en el distrito de San Isidro, Año 2014”

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

AUTORA:

LEÓN ACOSTA, Giancarlos Félix

ASESOR:

DR. CPC. GARCÍA CESPEDES, Ricardo

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Finanzas

LIMA – PERÚ

2016

Página del jurado

.....

Presidente

DR. CPC. GARCÍA CESPEDES, Ricardo Gilberto

.....

Secretario

MG. GONZALES MATO, Marcelo

.....

Vocal

MG.LA TORRE MOSQUIPA

Esta tesis está dedicada a mi Dios quien supo guiarme y darme fuerza para seguir adelante y no desmayar en los problemas que se presentaran. A mis padres por su apoyo y consejo en todo momento.

Agradezco a Dios por estar siempre en cada paso que doy, a mis asesores que me han brindado su apoyo incondicional en la elaboración de esta investigación.

Declaración jurada de autenticidad

Yo, Giancarlos Félix León Acosta, declaro que la tesis de grado titulada:

Titulización Hipotecaria y su incidencia en la gestión financiera de las empresas inmobiliarias en el distrito de San Isidro, Año 2014, ha sido desarrollada con base a una investigación exhaustiva, respetando derechos intelectuales de terceros, conforme las citas que constan al pie de las páginas correspondientes, cuyas fuentes se incorporan en la bibliografía. Consecuentemente este trabajo es de mi autoría.

En virtud de esta declaración, me responsabilizo del contenido, veracidad y alcance científico de la tesis de grado en mención.

Lima, 07 de diciembre del 2016

.....
Giancarlos Félix León Acosta

DNI: 46694151

Presentación

Estimados señores miembros del jurado:

Situó a su orden la tesis titulada: "Titulización hipotecaria y su incidencia en la gestión financiera de las empresas inmobiliarias en el distrito de San Isidro, Año 2014". En concordancia a las normativas vigentes dispuestas en el reglamento de grados títulos para optar el título profesional de Contador Público en la Universidad "Cesar vallejo".

El presente trabajo de investigación está conformado por 8 capítulos distribuidos de la siguiente manera:

Capítulo I: Introducción

Capitulo II: Método

Capitulo III: Resultados

Capitulo IV: Discusión

Capítulo V: Conclusión

Capítulo VI: Recomendaciones

Capitulo VII: Referencias

En función a que ésta tesis se ajusta a los mandatos requeridos por todo trabajo científico, espero contar con sus sugerencias o recomendaciones para de esta manera enriquecer de una forma más idónea la calidad de dicho trabajo.

En función a que ésta tesis se ajusta a los mandatos requeridos por todo trabajo científico, espero contar con sus sugerencias o recomendaciones para de esta manera enriquecer de una manera más idónea la calidad de dicho trabajo.

Atentamente:

Giancarlos Félix León Acosta

DNI: 46694151

INDICE

Pagina del jurado.....	ii
Dedicatoria	iii
Agradecimiento	iv
Declaratoria de autenticidad	v
Presentación	vi
Resumen.....	vii
Abstract	viii

CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN

1.1 Realidad Problemática	1
1.2 Trabajos Previos	3
1.3 Teorías Relacionadas al Tema.....	6
1.3.1 Marco Conceptual	14
1.4 Formulación Del Problema.....	25
1.5 Justificación Del Estudio	26
1.6 Hipótesis	27
1.7 Objetivos.....	27

CAPÍTULO II. MÉTODO

2.1 Tipo de Investigación	28
2.2 Diseño de Investigación	28
2.3 Variables Operacionalización	29
2.4 Población, Muestreo y Muestra	29
2.5 Técnicas e Instrumentos De Recolección De Datos, validez y confiabilidad..	32
2.6 Métodos De Análisis De Datos.....	33
2.7 Aspectos éticos.....	34

CAPÍTULO III. RESULTADOS

3.1 Análisis de confiabilidad Del Instrumento	35
3.2 Tablas de frecuencia.....	37
3.3 Validación de Hipótesis	53

CAPÍTULO IV. DISCUSIÓN

Discusión de Resultados.....	59
------------------------------	----

CAPÍTULO V. CONCLUSIONES

Conclusiones.....	62
-------------------	----

CAPÍTULO VI. RECOMENDACIONES

Recomendaciones.....	64
----------------------	----

CAPÍTULO VII. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Referencias bibliográficas.....	65
---------------------------------	----

ANEXOS.

Matriz de consistencia.....	67
-----------------------------	----

Validación de expertos.....	68
-----------------------------	----

RESUMEN

El presente trabajo de investigación titulado “Titulización hipotecaria y su incidencia en la gestión financiera de las empresas inmobiliarias en el distrito de San Isidro, Año 2014”. La titulización hipotecaria es una herramienta importante para el sector inmobiliario el cual consiste en el agrupamiento de un conjunto de activos préstamos hipotecarios individuales que conservan estándares homogéneos en cuanto a sus características y flujos de fondos, y que respaldan la emisión de títulos valores.

Se trata de establecer la incidencia a de la gestión financiera a través de la titulización hipotecaria. Asimismo, se plantea como hipótesis general que la Titulización hipotecaria incide en la gestión financiera de las empresas en el distrito de San Isidro, 2014. Las variables que se han considerado en la investigación son: Titulización Hipotecaria como variable independiente y gestión financiera como variable dependiente.

En cuanto a la metodología a emplear, ésta investigación se basa en el método probabilístico no experimental, que, junto a la observación del comportamiento de las variables y su análisis estadístico, nos aproximara a la validez de a hipótesis mencionada sustentada en los resultados obtenidos.

Al finalizar el trabajo, se emiten conclusiones y sugerencias que permitan mejorar la situación financiera a través de conocer mejor los beneficios de la titulización hipotecaria y como incide en la gestión financiera de las empresas inmobiliarias del distrito de San Isidro, año 2014.

Palabras clave: Titulización, gestión, financiera.

ABSTRACT

The present research work entitled "Mortgage securitization and its impact on the financial management of real estate companies in the district of San Isidro, Year 2014." Mortgage securitization is an important tool for the real estate sector which consists of the grouping of a Set of individual mortgage loans that maintain homogeneous standards in terms of their characteristics and cash flows, and which support the issuance of securities.

The aim is to establish the impact a of financial management through mortgage securitization. Likewise, it is a general hypothesis that the Mortgage Securitization affects the financial management of companies in the district of San Isidro, 2014. The variables considered in the research are: Mortgage Securitization as an independent variable and financial management as a dependent variable.

Regarding the methodology to be used, this research is based on the non-experimental probabilistic method, which together with the observation of the behavior of the variables and their statistical analysis, approximates to the validity of the aforementioned hypothesis based on the results obtained.

At the end of the work, conclusions and suggestions are made to improve the financial situation through better knowledge of the benefits of mortgage securitization and how it affects the financial management of real estate companies in the district of San Isidro, in 2014.

Key words: Securitization, management, financial.