



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

**FACULTAD DE CIENCIAS  
EMPRESARIALES**

**ESCUELA PROFESIONAL DE  
CONTABILIDAD**

**Endeudamiento y rentabilidad de la empresa  
inmobiliaria Inavil SA, distrito de San Luis, periodo  
2020.**

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

**AUTORA:**

Bach. Linares Rojas, Elizabeht (ORCID: 0000-0003-3350-  
9543)

**ASESOR:**

DRA. SAENZ ARENAS, ESTHER ROSA (ORCID: 0000-0003-  
0340-2198)

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:**

Finanzas

LIMA – PERÚ 2020

## **Dedicatoria**

El presente trabajo de investigación está dedicado a Dios por haberme dado la vida, a mis padres por haber confiado en mí y desde lejos darme los ánimos para poder continuar con mis estudios, a mis hermanos, a mi abuela, a mi esposo por el apoyo incondicional que me han brindado a lo largo de mi carrera. Y finalmente quiero dedicarle a mi futura hija Samantha Lía, que me da la fortaleza, la esperanza y la inspiración de poder realizar la presente tesis.

## **Agradecimiento**

A Dios, a mis padres, a mis hermanos, mi esposo por el apoyo y los ánimos que me dan día a día para poder realizar la presente tesis y lograr titularme, y en especial a mi hermano Solano Linares Rojas por su ayuda constante durante todo el presente trabajo de investigación.

## Índice de contenidos

Dedicatoria .....	i
Agradecimiento .....	ii
Índice de contenidos .....	iii
Índice de Tablas .....	iv
Resumen .....	v
Abstract .....	vi
I. INTRODUCCIÓN .....	1
II. MARCO TEORICO .....	5
III. METODOLOGÍA .....	15
3.1 Tipo y diseño de Investigación .....	15
<b>3.2. Variables y Operacionalización .....</b>	<b>16</b>
<b>3.3. Población, muestra y muestreo .....</b>	<b>18</b>
<b>3.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos .....</b>	<b>18</b>
<b>3.5. Procedimientos .....</b>	<b>19</b>
<b>3.6. Método de análisis de datos .....</b>	<b>19</b>
<b>3.7. Aspectos éticos .....</b>	<b>19</b>
IV. RESULTADOS .....	20
V. DISCUSIÓN .....	24
VI. CONCLUSIONES .....	28
VII. RECOMENDACIONES .....	29

REFERENCIAS

ANEXOS

## Índice de Tablas

<b>Tabla 01:</b> Relación entre Recursos propios y la Rentabilidad Financiera de la inmobiliaria Inavil S.A, distrito San Luis, Periodo 2020 .....	21
<b>Tabla 02:</b> Relación entre Endeudamiento de Recursos Ajenos y Rentabilidad Económica de la inmobiliaria Inavil S.A, distrito San Luis, Periodo 2020.....	22
<b>Tabla 03:</b> Relación entre Recursos Ajenos y Rentabilidad Financiera de la inmobiliaria Inavil S.A, distrito San Luis, Periodo 2020.....	23
<b>Tabla 04:</b> Operacionalización de la Variable Endeudamiento .....	36
<b>Tabla 05:</b> Operacionalización de la Variable Rentabilidad .....	37
<b>Tabla 06:</b> Matriz de Consistencia.....	38

## Resumen

El presente trabajo de investigación tiene por finalidad analizar el endeudamiento y la rentabilidad de la empresa inmobiliaria INAVIL SA, al culminar el último proyecto inmobiliario desarrollado en Santiago de Surco y que consta de una edificación de 5 pisos, 8 departamentos, 9 cocheras y 8 depósitos.

Para poder analizar dichas variables se ha realizado un tipo de investigación aplicada y a la vez descriptiva, con un diseño de investigación de tipo correlacional, no experimental y longitudinal. La escala de medición usada es la de razón, la población ha sido la empresa inmobiliaria INAVIL SA y para la muestra se consideró los 48 estados financieros mensuales correspondientes al periodo 2017-2020. Para la técnica de recolección de datos se hizo un análisis vertical y horizontal de los estados financieros; y para el método de análisis se usó programas de Excel y el SPSS.

Se obtuvo como principal resultado que el proyecto inmobiliario a diciembre del 2020 terminó con un endeudamiento patrimonial del 143.10% y su endeudamiento a largo plazo fue de 21.00%; además que su rentabilidad obtuvo los siguientes resultados: ROE con un 15.30% y un ROA del 37.20%.

Palabras clave: Endeudamiento, Rentabilidad.

## **Abstract**

The purpose of this research work is to analyze the indebtedness and profitability of the real estate company INAVIL SA, at the end of the last real estate project developed in Santiago de surco and which consists of a 5-story building, 8 apartments, 9 garages and 8 warehouses.

In order to analyze these variables, a type of applied and descriptive research has been carried out, with a correlational, non-experimental and longitudinal research design. The measurement scale used is the ratio, the population has been the real estate company INAVIL SA and for the sample the 48 monthly financial statements corresponding to the period 2017-2020 were considered. For the data collection technique, a vertical and horizontal analysis of the financial statements was made; and Excel and SPSS programs were used for the analysis method.

The main result was that the real estate project as of December 2020 ended with a patrimonial indebtedness of 143.10% and its long-term indebtedness was 21.00%; In addition, its profitability obtained the following results: ROE with 15.30% and ROA of 37.20%.

Keywords: Indebtedness, Profitability.