



UNIVERSIDAD ANDINA
NÉSTOR CÁCERES VELÁSQUEZ
FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS
ESCUELA PROFESIONAL DE ADMINISTRACIÓN Y MARKETING



**DESARROLLO INMOBILIARIO Y LA RENTABILIDAD
ECONÓMICA EN LA CIUDAD DE JULIACA
EN EL AÑO 2024**

TESIS PRESENTADA POR:

Bach. FATSHAN JULIAN TICONA PACHECO

PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE:
LICENCIADO EN ADMINISTRACIÓN Y MARKETING

JULIACA – PERÚ

2025



UNIVERSIDAD ANDINA

NÉSTOR CÁCERES VELÁSQUEZ

FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS

ESCUELA PROFESIONAL DE ADMINISTRACIÓN Y MARKETING

DESARROLLO INMOBILIARIO Y LA RENTABILIDAD

ECONÓMICA EN LA CIUDAD DE JULIACA

EN EL AÑO 2024

TESIS PRESENTADA POR:

Bach. FATSHAN JULIAN TICONA PACHECO

PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE:

LICENCIADO EN ADMINISTRACIÓN Y MARKETING

APROBADA POR EL JURADO REVISOR:

PRESIDENTE

:



Dr. ROBERTO PAYE COLQUEHUANCA

PRIMER MIEMBRO

:



Mg. PERCY GONZALO PUMA PUMA

SEGUNDO MIEMBRO

:



Dr. ENRIQUE GENARO APAZA CHIRINOS

ASESOR DE TESIS

:



Dr. LEOPOLDO WENCESLAO CONDORI CARI

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN: ORGANIZACIÓN Y DIRECCIÓN DE EMPRESAS (5311-UNESCO)



RESOLUCIÓN N°196-2025-D-FCA-UANCV-J

Juliaca, 15 de agosto de 2025

VISTOS:

El Expediente N° 935, presentado por **FATSHAN JULIAN TICONA PACHECO**, quien solicita nominación de jurados, fecha y hora de sustentación y defensa de la tesis titulado: **DESARROLLO INMOBILIARIO Y LA RENTABILIDAD ECONÓMICA EN LA CIUDAD DE JULIACA EN EL AÑO 2024**; conducente para optar el Título profesional de Licenciado(a) en **Administración y Marketing**, que fue revisada por el Director de la Unidad de Investigación y el Decano de la Facultad de Ciencias Administrativas, Escuela Profesional de **Administración y Marketing**.

CONSIDERANDO:

Que, de conformidad con el artículo 8°, numeral b) del Reglamento General de Grados y Títulos de la UANCV vigente, es procedente acceder a la petición del interesado.

Que, al haber cumplido con los requisitos exigidos por el Reglamento Interno de Trabajo de Investigación Conducente a Grados y Títulos plasmado en la Resolución N° 0294-2023-UANCV-CU-R.

Y estando, la opinión favorable del Director de la Unidad de Investigación y el Decano de la Facultad de Ciencias Administrativas, y las atribuciones que confiere el artículo 28° del Reglamento Interno de Trabajo de Investigación Conducente a Grados y Títulos Resolución N° 0294-2023-UANCV-CU-R.

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. – DECLARAR APTO para la sustentación presencial del informe Final de la investigación (borrador de Tesis), del (la) bachiller: **FATSHAN JULIAN TICONA PACHECO**, para optar el Título Profesional de Licenciado(a) en **Administración y Marketing**, en virtud de los considerandos expuestos.

ARTICULO SEGUNDO. – NOMINAR JURADOS para la sustentación presencial y defensa de la tesis a los siguientes docentes ordinarios:

- * PRESIDENTE : Dr. ROBERTO PAYÉ COLQUEHUANCA
- * 1er. MIEMBRO : Mg. PERCY GONZALO PUMA PUMA
- * 2do. MIEMBRO : Dr. ENRIQUE GENARO APAZA CHIRINOS
- * ASESOR DE TESIS : Dr. LEOPOLDO WENCESLAO CONDORI CARI

ARTICULO TERCERO. – PROGRAMAR FECHA Y HORA de sustentación como se detalla:

- * Lugar : salón de Grados y Títulos
- * Fecha : lunes, 18 de agosto de 2025
- * Hora : 08:00 a.m.

ARTICULO CUARTO. – DISPONER que la comisión de Grados y Títulos de la Facultad, Secretaria Académica, quedan encargados del cumplimiento de la presente Resolución.

Regístrese, comuníquese y archívese.

DISTRIBUCIÓN:

- Unid. Inv. (1)
- Jurados (3)
- Interesado (1)
- Asesor de Tesis (1)
- Archivo FCA (1)



[Handwritten signature]
 UNIVERSIDAD ANDINA "NÉSTOR CÁCERES VELÁSQUEZ"
 DECANATO
 Dr. LEOPOLDO WENCESLAO CONDORI CARI
 DECANO
 FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS



RESOLUCIÓN N° 185-2025-UI-FCA-UANCV-J

Juliaca, 21 de mayo 2025

VISTOS:

El Expediente 2024-016018 de fecha 26 de diciembre de 2024, del **Bach. FATSHAN JULIAN TICONA PACHECO**, quien solicita Revisión del Informe Final de la Investigación (borrador de Tesis) y el **Anexo (04 o 05) "Ficha de Opinión del Informe Final de la Investigación (borrador de Tesis)"** que fue revisada por el Comité de Investigación de la Facultad de Ciencias Administrativas, **Escuela Profesional de Administración y Marketing**.

CONSIDERANDO:

Que, las Unidades de Investigación son unidades académicas que agrupan a docentes y estudiantes de diversas disciplinas, en razón del desarrollo de investigación científica, tecnológica y humanista de acuerdo al Estatuto Universitario Modificado 2020 de nuestra primera Casa Superior de Estudios.

Que, el (la) **Bach. FATSHAN JULIAN TICONA PACHECO**, quien solicita la revisión del Informe Final de la Investigación (borrador de Tesis) del tema titulado: **DESARROLLO INMOBILIARIO Y LA RENTABILIDAD ECONÓMICA EN LA CIUDAD DE JULIACA EN EL AÑO 2024**, conducente para optar el Título Profesional de Licenciado(a) en **Administración y Marketing**.

Que, al haberse cumplido con los requisitos exigidos por el Reglamento Interno de Trabajo de Investigación Conducente a Grados y Títulos plasmado en la Resolución N° 0294-2023-UANCV-CU-R.

Que, el Comité de Investigación emitió su opinión favorable al Informe Final de la Investigación (borrador de Tesis).

Que, el Director de la Unidad de Investigación de la Facultad de Ciencias Administrativas, Escuela Profesional de Administración y Marketing, corroboró el asesoramiento en el Informe Final de la Investigación (borrador de Tesis) del ASESOR **Dr. LEOPOLDO WENCESLAO CONDORI CARI**.

Estando, la opinión favorable del comité de Investigación, en concordancia con el Reglamento Interno de Trabajo de Investigación Conducente a Grados y Títulos Resolución N° 0294-2023-UANCV-CU-R, de conformidad a lo que establece la Ley Universitaria N° 30220, Ley de Creación de la UANCV N° 23738 y Modificatoria N° 24661 y el Estatuto de la UANCV, que confiere facultades a la Unidad de Investigación de la Facultad de Ciencias Administrativas.

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. - APROBAR Y AUTORIZAR EL INFORME FINAL DE LA INVESTIGACIÓN (BORRADOR DE TESIS), para la **REVISIÓN DE SIMILITUD TURNITIN**, del tema titulado: **DESARROLLO INMOBILIARIO Y LA RENTABILIDAD ECONÓMICA EN LA CIUDAD DE JULIACA EN EL AÑO 2024**, correspondiente a la Línea de Investigación **ORGANIZACIÓN Y DIRECCIÓN DE EMPRESAS (5311-UNESCO)** presentado por el (la) **Bach. FATSHAN JULIAN TICONA PACHECO**, en virtud de los considerandos expuestos.

ARTÍCULO SEGUNDO. - RATIFICAR, como **ASESOR** al **Dr. LEOPOLDO WENCESLAO CONDORI CARI**.

ARTÍCULO TERCERO. - DISPONER, que la facultad, secretarías académicas y administrativas, quedan encargados del cumplimiento de la presente Resolución.

Regístrese, Comuníquese y Archívese.

DISTRIBUCIÓN:
- Decanatura
- Interesado (1)
- Archivo FCA (1)
- RPC/



UNIVERSIDAD ANDINA
NÉSTOR CÁCERES VELÁSQUEZ
Roberto Pajuelo
Dr. Roberto Pajuelo
DIRECTOR
UNID. INVESTIGACIÓN CIENCIAS ADMINISTRATIVAS



RESOLUCIÓN N° 632-2024-UI-FCA-UANCV-J

Juliaca, 29 de noviembre 2024

VISTOS:

El Expediente: **2024-014321** de fecha 26 de noviembre del 2024, el cual solicita Revisión de propuesta de Investigación y el **Anexo (02 o 03) "Ficha de Opinión de la Propuesta de Investigación"** que fue revisada por el Comité de Investigación de la Facultad de Ciencias Administrativas, Escuela Profesional de **Administración y Marketing**.

CONSIDERANDO:

Que, las Unidades de Investigación son unidades académicas que agrupan a docentes y estudiantes de diversas disciplinas, en razón del desarrollo de investigación científica, tecnológica y humanista de acuerdo al Estatuto Universitario Modificado 2020 de nuestra primera Casa Superior de Estudios.

Que, el (la) **Bach. FATSHAN JULIAN TICONA PACHECO**, quien solicita la revisión y aprobación de la Propuesta de Investigación de **Título: DESARROLLO INMOBILIARIO Y LA RENTABILIDAD ECONÓMICA EN LA CIUDAD DE JULIACA EN EL AÑO 2024**; conducente para optar el Título profesional de Licenciado(a) en **Administración y Marketing**.

Que, al haberse cumplido con los requisitos exigidos por el Reglamento Interno de Trabajo de Investigación Conducente a Grados y Títulos plasmado en la Resolución N° 0294-2023-UANCV-CU-R.

Que, el Comité de Investigación emitió su opinión favorable a la Propuesta de Investigación.

Que, el Director de la Unidad de Investigación de la Facultad de Ciencias Administrativas, Escuela Profesional de Administración y Marketing, corroboró la propuesta del ASESOR **Dr. LEOPOLDO WENCESLAO CONDORI CARI**, quien debe ser acreditado y facultado para orientar y ayudar al asesorado en el proceso de elaboración del trabajo de investigación (Tesis).

Estando, la opinión favorable del comité de Investigación, en concordancia con el Reglamento Interno de Trabajo de Investigación Conducente a Grados y Títulos Resolución N° 0294-2023-UANCV-CU-R, de conformidad a lo que establece la Ley Universitaria N° 30220, Ley de Creación de la UANCV N° 23738 y Modificatoria N° 24661 y el Estatuto de la UANCV, que confiere facultades a la Unidad de Investigación de la Facultad de Ciencias Administrativas.

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- APROBAR Y AUTORIZAR LA EJECUCIÓN DE LA PROPUESTA DE INVESTIGACIÓN, titulado: **DESARROLLO INMOBILIARIO Y LA RENTABILIDAD ECONÓMICA EN LA CIUDAD DE JULIACA EN EL AÑO 2024**; correspondiente a la Línea de Investigación **ORGANIZACIÓN Y DIRECCIÓN DE EMPRESAS (5311-UNESCO)** presentado por el (la) **Bach. FATSHAN JULIAN TICONA PACHECO**, en virtud de los considerandos expuestos.

ARTÍCULO SEGUNDO.- RECONOCER, como **ASESOR DE INVESTIGACIÓN** al (a la) **Dr. LEOPOLDO WENCESLAO CONDORI CARI**.

ARTÍCULO TERCERO.- DISPONER que la facultad, secretarías académicas y administrativas, quedan encargados del cumplimiento de la presente Resolución.

Regístrese, Comuníquese y Archívese.



UNIVERSIDAD ANDINA
NÉSTOR CÁCERES VELÁSQUEZ
Dr. Sc. S. Lelmaco Aguilar Pinto
DIRECTOR
UNID. INVESTIGACIÓN CIENCIAS ADMINISTRATIVAS

DISTRIBUCIÓN:
- Decanatura
- Interesado (1)
- Archivo FCA (1)
- SLAP/



INFORME DE ORIGINALIDAD

18%

INDICE DE SIMILITUD

15%

FUENTES DE INTERNET

9%

PUBLICACIONES

10%

TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1	Submitted to Universidad Andina Nestor Caceres Velasquez Trabajo del estudiante	6%
2	www.coursehero.com Fuente de Internet	1%
3	repositorio.unap.edu.pe Fuente de Internet	<1%
4	hdl.handle.net Fuente de Internet	<1%
5	Submitted to Universidad Cesar Vallejo Trabajo del estudiante	<1%
6	repositorio.ucv.edu.pe Fuente de Internet	<1%
7	es.scribd.com Fuente de Internet	<1%
8	www.researchgate.net Fuente de Internet	<1%
9	repositorio.uancv.edu.pe Fuente de Internet	<1%
10	moam.info Fuente de Internet	<1%
11	Submitted to Universidad Católica de Santa María Trabajo del estudiante	<1%




METADATOS COMPLEMENTARIOS - UANCV



DESARROLLO INMOBILIARIO Y LA RENTABILIDAD ECONÓMICA EN LA CIUDAD DE JULIACA EN EL AÑO 2024	
Datos de autor	
Nombres y apellidos	FATSHAN JULIAN TICONA PACHECO
Tipo de documento de identidad	DNI
Número de documento de identidad	45550072
URL de ORCID	https://orcid.org/0009-0008-1812-3865
Datos de asesor	
Nombres y apellidos	LEOPOLDO WENCESLAO CONDORI CARI
Tipo de documento de identidad	DNI
Número de documento de identidad	02389341
URL de ORCID	https://orcid.org/0000-0003-2372-6720
Datos del jurado	
Presidente del jurado	
Nombres y apellidos	ROBERTO PAYÉ COLQUEHUANCA
Tipo de documento	DNI
Número de documento de identidad	02145441
Miembro del jurado 1	
Nombres y apellidos	PERCY GONZALO PUMA PUMA
Tipo de documento	DNI
Número de documento de identidad	02374215
Miembro del jurado 2	
Nombres y apellidos	ENRIQUE GENARO APAZA CHIRINOS
Tipo de documento	DNI
Número de documento de identidad	02413103



Datos de investigación	
Línea de investigación	ORGANIZACIÓN Y DIRECCIÓN DE EMPRESAS (5311 – UNESCO)
Grupo de investigación	No aplica.
Agencia de financiamiento	Sin financiamiento.
Ubicación geográfica de la investigación	<p> País: Perú Departamento: Puno Provincia: San Román Distrito: Juliaca Coordenadas: Latitud: -15.4932314 Longitud: -70.1356177 URL Maps https://maps.app.goo.gl/drSXNYzoPNwjBHNXA </p> 
Año o rango de años en que se realizó la investigación	Noviembre 2024 - agosto 2025
URL de disciplinas OCDE	<p> Ciencias Sociales https://purl.org/pe-repo/ocde/ford#5.00.00 </p> <p> Administración http://purl.org/pe-repo/ocde/ford#5.02.04 </p>



UNIVERSIDAD ANDINA
 NÉSTOR CÁCERES VELÁSQUEZ
 DIRECCIÓN
 UNIDAD DE
 INVESTIGACIÓN
 Dr. Roberto Poyé Colquehuasca
 DIRECTOR
 UNIDAD INVESTIGACIÓN CIENCIAS ADMINISTRATIVAS





DECLARACIÓN DE AUTENTICIDAD Y RESPONSABILIDAD

Yo, FATSHAN JULIAN TICONA PACHECO identificado con DNI Nro. 45550072 en mi condición de egresado de:

- Escuela Profesional
- Programa de Segunda Especialidad
- Programa de Maestría o Doctorado

ADMINISTRACIÓN Y MAKETING

informo que he elaborado el/la Tesis o Trabajo de Investigación, Trabajo Académico denominada:

DESARROLLO INMOBILIARIO Y LA RENTABILIDAD ECONÓMICA EN LA CIUDAD DE JULIACA EN EL AÑO 2024

Asesorado por: Dr. LEOPOLDO WENCESLAO CONDORI CARI

Es un tema original.

Declaro que el presente trabajo de tesis es elaborado por mi persona y **no existe plagio/copia** de ninguna naturaleza, en especial de otro documento de investigación (tesis, revista, texto, congreso, o similar) presentado por persona natural o jurídica alguna ante instituciones académicas, profesionales, de investigación o similares, en el país o en el extranjero.

Dejo constancia que las citas de otros autores han sido debidamente identificadas en el trabajo de investigación, por lo que no asumiré como tuyas las opiniones vertidas por terceros, ya sea de fuentes encontradas en medios escritos, digitales o Internet.

Asimismo, ratifico que soy plenamente consciente de todo el contenido de la tesis y asumo la responsabilidad de cualquier error u omisión en el documento, así como de las connotaciones éticas y legales involucradas.

El incumplimiento de lo declarado da lugar a responsabilidad del declarante, en consecuencia; a través del presente documento asumo frente a terceros, la Universidad Andina Néstor Cáceres Velásquez y/o la Administración Pública toda responsabilidad que pueda derivarse por el trabajo final presentado. Lo señalado incluye responsabilidad pecuniaria incluido el pago de multas u otros por los daños y perjuicios que se ocasionen.

Juliaca 22 de SEPTIEMBRE del 2025



FIRMA ASESOR



FIRMA TESISTA



Huella



DEDICATORIA

A mis padres, por inculcarme el
aprecio a los libros y enseñarme
el valor del conocimiento.



AGRADECIMIENTO

A mi familia por el apoyo incondicional en el proceso de cumplir mis metas académicas.



ÍNDICE GENERAL

DEDICATORIA..... iii

AGRADECIMIENTO..... iv

ÍNDICE GENERAL v

ÍNDICE DE TABLAS ix

ÍNDICE DE FIGURAS x

RESUMEN xi

ABSTRACT xii

INTRODUCCIÓN xiii

CAPÍTULO I

EL PROBLEMA

1.1. Planteamiento del problema 1

1.2. Delimitación de la investigación 5

 1.2.1. Delimitación espacial 5

 1.2.2. Delimitación social 6

 1.2.3. Delimitación temporal..... 7

1.3. Formulación del problema 8

 1.3.1. Problema General 8

 1.3.2. Problemas Específicos 8

1.4. Justificación de la investigación 9

 1.4.1. Justificación teórica 9

 1.4.2. Justificación práctica 10

 1.4.3. Justificación metodológica..... 12



CAPÍTULO II

OBJETIVOS

2.1. Objetivo general..... 14

2.2. Objetivos específicos 14

CAPÍTULO III

MARCO TEÓRICO REFERENCIAL

3.1. Antecedentes de la investigación..... 15

 3.1.1. Antecedentes Internacionales 15

 3.1.2. Antecedentes Nacionales 24

 3.1.3. Antecedentes Locales 33

3.2. Bases teóricas 43

3.3. Marco conceptual..... 70

CAPÍTULO IV

HIPÓTESIS

4.1. Hipótesis general 85

4.2. Hipótesis específicas 85

4.3. Variables..... 85

4.4. Operacionalización de variables 86

CAPÍTULO V

PROCEDIMIENTO METODOLÓGICO DE LA INVESTIGACIÓN

5.1. Enfoque de la investigación 87

5.2. Método(s) aplicados a la investigación 88

5.3. Tipo de investigación 89

5.4. Nivel de investigación 90

5.5. Diseño de investigación 92



5.6. Población y muestra 93

 5.6.1. Población..... 93

 5.6.2. Muestra 94

5.7. Técnicas e instrumentos de recolección de datos 95

 5.7.1. Técnica..... 95

 5.7.2. Instrumento 96

5.8. Confiabilidad y validez 97

 5.8.1. Confiabilidad..... 97

 5.8.2. Validez..... 98

5.9. Procedimiento de tratamiento de datos 99

5.10. Contrastación de hipótesis..... 100

 5.10.1. Prueba de hipótesis general..... 103

 5.10.2. Prueba de hipótesis específica 1..... 104

 5.10.3. Prueba de hipótesis específica 2..... 106

 5.10.4. Prueba de hipótesis específica 3..... 108

CAPÍTULO VI

ANÁLISIS DE RESULTADOS Y DISCUSIÓN

6.1. Presentación de resultados 110

 6.1.1. Análisis de resultado general 111

 6.1.2. Análisis de resultado específico 1 112

 6.1.3. Análisis de resultado específico 2 114

 6.1.4. Análisis de resultado específico 3 117

6.2. Discusión de resultados..... 119

CONCLUSIONES..... 124

RECOMENDACIONES 126



REFERENCIAS.....	128
ANEXOS	135



ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 Operacionalización de variables	86
Tabla 2 Prueba de normalidad.....	102
Tabla 3 Prueba de hipótesis general	103
Tabla 4 Prueba de hipótesis específica 1	105
Tabla 5 Prueba de hipótesis específica 2	106
Tabla 6 Prueba de hipótesis específica 3	108
Tabla 7 Interpretación de resultados	110
Tabla 8 Desarrollo inmobiliario y rentabilidad económica	111
Tabla 9 Producto inmobiliario y rentabilidad económica	113
Tabla 10 Valor intangible y rentabilidad económica.....	115
Tabla 11 Espacios inmobiliarios y rentabilidad económica.....	117



ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 Desarrollo inmobiliario y rentabilidad económica..... 111

Figura 2 Producto inmobiliario y rentabilidad económica..... 113

Figura 3 Valor intangible y rentabilidad económica 115

Figura 4 Espacios inmobiliarios y rentabilidad económica..... 117



RESUMEN

El propósito principal del presente estudio consistió en analizar y establecer la existencia de una relación significativa entre el desarrollo inmobiliario y la rentabilidad económica en la ciudad de Juliaca durante el año 2024. Para alcanzar este objetivo, se adoptó una metodología basada en un enfoque cuantitativo, empleando el método hipotético-deductivo. La investigación se clasificó como de tipo correlacional, dado que buscó identificar la intensidad y dirección de la relación entre las variables, y se enmarcó dentro de un diseño no experimental, puesto que no se manipularon intencionalmente las variables, sino que se observaron en su contexto natural. Como técnica de recolección de datos se aplicó la encuesta, utilizando un cuestionario estructurado como instrumento principal. Este cuestionario fue dirigido a una muestra representativa compuesta por 385 ciudadanos residentes en la ciudad de Juliaca en el periodo 2024. La información obtenida a través de este instrumento permitió valorar y sistematizar las percepciones y experiencias relacionadas con el crecimiento del sector inmobiliario y su impacto en los indicadores de rentabilidad económica local. Los resultados obtenidos a partir del análisis estadístico mostraron una correlación positiva muy fuerte entre las dos variables en estudio, con un nivel de confianza del 95.5 %. Específicamente, el coeficiente de correlación de Spearman (Rho) arrojó un valor de $R = 0.955$, lo cual indica que, a mayor desarrollo inmobiliario, mayor es la rentabilidad económica en la ciudad analizada. Además, el valor de la significancia estadística fue de 0.000, cifra que se encuentra por debajo del umbral convencional de 0.05. Esta evidencia empírica permitió rechazar la hipótesis nula, que plantea la presencia de una asociación positiva y robusta.

Palabras clave: *Desarrollo, inmobiliario, rentabilidad, económica, intangible.*



ABSTRACT

The main purpose of this study was to analyze and establish the existence of a significant relationship between real estate development and economic profitability in the city of Juliaca during the year 2024. To achieve this objective, a methodology based on a quantitative approach was adopted, using the hypothetico-deductive method. The research was classified as correlational, since it sought to identify the intensity and direction of the relationship between the variables, and was framed within a non-experimental design, since the variables were not intentionally manipulated, but were observed in their natural context. A survey was used as the data collection technique, using a structured questionnaire as the main instrument. This questionnaire was addressed to a representative sample of 385 citizens residing in the city of Juliaca in the period 2024. The information obtained through this instrument made it possible to assess and systematize the perceptions and experiences related to the growth of the real estate sector and its impact on local economic profitability indicators. The results obtained from the statistical analysis showed a very strong positive correlation between the two variables under study, with a confidence level of 95.5%. Specifically, Spearman's correlation coefficient (Rho) yielded a value of $R = 0.955$, which indicates that the greater the real estate development, the greater the economic profitability in the city analyzed. In addition, the statistical significance value was 0.000, which is below the conventional threshold of 0.05. This empirical evidence allowed us to reject the null hypothesis, which states the presence of a positive and robust association.

Key words: *Development, real estate, profitability, economic, intangible.*



INTRODUCCIÓN

El desarrollo inmobiliario se ha posicionado como un factor crucial en el impulso del crecimiento económico y en la transformación estructural de las ciudades. Este fenómeno no solo impacta el paisaje urbano, sino que también dinamiza sectores estratégicos como la construcción, el empleo y la inversión privada. En la ciudad de Juliaca, se ha evidenciado un notable auge en la actividad inmobiliaria, generando efectos visibles sobre la economía local mediante la expansión del mercado de bienes raíces, el incremento de edificaciones residenciales y comerciales, y el movimiento de capitales. Para ello, se consideraron dimensiones como la generación de empleo, la valorización del suelo urbano y la atracción de inversión privada, con el fin de comprender el papel de este sector en el progreso socioeconómico de la región. El estudio se estructura en varios capítulos que detallan cada una de las etapas del proceso investigativo. En el Capítulo I se expone el planteamiento del problema, tanto general como específico, seguido de la justificación del estudio, los objetivos, la delimitación, las hipótesis generales y específicas, y la definición de variables e indicadores. El Capítulo II está dedicado al marco teórico, donde se desarrollan los conceptos fundamentales, se revisan antecedentes y se presenta el sustento teórico necesario. En el Capítulo III se describe la metodología, incluyendo la población y muestra, los instrumentos de recolección de datos, así como el análisis de validez, confiabilidad y los métodos estadísticos aplicados para comprobar las hipótesis. En el Capítulo IV presenta los resultados obtenidos, las correlaciones identificadas entre las variables, y las conclusiones derivadas del estudio. Finalmente, se incluyen los apéndices y las fuentes bibliográficas



consultadas, que respaldan teóricamente el trabajo y fortalecen su rigurosidad académica.



CAPÍTULO I

EL PROBLEMA

1.1. Planteamiento del problema

El desarrollo inmobiliario constituye un componente estratégico dentro de las economías a nivel mundial, dado su papel fundamental en el impulso del crecimiento económico, la creación de fuentes de empleo y la atracción de capitales, tanto nacionales como extranjeros. Este sector actúa como un motor que dinamiza diversos ámbitos productivos, desde la construcción hasta los servicios financieros y comerciales. No obstante, su evolución enfrenta una serie de retos estructurales en el contexto global actual. Entre los principales desafíos se encuentran la inestabilidad económica, la presión inflacionaria y las fluctuaciones en las tasas de interés, factores que repercuten directamente en la capacidad de acceso al financiamiento tanto para desarrolladores como para compradores, y que generan incertidumbre en los mercados inmobiliarios. A estos elementos se suman problemas derivados de una urbanización acelerada y, en muchos casos, carente de planificación sostenible. La ausencia de políticas públicas claras orientadas a la sostenibilidad urbana ha provocado un aumento considerable en los precios de la vivienda en zonas urbanas, haciendo que el acceso a una vivienda digna sea cada vez más difícil para ciertos sectores de la población. Asimismo, esta tendencia ha contribuido al deterioro de la calidad de



vida en algunas ciudades, debido a la sobrecarga de los servicios públicos, el congestionamiento vial y la escasez de espacios verdes. Estas dinámicas complejas evidencian la necesidad urgente de formular estrategias integrales que promuevan un desarrollo inmobiliario equilibrado, capaz de combinar la rentabilidad económica con principios de equidad social y sostenibilidad ambiental. Solo a través de este enfoque será posible garantizar que el crecimiento inmobiliario no solo genere beneficios financieros, sino que también contribuya al bienestar colectivo y a la construcción de ciudades más resilientes y habitables en el largo plazo.

En el contexto peruano, el desarrollo inmobiliario ha experimentado un notable crecimiento en las últimas décadas, como resultado de múltiples factores interrelacionados. Entre ellos destacan el acelerado proceso de urbanización, el incremento constante de la demanda habitacional, y una mejora relativa en el poder adquisitivo de ciertos sectores de la población, especialmente en zonas urbanas emergentes. Este escenario ha propiciado una expansión significativa del mercado de bienes raíces, tanto en proyectos de vivienda como en iniciativas comerciales e industriales. Sin embargo, este dinamismo no ha estado exento de desafíos estructurales. Uno de los principales problemas radica en la limitada planificación territorial y urbana, lo cual ha dado lugar a desarrollos desordenados, con escasa articulación entre las zonas residenciales y los servicios urbanos esenciales. A ello se suma la persistente informalidad en el sector de la construcción, que continúa afectando la calidad, seguridad y legalidad de muchas edificaciones, especialmente en periferias urbanas y asentamientos informales.



Asimismo, la ausencia o debilidad de políticas públicas integrales orientadas a la gestión sostenible del suelo y la promoción de proyectos urbanos equitativos ha contribuido a generar brechas significativas en el acceso a servicios básicos como agua potable, alcantarillado, electricidad y transporte. Estas deficiencias agravan las desigualdades sociales y territoriales, afectando negativamente la calidad de vida de numerosos ciudadanos. Además, el entorno macroeconómico nacional, caracterizado por ciclos de inestabilidad económica y constantes tensiones políticas, ha incidido en la percepción de riesgo en el sector inmobiliario, especialmente entre inversionistas extranjeros. Esta incertidumbre se traduce en una reducción del flujo de inversiones, tanto nacionales como internacionales, limitando el potencial de crecimiento sostenible del sector. En consecuencia, se hace evidente la necesidad de una mayor articulación entre el crecimiento inmobiliario y políticas de desarrollo urbano que prioricen la planificación, la sostenibilidad y la equidad, de modo que se garantice un desarrollo territorial más equilibrado y resiliente frente a los desafíos del entorno nacional.

La ciudad de Juliaca, ubicada en la región altiplánica del Perú, ha sido testigo de un proceso de expansión inmobiliaria notable en los últimos años, impulsado en gran parte por su papel estratégico como núcleo comercial y centro logístico de intercambio económico en el sur del país. Esta posición geográfica privilegiada ha generado una creciente demanda de terrenos, viviendas y espacios comerciales, lo que ha propiciado un crecimiento urbano acelerado. Sin embargo, dicho crecimiento se ha desarrollado de manera desorganizada, sin una articulación adecuada entre los actores públicos y privados involucrados en la planificación territorial. El aumento constante de la demanda ha derivado en



una presión considerable sobre el mercado inmobiliario, provocando la elevación abrupta de los precios de terrenos y propiedades, en muchos casos sin justificación técnica o regulatoria.

Uno de los principales obstáculos que enfrenta el desarrollo inmobiliario en Juliaca es la alta tasa de informalidad en las construcciones. Gran parte de las edificaciones se realizan sin cumplir con normativas técnicas ni contar con autorizaciones municipales, lo que genera riesgos tanto en términos de seguridad estructural como de legalidad patrimonial. A ello se suma la insuficiencia de infraestructura básica, especialmente en servicios fundamentales como el agua potable, el alcantarillado, el alumbrado público y el transporte urbano, lo que limita la funcionalidad y habitabilidad de muchas zonas urbanizadas. Estas deficiencias no solo afectan directamente la calidad de vida de los residentes, sino que también inciden negativamente en la rentabilidad económica de los proyectos inmobiliarios, al generar sobrecostos, menor valorización y menor atractivo para los inversionistas

Por otro lado, la debilidad institucional, evidenciada en la limitada capacidad de gestión de las autoridades municipales y en la falta de instrumentos técnicos adecuados de planificación urbana, ha dificultado la implementación de políticas efectivas que orienten el crecimiento urbano hacia un modelo sostenible. La carencia de normativas claras sobre el uso del suelo, la zonificación y la regularización de propiedades ha contribuido a consolidar patrones de urbanización informal y poco eficientes. En este escenario, la falta de previsibilidad y estabilidad normativa genera un entorno de incertidumbre para el capital privado, reduciendo las posibilidades de inversión a largo plazo. Por tanto, resulta urgente promover estrategias integradas que combinen la inversión en



infraestructura, la formalización del mercado inmobiliario y una gestión urbana proactiva, con el fin de alcanzar un desarrollo inmobiliario que sea no solo económicamente rentable, sino también socialmente inclusivo y ambientalmente sostenible en Juliaca.

1.2. Delimitación de la investigación

1.2.1. Delimitación espacial

La presente investigación tuvo como ámbito geográfico de estudio la ciudad de Juliaca, focalizándose en los proyectos de desarrollo inmobiliario de carácter residencial y comercial que se ejecutaron dentro de los límites urbanos oficialmente reconocidos por la administración municipal. Esta delimitación espacial incluyó tanto las zonas céntricas caracterizadas por una mayor consolidación urbana y presencia de infraestructura como los sectores periféricos, donde se observa una expansión constante, aunque en muchos casos desordenada, del tejido urbano. Esta amplitud en la cobertura permitió realizar un análisis integral y comparativo, abarcando diversas realidades dentro del mismo espacio urbano y proporcionando una visión más completa de los efectos que el crecimiento inmobiliario tiene sobre la ciudad, en términos de rentabilidad económica, impacto social y condiciones urbanísticas.

Se tomó la decisión metodológica de excluir expresamente aquellas áreas rurales o semiurbanas que, aunque colindantes con Juliaca, no se encuentran íntegramente dentro de los límites jurisdiccionales del municipio, así como también aquellos proyectos inmobiliarios que no cumplían con los criterios establecidos de ubicación y formalización dentro del perímetro urbano. Esta exclusión respondió al objetivo de mantener la coherencia y precisión en el análisis, concentrando la atención en aquellos espacios donde la dinámica



inmobiliaria se encuentra estrechamente relacionada con los procesos de urbanización formal, el desarrollo comercial y la planificación municipal. En consecuencia, la investigación se enmarca dentro de un contexto urbano claramente delimitado, lo cual garantiza la pertinencia de los datos recolectados y la validez de las conclusiones derivadas del estudio.

1.2.2. Delimitación social

La presente investigación estableció como población objetivo a los actores económicos que participan de manera directa en el funcionamiento y dinámica del mercado inmobiliario en la ciudad de Juliaca. Este grupo estuvo compuesto por desarrolladores inmobiliarios, inversionistas, propietarios de bienes raíces y arrendatarios, quienes representan los principales protagonistas en los procesos de adquisición, venta y alquiler de propiedades residenciales y comerciales dentro del espacio urbano. Se incluyó tanto a personas naturales como a personas jurídicas, es decir, se consideraron tanto agentes individuales como compradores o arrendadores particulares como empresas e instituciones con participación activa en el desarrollo y gestión de proyectos inmobiliarios.

La elección de estos actores respondió a su rol fundamental en la configuración del mercado inmobiliario local, ya que son ellos quienes toman decisiones económicas relevantes, movilizan recursos financieros, impulsan la demanda y determinan, en gran medida, las dinámicas de precios, rentabilidad y expansión del sector. Su inclusión permitió obtener una visión precisa y representativa de los factores que inciden en la rentabilidad económica del desarrollo inmobiliario en Juliaca, así como de las condiciones que favorecen o limitan las oportunidades de inversión.



Por otro lado, la investigación decidió excluir de su alcance a grupos sociales que, si bien pueden verse afectados de forma indirecta por el crecimiento del sector inmobiliario como las comunidades vulnerables, los asentamientos informales o las personas sin acceso a vivienda adecuada, no participan activamente en las transacciones ni en la gestión del mercado formal de bienes raíces. Esta delimitación metodológica tuvo como objetivo mantener el enfoque analítico centrado en los agentes económicos con capacidad de incidir directamente en las dinámicas del mercado, garantizando así la relevancia de la información obtenida y la coherencia en el análisis de los datos. No obstante, se reconoce que una exploración futura sobre los efectos sociales indirectos del desarrollo inmobiliario podría enriquecer el enfoque multidimensional del fenómeno urbano en Juliaca.

1.2.3. Delimitación temporal

La presente investigación estableció como marco temporal de análisis el año 2024, delimitación que permitió abordar con mayor precisión las características, tendencias y comportamientos del mercado inmobiliario en la ciudad de Juliaca durante un periodo específico y reciente. Al centrarse en este intervalo de tiempo, el estudio pudo identificar con claridad los factores que influyeron en la dinámica del sector inmobiliario, tales como la oferta y demanda de propiedades, la evolución de los precios, y la rentabilidad de las inversiones tanto en el ámbito residencial como comercial. Esta delimitación temporal facilitó también la evaluación puntual del impacto de las políticas económicas implementadas a nivel local y regional durante dicho año, así como de las disposiciones normativas vigentes en materia de uso del suelo, planificación urbana y regulación del sector construcción.



Asimismo, el enfoque temporal permitió examinar cómo los acontecimientos económicos más amplios tanto a nivel nacional como internacional influyeron en el comportamiento del mercado inmobiliario de Juliaca en 2024. Factores como la inflación, las tasas de interés, el acceso al financiamiento, la estabilidad política y las condiciones del mercado laboral fueron considerados como variables contextuales que, si bien externas al ámbito local, incidieron de manera significativa en la toma de decisiones de los agentes económicos del sector inmobiliario. En ese sentido, esta delimitación no solo otorgó coherencia y foco al análisis, sino que también posibilitó la formulación de conclusiones específicas respecto al desempeño del mercado en un escenario concreto, lo cual aporta valor práctico para el diseño de políticas públicas, estrategias de inversión y futuras investigaciones en el ámbito urbano y económico.

1.3. Formulación del problema

1.3.1. Problema General

¿Qué relación existe entre el desarrollo inmobiliario y la rentabilidad económica en la ciudad de Juliaca en el año 2024?

1.3.2. Problemas Específicos

¿Qué relación existe entre el producto inmobiliario y la rentabilidad económica en la ciudad de Juliaca en el año 2024?

¿Qué relación existe entre el valor intangible y la rentabilidad económica en la ciudad de Juliaca en el año 2024?

¿Qué relación existe entre los espacios inmobiliarios sociables y la rentabilidad económica en la ciudad de Juliaca en el año 2024?



1.4. Justificación de la investigación

1.4.1. Justificación teórica

La relación entre el desarrollo inmobiliario y la rentabilidad económica ha sido objeto de múltiples investigaciones en diversos contextos, dado su papel determinante en los procesos de crecimiento económico, ordenamiento territorial y mejora de las condiciones de vida urbana. Su importancia radica no solo en su capacidad para movilizar recursos financieros y generar empleo, sino también en su influencia sobre la estructuración del espacio urbano y la sostenibilidad de las ciudades. A pesar de la abundancia de estudios sobre esta temática, persisten vacíos teóricos y empíricos en torno a cómo las dinámicas particulares de las ciudades emergentes influyen en dicha relación. Específicamente, se carece de suficiente evidencia sobre cómo inciden factores contextuales locales como las condiciones económicas específicas, las características sociales de la población, las políticas de gestión del suelo y la calidad de las instituciones en la interacción entre la expansión inmobiliaria y los niveles de rentabilidad obtenidos.

En ese marco, el presente estudio se propone contribuir al fortalecimiento del cuerpo teórico existente mediante un análisis focalizado en la ciudad de Juliaca, la cual representa un caso paradigmático de urbe intermedia con una economía en crecimiento y un desarrollo urbano acelerado, pero desordenado. Esta investigación busca identificar y analizar los factores clave que configuran el vínculo entre el desarrollo del sector inmobiliario y los resultados económicos obtenidos, atendiendo a las particularidades del mercado local, como la informalidad, la planificación limitada y la creciente presión sobre los recursos urbanos. Al hacerlo, se espera aportar nuevas perspectivas que integren de forma más holística las realidades de ciudades que, como Juliaca, enfrentan



desafíos estructurales y oportunidades de expansión en un entorno económico cambiante.

Además, los hallazgos derivados del estudio permitirán validar, contrastar o ajustar modelos económicos y urbanísticos existentes, con el fin de hacerlos aplicables a contextos con condiciones similares dentro de la región altiplánica y otros territorios en desarrollo. De esta manera, la investigación no solo enriquece el debate académico en torno al desarrollo urbano y la rentabilidad, sino que también ofrece herramientas analíticas y conceptuales útiles para la formulación de políticas públicas más efectivas, contribuyendo al diseño de estrategias de planificación urbana y gestión territorial adaptadas a las dinámicas locales.

1.4.2. Justificación práctica

En la ciudad de Juliaca, el sector inmobiliario se ha consolidado como uno de los pilares fundamentales del desarrollo económico local, impulsado por una creciente demanda de viviendas, espacios comerciales y equipamiento urbano. Este dinamismo responde al rol estratégico que desempeña la ciudad como eje de articulación comercial en la región altiplánica, así como al incremento sostenido de su población y a la expansión de sus actividades económicas. No obstante, a pesar de su importancia como motor de crecimiento, el sector enfrenta obstáculos estructurales que limitan su potencial de rentabilidad y sostenibilidad a largo plazo. Entre los principales desafíos se encuentran la alta incidencia de informalidad en los procesos constructivos, la carencia de una planificación urbana integral y actualizada, y la escasa implementación de criterios de sostenibilidad ambiental, social y económica en los proyectos inmobiliarios. Estas limitaciones afectan directamente tanto a los actores inversionistas quienes enfrentan altos niveles de riesgo e incertidumbre como a



la población local, que a menudo accede a soluciones habitacionales precarias y en entornos urbanos mal integrados.

En este contexto, la presente investigación adquiere un valor práctico significativo, al ofrecer un conjunto de herramientas analíticas y recomendaciones estratégicas orientadas a mejorar la rentabilidad económica de los proyectos inmobiliarios en Juliaca, sin perder de vista la necesidad de promover un desarrollo urbano más ordenado, equitativo y sostenible. A través del análisis de datos empíricos y la identificación de factores críticos que inciden en la rentabilidad, el estudio proporciona insumos útiles para la toma de decisiones tanto en el sector público como en el privado. De manera particular, los resultados obtenidos pueden ser aprovechados por autoridades locales para diseñar políticas urbanas más efectivas; por desarrolladores inmobiliarios para optimizar sus inversiones en función del contexto real del mercado; y por entidades financieras para evaluar con mayor precisión los riesgos y oportunidades de financiamiento en el sector.

Asimismo, la investigación busca contribuir a la construcción de una visión más estratégica del crecimiento urbano en Juliaca, integrando criterios de eficiencia económica con principios de planificación sostenible. Al fortalecer la base de conocimiento sobre la interacción entre desarrollo inmobiliario y rentabilidad en contextos regionales específicos, el estudio también se posiciona como un aporte relevante para futuras investigaciones académicas y para el diseño de modelos de intervención replicables en otras ciudades con características similares.



1.4.3. Justificación metodológica

La presente investigación se propone desarrollar un enfoque metodológico integral y multidimensional, orientado a analizar de manera rigurosa y sistemática la relación existente entre el desarrollo inmobiliario y la rentabilidad económica en la ciudad de Juliaca. Este enfoque metodológico ha sido diseñado para abordar el fenómeno desde una perspectiva amplia, que contemple no solo los aspectos puramente económicos, sino también las dimensiones sociales y normativas que inciden en el comportamiento del mercado inmobiliario y su impacto en el entorno urbano. Reconociendo la complejidad del objeto de estudio, se plantea la necesidad de emplear una estrategia metodológica mixta, que articule técnicas cuantitativas y cualitativas, permitiendo así una comprensión más completa y contextualizada del problema.

En el plano cuantitativo, se utilizarán herramientas estadísticas y análisis económico para medir, correlacionar y evaluar indicadores clave como la rentabilidad financiera, la valorización del suelo, el comportamiento de la oferta y la demanda, y la inversión en infraestructura. Estos datos cuantificables serán fundamentales para identificar patrones, establecer relaciones causales y formular conclusiones basadas en evidencia empírica. Paralelamente, el componente cualitativo se desarrollará mediante la aplicación de entrevistas semiestructuradas a actores clave del sector —como autoridades locales, promotores inmobiliarios y expertos urbanistas—, así como a través del análisis documental de normativas, políticas urbanas y registros oficiales. Este enfoque permitirá captar percepciones, experiencias y elementos contextuales que no pueden ser reflejados únicamente a través de datos numéricos, enriqueciendo así el análisis global del fenómeno.



Además, uno de los propósitos fundamentales de este enfoque metodológico es su capacidad de ser replicado en otros contextos urbanos que compartan características similares a las de Juliaca, tales como un crecimiento urbano acelerado, informalidad en el desarrollo urbano y debilidades institucionales en la planificación territorial. En ese sentido, el diseño metodológico no solo se limita a resolver preguntas de investigación locales, sino que también aspira a contribuir al avance del conocimiento en el campo del desarrollo urbano y económico desde una perspectiva comparativa. Al proporcionar una metodología adaptable y transferible, el estudio abre la posibilidad de generar investigaciones futuras que nutran la construcción de políticas públicas más eficientes, orientadas al logro de ciudades más sostenibles, rentables y socialmente equitativas.



CAPÍTULO II

OBJETIVOS

2.1. Objetivo general

Determinar la relación entre el desarrollo inmobiliario y la rentabilidad económica en la ciudad de Juliaca en el año 2024.

2.2. Objetivos específicos

Determinar la relación entre el producto inmobiliario y la rentabilidad económica en la ciudad de Juliaca en el año 2024.

Determinar la relación entre el valor intangible y la rentabilidad económica en la ciudad de Juliaca en el año 2024.

Determinar la relación entre los espacios inmobiliarios sociales y la rentabilidad económica en la ciudad de Juliaca en el año 2024.



CAPÍTULO III

MARCO TEÓRICO REFERENCIAL

3.1. Antecedentes de la investigación

3.1.1. Antecedentes Internacionales

Granell (2020) se llevó a cabo la elaboración del artículo científico titulado “Análisis y valoración de la rentabilidad del turismo rural en la provincia de Ávila”, cuyo propósito principal fue examinar el desempeño económico del turismo rural en esta región, un sector que ha mostrado una notable expansión durante la última década. La investigación parte del reconocimiento de que, dentro de la provincia de Ávila, el turismo rural se ha consolidado como una alternativa de desarrollo económico, especialmente en áreas de menor densidad poblacional, donde la actividad turística representa una oportunidad significativa para la dinamización del entorno local. No obstante, más allá del crecimiento en términos de presencia territorial y número de establecimientos, resultaba esencial determinar si dicho crecimiento se traducía en una rentabilidad económica sostenible para los agentes involucrados. Con tal fin, el estudio se orientó a evaluar el modelo de negocio del turismo rural mediante un análisis detallado de la rentabilidad económica, el cual se basó en una extrapolación de datos promedio sobre ingresos y costos operativos. Estos datos fueron obtenidos a través de múltiples fuentes de información, tales como encuestas aplicadas a



propietarios y gestores de alojamientos rurales, análisis estadísticos proporcionados por organismos oficiales, y declaraciones económicas de actores clave del sector. A partir de esta información, se realizó una estimación del flujo de caja generado por los negocios rurales en funcionamiento, permitiendo calcular indicadores financieros clave, entre ellos, la ratio de rentabilidad. Los resultados evidenciaron que, en términos comparativos, la rentabilidad del turismo rural es considerablemente inferior a la de otras modalidades de arrendamiento, ya sea por su menor productividad o por el mayor nivel de riesgo asociado. Uno de los factores más relevantes en la estructura de costos identificados fue la amortización del inmovilizado, el cual representa un porcentaje elevado de los gastos totales, constituyéndose en un elemento crítico que afecta la sostenibilidad económica del negocio. Esta situación se vio agravada por los efectos de la crisis económica, que obligó a una reestructuración del sector: se produjo la desaparición del 14 % de los establecimientos rurales registrados en la provincia y la pérdida del 40 % de los empleos directos relacionados con esta actividad, generando un efecto deflacionario sobre los precios de los servicios turísticos ofrecidos. Se concluye con la identificación de líneas estratégicas de acción y nichos de mercado con mayor potencial de desarrollo para revitalizar el sector. Entre estas perspectivas se destacan la diversificación de la oferta turística, la incorporación de criterios de sostenibilidad, la digitalización de la gestión empresarial y la creación de experiencias turísticas diferenciadas y de alto valor agregado. Estas propuestas buscan no solo mejorar la productividad y rentabilidad del turismo rural en Ávila, sino también posicionar al sector como una vía viable de crecimiento económico para el medio rural en el contexto de los desafíos económicos actuales.



Lerena y Gonzalez, (2021) se llevó a cabo la elaboración del artículo científico titulado "Políticas de renovación urbana y valorización del mercado inmobiliario y de suelo", cuyo propósito fundamental fue examinar los efectos territoriales derivados de las estrategias de intervención urbana impulsadas por el gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, en el marco de las políticas de distritos económicos implementadas desde el año 2008. Estas políticas, orientadas a estimular procesos de regeneración urbana en sectores históricamente marginados por la inversión pública y privada, han tenido como epicentro zonas del sur de la ciudad, tradicionalmente relegadas en comparación con las áreas centrales y del norte. En este contexto, el estudio reconoce el papel central que ha desempeñado el gobierno local como agente promotor del cambio urbano, mediante la aplicación de incentivos fiscales, normativas específicas y planes de infraestructura orientados a atraer capitales e inversiones en dichos territorios. El objetivo principal del trabajo fue identificar y analizar los impactos que estas políticas de renovación han generado sobre el mercado inmobiliario y de suelo, con énfasis en los procesos de valorización territorial. En particular, se indagó cómo las intervenciones urbanas han influido en la reconfiguración del valor del suelo y en la transformación del paisaje inmobiliario, alterando los usos del espacio y la dinámica socioeconómica de los barrios del sur de la Ciudad de Buenos Aires. Para abordar este análisis, se optó por una estrategia metodológica de carácter mixto, combinando herramientas cuantitativas y cualitativas que permitieran una visión integral del fenómeno estudiado. En el componente cuantitativo, se realizó una recopilación y procesamiento sistemático de datos de ofertas de venta de distintos tipos de propiedades incluyendo terrenos, departamentos, oficinas y locales comerciales abarcando



un período comprendido entre los años 2003 y 2017. Este análisis permitió identificar tendencias en los precios, niveles de actividad del mercado, y patrones de valorización inmobiliaria en las zonas objeto de intervención. Complementariamente, se desarrolló un análisis cualitativo basado en el estudio de documentos oficiales, normativas urbanas y planes estratégicos, así como entrevistas en profundidad a informantes clave del sector público y privado, incluyendo funcionarios, desarrolladores y expertos en urbanismo. Los resultados evidencian un proceso sostenido de valorización del suelo y de los activos inmobiliarios en los sectores intervenidos, especialmente en barrios del sur porteño, lo que confirma la efectividad parcial de las políticas implementadas en términos de reactivación económica y atracción de inversiones. Sin embargo, el estudio también pone de relieve las consecuencias negativas asociadas a estos procesos, particularmente en lo que respecta a la exclusión socioespacial y al desplazamiento indirecto de poblaciones de menores recursos. Se discuten los riesgos de gentrificación y de transformación desigual del tejido urbano, advirtiendo que la valorización del mercado inmobiliario no siempre se traduce en mejoras equitativas para todos los residentes. En ese sentido, el artículo propone una reflexión crítica sobre la necesidad de diseñar políticas de renovación urbana que integren criterios de inclusión social, sostenibilidad y equidad territorial, garantizando que los beneficios del desarrollo urbano sean compartidos de manera más justa por el conjunto de la población.

López (2020) se desarrolló el artículo científico titulado “Los procesos de segregación residencial y socioeconómica vinculados a la desigual intervención en urbanismo y vivienda: el caso de Alicante”, con el propósito de analizar en profundidad los patrones de segregación urbana que emergen como



consecuencia de intervenciones desiguales en materia de planificación urbanística y políticas de vivienda. La investigación parte de la premisa de que la segregación residencial y socioeconómica constituye una dimensión estructural del crecimiento urbano, la cual incide directamente en la configuración desigual de muchas ciudades contemporáneas. En el caso de Alicante, esta problemática ha estado presente desde los primeros planes de ordenamiento territorial, aunque se ha intensificado en los últimos años debido al fuerte auge inmobiliario y a la masiva construcción de viviendas, lo que ha exacerbado las disparidades sociales y espaciales dentro del núcleo urbano. El estudio se centra en la forma en que la distribución territorial de los grupos sociales y los niveles de renta ha sido moldeada por políticas urbanas selectivas, que favorecen ciertos sectores de la ciudad en detrimento de otros. La reciente expansión urbana, acompañada por una lógica de mercado centrada en la rentabilidad inmobiliaria, ha acentuado procesos de concentración de riqueza y exclusión, cristalizando una estructura urbana fragmentada donde los beneficios del desarrollo no se distribuyen de manera equitativa. Para abordar esta compleja dinámica, se aplicó una metodología de análisis espacial que combina técnicas de covarianza con herramientas de cartografía temática, permitiendo observar con claridad las diferencias entre subunidades urbanas en términos de competitividad y posicionamiento socioeconómico relativo. Los resultados obtenidos revelan que la localización de los nuevos desarrollos residenciales no responde únicamente a criterios técnicos o funcionales, sino que refleja procesos más amplios vinculados a la ecología humana urbana, tales como la competencia por el uso del suelo, el desplazamiento de grupos vulnerables, y los fenómenos de dominancia, invasión-sucesión y segregación-asimilación social. Estas



dinámicas provocan un reordenamiento del tejido social dentro de la ciudad, donde ciertas áreas se revitalizan y revalorizan mientras que otras entran en declive, generando lo que se podría calificar como una sustitución socioeconómica. Esta sustitución no siempre implica una mejora global, ya que a menudo resulta en el empobrecimiento o desplazamiento de comunidades históricamente asentadas, consolidando condiciones de desventaja estructural. Aunque en los últimos años se han promovido ciertos intentos institucionales para contrarrestar esta situación por medio de la planificación parcial y estrategias de redistribución de rentas estos esfuerzos han demostrado ser insuficientes frente a la magnitud del problema. La inversión en nuevos espacios urbanos ha dejado rezagadas otras zonas consolidadas que, al no ser objeto de políticas públicas integradoras, continúan profundizando sus condiciones de vulnerabilidad. El artículo, por tanto, propone una reflexión crítica sobre la necesidad de diseñar políticas urbanas más equitativas, que integren principios de justicia espacial y aseguren una intervención equilibrada del territorio, permitiendo una ciudad más cohesionada, inclusiva y sostenible a largo plazo.

Germán y López, (2023) se llevó a cabo la elaboración del artículo científico titulado "Modelando crecimiento y rentabilidad empresarial de la industria de Coahuila", cuyo objetivo central fue examinar la naturaleza y dirección del vínculo entre el crecimiento y la rentabilidad en el sector manufacturero del estado de Coahuila, México, durante el período comprendido entre 1993 y 2018. El estudio parte del reconocimiento de que la actividad empresarial constituye uno de los principales motores de generación de empleo y dinamización económica en las regiones industriales, y que dicha actividad suele estar estrechamente condicionada por los niveles de rentabilidad alcanzados. No obstante, el debate



académico sobre la relación entre crecimiento y rentabilidad continúa siendo un campo de discusión teórica relevante, en el que coexisten diferentes enfoques interpretativos. Desde una perspectiva clásica, se sostiene que el crecimiento empresarial genera economías de escala y ventajas competitivas que, a su vez, conducen a una mayor rentabilidad. En contraste, la visión evolutiva plantea que es la rentabilidad la que impulsa la capacidad de crecimiento, al permitir la reinversión de utilidades, la mejora tecnológica y la expansión del capital. Por otro lado, la hipótesis gerencial sugiere que podría existir una relación negativa entre ambas variables, al considerar que un exceso de crecimiento puede traducirse en una gestión menos eficiente o en una pérdida de enfoque estratégico, especialmente en contextos donde la expansión no está acompañada de una base financiera sólida. Estas posturas también abren la posibilidad de un vínculo bidireccional y no lineal, en el cual las condiciones del entorno modulan los efectos entre crecimiento y rentabilidad. Para abordar esta complejidad, el estudio aplicó métodos econométricos avanzados, específicamente modelos de panel dinámico no lineal y regresiones piecewise, que permiten detectar cambios estructurales y estimar el impacto diferencial de la rentabilidad sobre el crecimiento, dependiendo de los niveles alcanzados por dichas variables. Los resultados empíricos muestran que existe una relación positiva en la dirección rentabilidad \rightarrow crecimiento, es decir, que mayores niveles de rentabilidad tienden a impulsar la expansión de las unidades productivas. Sin embargo, este efecto positivo presenta una reducción progresiva al alcanzar ciertos valores umbral, lo cual sugiere la presencia de rendimientos decrecientes o restricciones estructurales dentro del entorno económico regional. Aunque el análisis está limitado por el nivel de agregación sectorial de los datos disponibles,



los hallazgos obtenidos resultan consistentes con la lógica empresarial y contribuyen al entendimiento de los mecanismos internos que regulan la dinámica de las industrias manufactureras. Se concluye que las oportunidades de ganancia —cuando son sostenidas y significativas— tienden a generar economías de escala que favorecen la ampliación de la planta productiva, fortaleciendo así la competitividad del sector. No obstante, para que esta expansión se mantenga en el tiempo, es indispensable la existencia de condiciones macroeconómicas estables y favorables, que fomenten la inversión privada, reduzcan las barreras del mercado y promuevan un entorno de certidumbre jurídica y financiera.

Peláez y Villacis (2022) se elaboró el artículo científico titulado “Modelo para la evaluación del desempeño financiero de las cooperativas de ahorro y crédito”, el cual tiene como objetivo central analizar los factores que inciden en la rentabilidad financiera de las Cooperativas de Ahorro y Crédito (COAC), específicamente aquellas clasificadas dentro del segmento 1, el cual agrupa a las entidades con mayor volumen de activos y operaciones dentro del sistema cooperativo ecuatoriano. La investigación se basó en el análisis de datos correspondientes al período comprendido entre los años 2016 y 2020, extraídos de los boletines financieros emitidos por la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria (SEPS). Esta información permitió construir una base de datos robusta que facilitó la estimación econométrica de los determinantes de la rentabilidad mediante un modelo de datos de panel, el cual consideró la presencia de efectos aleatorios para capturar la heterogeneidad no observable entre las diferentes cooperativas. Con el fin de modelar de forma precisa la probabilidad de que una entidad sea financieramente rentable, se aplicó una



metodología de tipo Logit, apropiada para analizar variables dependientes categóricas y para evaluar la influencia de diversas variables explicativas sobre la ocurrencia de un determinado resultado. Entre los principales hallazgos del estudio, se destaca que aquellas COAC que lograron una utilización más eficiente de sus activos, es decir, que lograron generar mayores ingresos a partir de sus recursos disponibles presentaron una mayor probabilidad de alcanzar niveles sostenidos de rentabilidad. Este hallazgo pone de manifiesto la importancia de una adecuada gestión de activos como factor clave para el desempeño financiero. Por otro lado, se identificó una tendencia inversa en aquellas cooperativas que mostraban una mayor cobertura o diversificación de créditos, ya que estas, en general, tendieron a presentar una menor probabilidad de mantener una rentabilidad elevada. Este resultado sugiere que una cartera de créditos más amplia no siempre se traduce en mayor rendimiento, posiblemente debido al incremento del riesgo asociado o a una menor eficiencia en la gestión del crédito. Otro aspecto relevante revelado por el estudio es que el tamaño institucional medido en términos de activos o volumen de operaciones no necesariamente es un predictor fiable de rentabilidad; algunas entidades de menor tamaño demostraron tener un mejor desempeño financiero que aquellas más grandes, lo que invita a revisar supuestos tradicionales sobre economías de escala en el ámbito cooperativo. En función de estos hallazgos, el modelo desarrollado ofrece un marco analítico valioso tanto para los responsables de la toma de decisiones dentro de las propias cooperativas, como para inversores y analistas interesados en evaluar la viabilidad y rentabilidad de este tipo de entidades antes de comprometer sus recursos. La investigación no solo aporta evidencia empírica sobre los determinantes de la rentabilidad en el sector



cooperativo, sino que también proporciona una herramienta metodológica que puede ser replicada y ajustada para otros contextos financieros similares, promoviendo una gestión más informada y estratégica en el ámbito de la economía solidaria.

3.1.2. Antecedentes Nacionales

Delgado y Martínez (2019) se desarrolló la tesis de maestría titulada "Propuesta de Mejora e Incremento de Rentabilidad del Proyecto de Vivienda Multifamiliar Parque de la Reserva – Cercado de Lima", la cual tuvo como finalidad principal replantear y optimizar un proyecto inmobiliario previamente concebido para un segmento de clientes con limitada capacidad crediticia. El enfoque inicial del proyecto estaba dirigido a un público objetivo (target) con escaso historial financiero, lo cual generaba importantes desafíos en el proceso de financiamiento. Específicamente, las entidades bancarias exigían a la mayoría de estos potenciales compradores la constitución de un ahorro programado durante un período aproximado de seis meses, como condición previa para otorgar un crédito hipotecario. Esta exigencia implicaba una extensión considerable en el ciclo de ventas del proyecto, impactando negativamente en el flujo de caja y reduciendo significativamente indicadores clave como el Valor Actual Neto (VAN) y la Tasa Interna de Retorno (TIR). Como consecuencia, la rentabilidad general del proyecto disminuía al punto de que la empresa inmobiliaria promotora consideró no continuar con su ejecución debido a la falta de atractivo financiero. La propuesta de mejora formulada en esta tesis se enfocó directamente en redefinir el producto inmobiliario, con el objetivo de reposicionarlo en el mercado para captar un segmento de clientes con mayor capacidad de endeudamiento y mejores calificaciones crediticias. Al elevar el



perfil del público objetivo, se pretende reducir los riesgos financieros asociados al proceso de ventas y mejorar el desempeño económico del proyecto. Este rediseño no solo busca optimizar la rentabilidad para el promotor y sus accionistas, sino también asegurar la satisfacción de todos los grupos de interés (stakeholders) involucrados en el desarrollo del proyecto, incluyendo inversores, futuros propietarios y la comunidad en general. Adicionalmente, uno de los aportes técnicos relevantes de la propuesta consiste en la incorporación de aisladores sísmicos en el diseño estructural del edificio. Si bien esta decisión implica un incremento en los costos iniciales de construcción, se plantea como una inversión estratégica, ya que permite reducir de manera significativa el número y espesor de las placas de concreto armado, lo cual, a su vez, incrementa la cantidad de metros cuadrados útiles disponibles para la venta. Este equilibrio entre costo y beneficio contribuye directamente a la mejora de la rentabilidad global del proyecto. Desde una perspectiva comercial, la implementación de esta solución estructural representa también una ventaja competitiva para la estrategia de marketing, considerando que Lima ubicada en la costa central del Perú se encuentra dentro del denominado Cinturón de Fuego del Pacífico, una de las zonas con mayor actividad sísmica en el mundo. En este contexto, ofrecer una edificación con mayores niveles de seguridad estructural no solo fortalece la propuesta de valor del proyecto, sino que también responde a una creciente preocupación de los compradores por proteger sus inversiones frente a eventos naturales de alta magnitud. De esta manera, la tesis propone una solución integral que articula mejoras de tipo técnico, comercial y financiero, orientadas a reposicionar el proyecto en el mercado y maximizar su rentabilidad de manera sostenible.



Garay (2022) se desarrolló la presente tesis para optar al grado académico de Magíster, titulada "Análisis de viabilidad de un proyecto inmobiliario de vivienda en el distrito de Pueblo Libre", con el objetivo de evaluar integralmente la factibilidad técnica, económica y comercial de un emprendimiento inmobiliario ubicado en la avenida Paseo de los Andes N.º 1117, dentro del mencionado distrito limeño. La investigación parte del reconocimiento de la creciente demanda de soluciones habitacionales en zonas urbanas consolidadas como Pueblo Libre, lo cual representa una oportunidad de inversión estratégica en el mercado de vivienda multifamiliar. El proyecto propuesto contempla el desarrollo de un edificio de quince niveles sobre rasante, con azotea funcional, complementado por la construcción de dos sótanos, un semisótano y una cisterna de almacenamiento como parte de la infraestructura subterránea. El terreno, de 338.76 m², posee una morfología irregular, con un frente de 12.02 metros hacia la avenida principal y una profundidad de 27.32 metros, características que requieren un diseño arquitectónico cuidadosamente adaptado al entorno urbano y normativas vigentes. La propuesta arquitectónica contempla una superficie total construida de 3,302.91 m², distribuida en 30 unidades habitacionales que abarcan siete tipologías distintas, con metrajés que oscilan entre 53 m² y 94 m², predominando los departamentos de tres dormitorios, en línea con las preferencias del mercado objetivo. Este público está conformado por familias pertenecientes al estrato socioeconómico B, con niveles de ingresos mensuales promedio de al menos S/. 6,250.00, económicamente activos y con acceso a financiamiento bancario para la adquisición de vivienda. Desde una perspectiva comercial, se estima una velocidad de venta promedio de una unidad por mes, proyección que responde tanto al comportamiento



histórico del mercado como a las características competitivas del proyecto. En cuanto a la temporalidad de ejecución, se ha previsto un cronograma dividido en tres fases: una etapa de preventa de 6 meses, seguida por un período de 14 meses de construcción efectiva, y una fase final de 21 meses de comercialización posterior al inicio de la obra, totalizando un horizonte de 35 meses para el desarrollo completo del proyecto. En términos financieros, los indicadores obtenidos refuerzan la viabilidad del emprendimiento. Se proyecta un Valor Actual Neto (VAN) de USD 191,185.37 y una Tasa Interna de Retorno (TIR) anual del 25.42 %, lo cual evidencia un margen atractivo para los inversionistas considerando una tasa de descuento del 15 %. Estos resultados reflejan un proyecto rentable y con un nivel de riesgo aceptable dentro del actual entorno del mercado inmobiliario limeño. Así, esta tesis aporta una herramienta de evaluación aplicable a contextos urbanos similares, ofreciendo un análisis riguroso que integra aspectos técnicos, financieros y comerciales del desarrollo inmobiliario.

Goyzueta (2023) se desarrolló la presente tesis de maestría bajo el título “Estudio de Prefactibilidad y Rentabilidad Económica para un Proyecto de Inversión Inmobiliaria de Vivienda Multifamiliar desde el Punto de Vista del Promotor, en la Urbanización Cabaña María – Arequipa”, con el objetivo de evaluar la viabilidad técnica, comercial y financiera de un proyecto habitacional multifamiliar a desarrollarse en la ciudad de Arequipa, específicamente en la urbanización Cabaña María. Esta investigación adopta una perspectiva centrada en el promotor inmobiliario, considerando sus intereses, capacidades y limitaciones, y busca determinar si existen las condiciones necesarias para llevar adelante el proyecto de manera rentable y sostenible. El estudio se enmarca



dentro de una investigación de carácter exploratorio, a través de la cual se identifican y analizan variables clave como la demanda habitacional por sectores socioeconómicos, la oferta existente en el mercado local y el comportamiento de los consumidores. A partir de este análisis, se determina un público objetivo (target) adecuado, en función de la localización del terreno, sus atributos físicos y la accesibilidad a servicios urbanos. Se establece, de esta manera, una base para definir la propuesta inmobiliaria que se ajuste a las necesidades reales de los potenciales compradores. Cabe destacar que el promotor del proyecto es un joven arquitecto con experiencia en el diseño y formulación de proyectos inmobiliarios, quien, por primera vez, asume un rol integral como desarrollador e inversionista. Su principal activo inicial es el terreno donde se desarrollará el proyecto, lo cual representa su aporte de capital. El estudio considera diversas alternativas de financiamiento para la ejecución del proyecto, evaluando especialmente la posibilidad de acceder al crédito obra bajo convenio MARCO mobiliario, el cual se perfila como una fuente clave para complementar la inversión inicial y garantizar la continuidad del desarrollo. La tesis incorpora un análisis FODA (Fortalezas, Oportunidades, Debilidades y Amenazas) del terreno, permitiendo identificar ventajas competitivas y áreas de mejora, así como un estudio comparativo con la competencia directa e indirecta, lo que proporciona una visión más precisa del posicionamiento del proyecto en el mercado local. Asimismo, se incluyen los resultados de encuestas aplicadas al público objetivo, a partir de las cuales se identifican los requerimientos funcionales, formales y espaciales más valorados por los futuros compradores. Estos insumos permitirán, en una etapa posterior, desarrollar un estudio de factibilidad más profundo que podría ser abordado en futuras investigaciones.



Uno de los principales aportes del proyecto es la propuesta de incorporar innovaciones tecnológicas y servicios diferenciadores, que añadan valor al producto inmobiliario sin que ello implique un incremento en el precio final de venta. Esta estrategia busca acelerar el ritmo de comercialización de las unidades habitacionales, haciéndolas más atractivas dentro de un mercado altamente competitivo. Finalmente, se realiza una evaluación económica integral para estimar la rentabilidad del proyecto, mediante indicadores como el VAN y la TIR, a fin de determinar su viabilidad desde la perspectiva del promotor. La conclusión de este estudio permite establecer las bases no solo para el desarrollo del proyecto específico, sino también para el inicio de una empresa propia, lo que convierte esta investigación en un ejercicio académico con alto valor práctico y proyección emprendedora.

Reyes (2021) se elaboró la presente tesis de maestría, titulada “Viabilidad Económica, Financiera y Comercial del Proyecto Inmobiliario Multifamiliar Edificio Lares – Pueblo Libre”, con el propósito de analizar integralmente la factibilidad de ejecución de un proyecto habitacional de carácter multifamiliar ubicado en el distrito de Pueblo Libre, en la ciudad de Lima. Este estudio busca establecer, mediante herramientas de evaluación técnica, económica y comercial, la conveniencia de invertir en dicho proyecto por parte de una empresa del rubro inmobiliario, así como determinar su potencial de participación y posicionamiento dentro del competitivo mercado de vivienda urbana. El enfoque central de la investigación se orienta a identificar las condiciones necesarias para alcanzar una rentabilidad adecuada y sostenible a través de una planificación estratégica que contemple tanto el diseño del producto inmobiliario como la formulación de una estrategia comercial diferenciadora. Se plantea que,



mediante la elaboración de proyecciones financieras realistas y la implementación de políticas de comercialización bien estructuradas, es posible garantizar el éxito económico del proyecto y cumplir con las expectativas de retorno sobre la inversión por parte de los accionistas o promotores involucrados. El desarrollo de este análisis toma como caso de estudio a la empresa Edificaciones Inmobiliarias, una organización de origen peruano fundada en el año 2005, que se ha consolidado en el sector gracias a una trayectoria de casi dos décadas en el ámbito de la construcción y promoción inmobiliaria. Esta empresa, de carácter familiar y financiada con capitales nacionales, ha logrado posicionarse en el mercado mediante la entrega exitosa de más de 60 proyectos inmobiliarios, con 11 edificaciones actualmente en fase de construcción y comercialización activa. Este respaldo operativo y experiencia acumulada constituyen una base sólida para la implementación de nuevos desarrollos urbanos, como el Proyecto Edificio Lares. A lo largo del estudio se evalúan aspectos clave como la demanda proyectada, la localización del terreno, el análisis de la competencia directa e indirecta, así como las condiciones económicas del entorno, con el fin de formular una estrategia comercial que permita captar a un público objetivo con capacidad crediticia y necesidades habitacionales alineadas al diseño del producto. Del mismo modo, se desarrolla un análisis financiero que incluye estimaciones de costos de construcción, márgenes de utilidad, cronograma de ejecución y flujo de caja proyectado, aplicando indicadores como el Valor Actual Neto (VAN) y la Tasa Interna de Retorno (TIR) para determinar la viabilidad del proyecto desde una perspectiva financiera. Esta tesis no solo ofrece una visión técnica del proyecto inmobiliario propuesto, sino que también constituye un aporte práctico para la toma de



decisiones estratégicas por parte de empresas constructoras e inversionistas interesados en consolidar su presencia en zonas urbanas con alta demanda residencial. El enfoque metodológico adoptado permite replicar el estudio en contextos similares, sirviendo como una guía de evaluación para futuros desarrollos del sector inmobiliario en el país.

Torres (2022) en la presente tesis, titulada "Evaluación de la Viabilidad de un Proyecto Inmobiliario en el Distrito del Cercado de Lima", tiene como finalidad principal analizar de manera integral la factibilidad de desarrollo de un proyecto habitacional multifamiliar, a ser ejecutado sobre un terreno de propiedad de la empresa CUATRO TORRES S.A.C., ubicado en una zona estratégica del distrito del Cercado de Lima, ciudad capital del Perú. El objetivo fundamental del estudio es generar una herramienta de apoyo clave para la toma de decisiones corporativas respecto a la ejecución del proyecto, permitiendo determinar su conveniencia económica, comercial, operativa y estratégica. Para lograr este propósito, la investigación se ha estructurado en siete capítulos que abordan de manera secuencial y complementaria todos los componentes críticos del proyecto. Estos capítulos comprenden: (1) el Análisis externo, donde se examina el entorno político, social, económico y regulatorio tanto a nivel nacional como internacional; (2) el Análisis interno, enfocado en las capacidades organizacionales, recursos y ventajas competitivas de la empresa; (3) la descripción institucional de la empresa CUATRO TORRES S.A.C.; (4) el Estudio de mercado, centrado en el comportamiento de la demanda y oferta inmobiliaria en el entorno inmediato del terreno; (5) la definición del Marketing Mix, con estrategias de producto, precio, promoción y plaza; (6) el proceso de transferencia física del inmueble, abordando aspectos técnicos y legales



vinculados a la ejecución del proyecto; y (7) el Análisis económico-financiero, en el que se proyectan y evalúan los indicadores de rentabilidad. La metodología empleada contempló un enfoque mixto, que combina el análisis cualitativo del entorno y la propuesta de valor del producto con el uso de herramientas cuantitativas para la modelación financiera y evaluación de riesgos. Se realizó una caracterización detallada del contexto inmobiliario-constructor en el Cercado de Lima, considerando variables clave como la evolución de precios, nivel de ventas, competencia directa, accesibilidad a servicios y valorización del suelo. Asimismo, se diseñó un plan de marketing que incorpora estrategias diferenciadas orientadas al posicionamiento del producto en el mercado, considerando aspectos como el perfil del cliente objetivo, los canales de venta, la experiencia postventa y los atributos del inmueble. Dentro del estudio económico-financiero se incorporaron las condiciones reales del mercado crediticio, tomando en cuenta las tasas de interés, condiciones de financiamiento hipotecario, políticas bancarias vigentes, y la capacidad de endeudamiento de los compradores potenciales. Además, se identificaron dos variables críticas cuya sensibilidad impacta de manera directa en la viabilidad del proyecto: la velocidad de ventas y el costo de construcción. Sobre estas variables se aplicó un análisis de escenarios, estableciendo intervalos de variación que permitan a la empresa anticiparse a posibles desviaciones durante la ejecución del proyecto y ajustar su estrategia conforme al comportamiento del mercado. Finalmente, esta tesis no solo constituye un caso aplicado al distrito del Cercado de Lima, sino que también representa un modelo metodológico replicable para proyectos inmobiliarios de vivienda multifamiliar en otros contextos urbanos del país. Su estructura integral —que abarca desde el diagnóstico de mercado hasta la



evaluación financiera— ofrece un aporte valioso al conocimiento técnico y gerencial para profesionales y empresas del sector inmobiliario, así como para futuras investigaciones académicas orientadas al desarrollo urbano sostenible y rentable.

3.1.3. Antecedentes Locales

Álvarez (2019) se elaboró la presente tesis de maestría titulada “Estudio de Factibilidad Económica para el Desarrollo de una Vivienda Multifamiliar en la Ciudad de Juliaca”, con el propósito de diseñar y aplicar una metodología integral para evaluar la viabilidad económica de un proyecto inmobiliario de carácter habitacional en esta ciudad andina del sur del Perú. La investigación busca no solo determinar si el proyecto genera rentabilidad bajo condiciones actuales del mercado, sino también identificar los principales factores económicos, urbanísticos, sociales y comerciales que inciden en el desarrollo de proyectos inmobiliarios dentro del entorno urbano de Juliaca, contribuyendo así a una mejor toma de decisiones por parte de promotores e inversionistas del sector. El estudio tiene como caso de aplicación un proyecto de edificación multifamiliar de siete niveles, actualmente en etapa de construcción, lo cual permite evaluar el modelo desde una perspectiva realista y contextualizada. La recopilación y validación de la información se realizó utilizando como fuentes primarias y secundarias datos publicados por instituciones oficiales como el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), el Banco Central de Reserva del Perú (BCRP), y los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano de Juliaca 2016–2025. La tesis se estructura en diversas etapas analíticas y metodológicas. En primer lugar, se desarrolla un análisis del macroentorno, abordando la coyuntura económica, política y financiera del país y su impacto en



el sector inmobiliario regional. Posteriormente, se realiza un diagnóstico del microentorno, enfocado en el estudio específico del mercado inmobiliario de Juliaca, incluyendo el comportamiento de la oferta y demanda de vivienda, las dinámicas de precios, la competencia local, y las preferencias habitacionales de los diferentes segmentos de la población. Seguidamente, se plantea el planeamiento estratégico del proyecto, lo cual incluye la definición del enfoque comercial, los objetivos del desarrollo, y las metas de rentabilidad. A través de una segmentación del mercado basada en variables socioeconómicas y psicográficas, se determina el perfil del cliente objetivo, lo que permite establecer una propuesta de valor alineada con las necesidades y expectativas del público meta. El estudio de mercado contempla también un análisis del terreno disponible, las características urbanísticas del entorno y una evaluación comparativa de los proyectos existentes y en desarrollo. Posteriormente, se aborda la factibilidad técnica, presentando los estudios de preingeniería requeridos, las consideraciones para el diseño estructural, eléctrico y sanitario, y los lineamientos constructivos conforme a las normativas locales. En esta fase, se define también el perfil del proyecto arquitectónico, a través del desarrollo de la cabida arquitectónica en función de los parámetros urbanísticos y la optimización del uso del suelo. En cuanto a la factibilidad comercial, se definen con detalle los componentes del mix de marketing: producto, precio, plaza y promoción. Se identifican los canales de comercialización adecuados, las estrategias de posicionamiento y los recursos promocionales necesarios para impulsar la venta de unidades de manera eficiente. Finalmente, se realiza la evaluación económica del proyecto, donde se elabora un estado de ganancias y pérdidas proyectado, se construye el flujo de caja del proyecto, y se calculan



indicadores financieros como el Valor Actual Neto (VAN) y la Tasa Interna de Retorno (TIR). Adicionalmente, se lleva a cabo un análisis de sensibilidad, con el objetivo de comprender cómo variaciones en factores clave —como el costo de construcción o el ritmo de ventas— afectan el desempeño económico del proyecto. Esta tesis busca proporcionar una herramienta metodológica replicable que pueda ser utilizada como guía en la evaluación de factibilidad económica de futuros desarrollos de vivienda multifamiliar en Juliaca y otras ciudades con características similares. A través de su enfoque integral, el estudio ofrece una base sólida para la formulación de decisiones estratégicas que integren criterios técnicos, financieros y comerciales, promoviendo un desarrollo urbano más rentable y sostenible.

Tonconi (2023) se desarrolló la presente tesis doctoral, titulada “Mantenimiento del Pavimento Flexible con Mezclas Asfálticas del Tramo: Óvalo Zona Sur Juliaca – Caracoto, 2023”, con el objetivo de analizar el estado de deterioro del pavimento flexible en uno de los corredores viales más transitados del departamento de Puno y proponer una solución técnica eficiente que permita su recuperación funcional y estructural. La investigación surge en respuesta a la problemática generalizada de deterioro que afecta la red vial local, regional y nacional en esta parte del país, lo cual repercute negativamente en la transitabilidad vehicular y peatonal, así como en la seguridad vial y la conectividad regional. El trabajo se enfoca en el análisis técnico del tramo comprendido entre el Óvalo de la Zona Sur de Juliaca y la localidad de Caracoto, empleando como herramienta principal de diagnóstico la metodología del Índice de Condición del Pavimento (PCI, por sus siglas en inglés), ampliamente utilizada para evaluar el estado de conservación de pavimentos flexibles en



función del tipo, gravedad y extensión de las fallas observadas en campo. Para ello, se definieron 14 unidades de muestra, distribuidas a lo largo del tramo vial en estudio, lo que permitió realizar una evaluación representativa de las condiciones actuales del pavimento. Los resultados obtenidos a partir de los levantamientos de campo evidencian la presencia de nueve tipos distintos de fallas, destacando por su frecuencia las grietas longitudinales y transversales, presentes en el 100 % de las unidades muestrales. Estas fueron seguidas por otras patologías comunes como el agrietamiento tipo piel de cocodrilo (12 unidades), agrietamiento en bloque (11), zonas parchadas (9), interferencias por acometidas de servicios públicos (7), grietas de borde (4), pulimiento de agregados (3), y finalmente, presencia de huecos, corrugaciones y depresiones (1 unidad cada una). Con base en estos hallazgos, se determinó un PCI promedio de 41.73 %, lo que clasifica al pavimento en estado regular, de acuerdo con los estándares internacionales. Frente a este diagnóstico, se recomendó una intervención a nivel de mantenimiento correctivo, consistente en la aplicación de un recapado asfáltico en caliente de 5 cm de espesor, complementado con el rediseño estructural de las capas de soporte, proponiéndose un espesor de 30 cm tanto para la base como para la subbase, con materiales que cumplan con las especificaciones técnicas del MTC. Esta intervención tiene como propósito no solo restaurar la capacidad estructural del pavimento, sino también extender su vida útil y mejorar las condiciones de servicio del corredor vial. Adicionalmente, la tesis incorpora una evaluación de impactos ambientales, empleando la matriz causa-efecto de Leopold, una herramienta que permite identificar y valorar tanto los efectos negativos como positivos derivados de la ejecución del proyecto. En total, se identificaron seis actividades principales



asociadas al mantenimiento vial, las cuales generan doce impactos ambientales diferenciados. Entre los impactos negativos, el más significativo fue la generación de residuos sólidos provenientes del fresado del pavimento, con un valor de importancia del impacto de -48, clasificándolo como severo. Por otro lado, el impacto positivo más relevante fue la creación de empleo temporal durante la fase de ejecución, contribuyendo a dinamizar la economía local y generar beneficios sociales directos para la población involucrada. Este estudio proporciona una metodología completa para la evaluación del estado de pavimentos en zonas urbanas y periurbanas, integrando criterios técnicos, económicos y ambientales para la toma de decisiones en materia de mantenimiento vial sostenible. Asimismo, representa un modelo replicable para otras ciudades del altiplano peruano que enfrentan condiciones similares de deterioro y limitada capacidad de gestión de infraestructura vial.

Coaquira (2024) se desarrolló la presente tesis de maestría, titulada "Análisis de la Ejecución Presupuestaria de Inversiones en Relación con los Objetivos y Metas de la Municipalidad Provincial de El Collao – Ilave, Periodo 2019 – 2022", con el propósito de evaluar la eficiencia y coherencia entre la planificación presupuestaria y el cumplimiento de los objetivos institucionales establecidos por dicho gobierno local. Esta investigación se enmarca dentro del campo de la gestión pública y busca aportar evidencia empírica sobre el comportamiento de la ejecución de los recursos públicos orientados a la inversión, así como su correlación con los logros institucionales programados a través del marco de metas y resultados. El estudio se enfoca en analizar la programación y ejecución del presupuesto de inversiones, teniendo en cuenta las distintas fuentes de financiamiento, como recursos ordinarios, canon, sobre



canon y transferencias específicas, y cómo estas inciden directamente en el grado de avance del gasto de inversión pública. Asimismo, se planteó como objetivo fundamental determinar el nivel de cumplimiento de los objetivos estratégicos y las metas operativas establecidas por la Municipalidad Provincial de El Collao – Ilave durante el período comprendido entre los años 2019 y 2022, un lapso marcado por diversos desafíos en la gestión local, incluyendo restricciones operativas, cambios normativos y coyunturas socioeconómicas variables. Para la ejecución metodológica del estudio, se aplicaron enfoques descriptivo, analítico y deductivo, los cuales permitieron tanto una caracterización detallada de la situación presupuestaria como una interpretación crítica del vínculo entre la asignación y uso de los recursos y los resultados institucionales alcanzados. La investigación se fundamentó en información oficial proporcionada por la Gerencia de Planeamiento y Desarrollo Institucional de la Municipalidad Provincial de El Collao – Ilave, complementada con datos secundarios extraídos del Portal de Transparencia Económica del Ministerio de Economía y Finanzas (MEF), específicamente en lo referido al Presupuesto Inicial Modificado (PIM), certificaciones, compromisos y devengados. Los resultados obtenidos evidencian que la ejecución presupuestaria de inversiones tiene un impacto significativo sobre el nivel de gasto de los gobiernos locales, y que existe una relación directa entre la eficiencia en el uso de los fondos asignados y el cumplimiento de metas y objetivos institucionales. Sin embargo, se identificó que, durante el periodo de análisis, el grado de ejecución fue bajo y deficiente, tanto en términos cuantitativos como cualitativos, lo que se refleja en coeficientes de ejecución presupuestaria que no alcanzaron niveles óptimos al cierre de cada ejercicio fiscal. Este bajo desempeño presupuestal limitó la



capacidad de respuesta de la municipalidad ante las demandas de la población y redujo el impacto de las inversiones en términos de desarrollo territorial. Asimismo, se observó que la relación entre el Presupuesto Institucional Modificado (PIM) y las acciones efectivas ejecutadas estuvo condicionada por factores como la capacidad de gestión técnica, la calidad del planeamiento multianual, los niveles de certificación de gasto y el cumplimiento de compromisos contractuales. Esta realidad pone en evidencia la necesidad de fortalecer las competencias institucionales en materia de planificación, programación multianual de inversiones, seguimiento de ejecución y evaluación de resultados. Finalmente, la tesis concluye proponiendo recomendaciones para mejorar la eficiencia de la gestión presupuestaria de inversiones en gobiernos subnacionales. Estas incluyen la adopción de mecanismos de monitoreo más rigurosos, la actualización de capacidades técnicas del personal de las áreas de planificación y presupuesto, así como una mayor articulación entre el planeamiento estratégico institucional y la asignación efectiva de recursos financieros, todo con el objetivo de maximizar el impacto del gasto público en beneficio del desarrollo local sostenible.

Jaen (2019) en el presente trabajo de investigación tiene como objetivo principal identificar y analizar los atributos que inciden significativamente en la determinación del precio de las viviendas en la ciudad de Juliaca, ubicada en el departamento de Puno, durante el año 2018. Para alcanzar este propósito, se realizó una recopilación de datos primarios mediante la aplicación de encuestas estructuradas a propietarios de inmuebles en oferta, obteniendo información detallada sobre las características físicas, estructurales y contextuales de los predios, así como sobre sus condiciones de entorno urbano. La metodología



adoptada fue el modelo de precios hedónicos, ampliamente utilizado en estudios de valorización inmobiliaria para estimar cómo diversos atributos influyen en el precio de mercado de un bien heterogéneo como la vivienda. Este enfoque permite descomponer el precio total de un inmueble en función de las características individuales que lo componen. Con base en esta metodología, se procedió a aplicar un análisis econométrico utilizando el método de Mínimos Cuadrados Ordinarios (MCO), evaluando varias formas funcionales del modelo para determinar cuál se ajustaba mejor a los datos recolectados. Tras comparar las especificaciones funcionales lineal, logarítmica, semilogarítmica y log-lineal, se seleccionó el modelo Log-Lin (logarítmico del precio frente a variables lineales), dado que presentó el mayor coeficiente de determinación ajustado (R^2 ajustado), lo que indica una mejor capacidad explicativa del modelo respecto a las demás formas. Con un nivel de significancia estadística del 5 %, se identificaron como variables significativas los siguientes atributos: superficie del predio (área construida), número de ambientes, número de baños, antigüedad de la edificación, uso del suelo, presencia de comercio informal en las inmediaciones, percepción de olores desagradables en el entorno y acceso a servicios básicos como el alcantarillado. Entre los resultados más relevantes, se destaca que el acceso al servicio de alcantarillado es el atributo con mayor efecto positivo sobre el precio de la vivienda, ya que incrementa su valor estimado en un 33.51 %. Este hallazgo pone en evidencia la importancia de la infraestructura de servicios urbanos en la valorización inmobiliaria. Por otro lado, la percepción de olores indeseables en el entorno residencial se identifica como el factor de mayor influencia negativa, reduciendo el valor de las propiedades en un 6.30 %, lo que sugiere una fuerte sensibilidad del mercado a la calidad ambiental del



entorno. Asimismo, dentro del análisis del uso de suelo, se propone como alternativa más favorable la zonificación clasificada como “negocio exclusivo y vivienda comercio”, ya que esta categoría presenta un impacto positivo en el precio de los predios. La posibilidad de compatibilizar el uso residencial con actividades comerciales, sin llegar al desorden urbano, se traduce en un mayor atractivo para compradores e inversionistas, dada su versatilidad funcional. El estudio aporta evidencia empírica valiosa sobre los determinantes del valor de las viviendas en Juliaca, proporcionando insumos clave para la toma de decisiones en políticas de desarrollo urbano, planificación territorial y regulación del mercado inmobiliario. Asimismo, los resultados pueden ser de utilidad para agentes inmobiliarios, promotores de proyectos habitacionales, instituciones financieras y gobiernos locales interesados en fomentar un desarrollo urbano equilibrado y sostenible.

Peralta (2021) desarrolló la presente tesis de licenciatura, titulada “Análisis de Auditoría a los Estados Financieros de la Empresa Master con GS E.I.R.L. del Distrito de Juliaca – San Román, Puno, Periodo 2020”, con el propósito fundamental de evaluar la situación económica-financiera de dicha empresa a través del análisis detallado de sus estados financieros, centrándose en su desempeño durante el ejercicio fiscal correspondiente al año 2020. El estudio busca contribuir con información relevante que sirva como soporte para la toma de decisiones estratégicas y operativas dentro de la empresa, así como evidenciar los cambios significativos que se han producido en comparación con el ejercicio anterior, es decir, el año 2019. La metodología empleada en la investigación se basó en un enfoque descriptivo-observacional, ya que el análisis se llevó a cabo describiendo los fenómenos financieros tal y como se



presentaron en su realidad objetiva, sin alteraciones externas. La técnica fue observacional, debido a que se realizó una revisión directa de las variables contables y financieras a través de la documentación proporcionada por la empresa. Asimismo, se adoptó un diseño cuantitativo de tipo no experimental, dado que no se manipuló ninguna variable, sino que se procesó la información disponible mediante herramientas numéricas y analíticas, a través de un análisis documental. Los resultados del estudio reflejan una evolución positiva en algunos indicadores clave. En primer lugar, se observa un incremento en el capital contable de la empresa, el cual pasó de S/. 84,770.91 en el año 2019 a S/. 107,360.09 en el año 2020, evidenciando un crecimiento patrimonial significativo. Sin embargo, en cuanto al apalancamiento financiero, se registró una disminución importante, de 5.47 % en 2019 a 0.72 % en 2020, lo cual indica una mayor autonomía financiera y menor dependencia del endeudamiento externo durante el periodo evaluado. En relación con los indicadores de rentabilidad, se identificó una ligera disminución, aunque los valores se mantienen en niveles aceptables y competitivos. La rentabilidad patrimonial o retorno sobre el capital propio (ROE) alcanzó un 78.86 % en 2019, y disminuyó a 74.73 % en 2020. Por su parte, el margen de utilidad neta presentó una caída más pronunciada, al pasar de 43.71 % en 2019 a 34.29 % en 2020, lo cual sugiere un incremento en los costos o una reducción de los ingresos netos en relación con las ventas totales. En cuanto a la rentabilidad sobre activos (ROA), el indicador se mantuvo relativamente estable, con 74.55 % en 2019 y 74.19 % en 2020, lo que denota una eficiencia sostenida en el uso de los activos para la generación de utilidades. El análisis demuestra que la empresa Master con GS E.I.R.L. mantiene una estructura financiera sólida y una capacidad aceptable de



generación de rentabilidad, aunque con señales de disminución que deben ser consideradas para la planificación estratégica futura. El estudio proporciona una base objetiva para implementar medidas correctivas, en especial en lo relativo al control de costos y optimización de márgenes, con el fin de mantener una rentabilidad sostenida a largo plazo. Asimismo, la investigación constituye un aporte metodológico que puede ser replicado en otras empresas del sector, fortaleciendo las prácticas de auditoría financiera como herramienta clave para la gestión empresarial eficiente.

3.2. Bases teóricas

3.2.1. Desarrollo inmobiliario

Este artículo examina cómo este marco de toma de decisiones puede ser utilizado para informar mejor sobre la inversión y el desarrollo inmobiliario. En ese artículo, destaca la importancia de prestar atención al factor humano, los consumidores de bienes raíces. Este es un artículo de reflexión sobre un marco alternativo de toma de decisiones que puede ayudar a capturar el entorno dinámico en el que actualmente trabajan los inversores y desarrolladores de bienes raíces comerciales. Esto es particularmente importante en el mundo de rápido cambio de hoy, causado no solo por la actual pandemia de COVID-19, sino también por el crecimiento exponencial de la industria proptech, así como por los riesgos y oportunidades crecientes asociados con el cambio climático que continúa impactando el entorno construido. Este no es un proyecto de investigación tradicional con hallazgos empíricos. Estamos presentando un marco alternativo para pensar en la toma de decisiones de inversión en estos tiempos actuales de volatilidad, incertidumbre, complejidad y ambigüedad, hoy y en el futuro. Además, se enfatiza la importancia de la formación multidisciplinaria



y el factor humano. No hay limitaciones en esta investigación ya que son las ideas de los autores. Las implicaciones son ayudar a los inversores inmobiliarios, desarrolladores y educadores a comprender mejor el entorno en el que están trabajando. Ayuda a analizar mejor los riesgos y los rendimientos, pero también a reconocer que hay mucho que no se puede predecir y que hay muchas variables exógenas que, en ocasiones, pueden cambiar completamente las reglas del juego. La flexibilidad y la adaptabilidad son herramientas esenciales para trabajar en un entorno. Además, el factor humano desempeña un papel cada vez más importante y los inversores y desarrolladores inmobiliarios que comprendan esto claramente y se centren en el consumidor probablemente tendrán más éxito (Worzala y Wyman, 2021).

Este artículo explora la cuestión de si los proyectos de desarrollo inmobiliario presentan sistemáticamente un valor presente neto (VPN) positivo y, por lo tanto, proporcionan un beneficio superior al normal. Tales proyectos son el producto de una operación comercial que rige el ejercicio de la opción de compra real sobre el desarrollo que está representada por terrenos desarrollables. Encontramos que los beneficios supernormales tienden a existir en los proyectos de desarrollo de propiedades de inversión producidos por los fideicomisos de inversión inmobiliaria de capital que cotizan en bolsa. (REITs). Específicamente, encontramos que, durante el período 1998-2018, los ratios de Tobin's-Q de los REITs aumentan significativamente en función de la proporción de activos de desarrollo respecto al total de activos de la empresa, controlando otros factores. Este valor añadido es neto del costo del terreno y se encuentra a nivel de la empresa, por lo tanto, también es neto de los costos generales y de búsqueda asociados con la operación del negocio de desarrollo inmobiliario.



Nuestros hallazgos sugieren que la industria del desarrollo inmobiliario comercial tiende a estar caracterizada en general por beneficios supernormales, o que existe un efecto beneficioso de eficiencia en la asignación de capital por parte del mercado de valores en atraer, apoyar o cultivar empresas que son particularmente exitosas en el desarrollo inmobiliario de propiedades de inversión (Geltner, et al., 2020).

La urbanización ha sido un fenómeno global definitorio y una fuerza impulsora clave para el desarrollo social y económico durante el siglo pasado. La urbanización es el proceso de trasladar a las personas y su capacidad de trabajo de las áreas rurales a las áreas urbanas, acompañado de una transición nacional de una economía dominada por la agricultura a una dominada por las industrias secundarias y terciarias. Por un lado, la urbanización concentra industrias y población en y alrededor de las ciudades, facilitando el desarrollo de economías de escala. Por otro lado, la urbanización trae beneficios como la mejora de las oportunidades de empleo, la sanidad, los ingresos y el acceso a los servicios de infraestructura. Por lo tanto, la urbanización es un motor importante de modernización y crecimiento económico, y se considera una tendencia inevitable en el desarrollo de la sociedad humana (Cai et al., 2020).

Sin embargo, muchos problemas acompañan la urbanización, incluyendo la degradación ambiental, la escasez de recursos y el aumento de las tasas de criminalidad. Sin descuidar estos problemas, nos enfocaremos aquí en los beneficios. Dado que la urbanización requiere una enorme inversión en infraestructura, como carreteras urbanas, agua, electricidad, gas, redes de comunicación y otras infraestructuras, encontrar los fondos necesarios se ha convertido en un gran obstáculo en algunos casos. La fuente tradicional de este



financiamiento ha sido la tributación a largo plazo, pero la historia de los países desarrollados muestra que los sistemas fiscales y financieros ineficientes no pueden satisfacer esta demanda de inversión. En algunos casos históricos, y especialmente durante la colonización de naciones en desarrollo por naciones desarrolladas, la urbanización había sido financiada por el colonizador saqueando a la población nativa, lo que llevó a disturbios sociales a gran escala. En ausencia de una tributación eficiente y con el desarrollo impulsado por los ciudadanos en lugar de los colonizadores, recaudar fondos pacíficamente para apoyar la construcción de infraestructura urbana se ha convertido en un gran desafío (Cai et al., 2020).

A pesar de que China es el país en desarrollo más grande del mundo, su urbanización ha progresado a un ritmo sin precedentes. La proporción de la población de China que vive en ciudades aumentó del 17.9 % en 1978 al 58.5 % en 2017. Este aflujo ha sido la fuerza impulsora fundamental para la construcción urbana a gran escala en China. Si la tendencia actual continúa, la tasa de urbanización de China alcanzará el 70 % para 2030, y más de 1 mil millones de chinos vivirán en áreas urbanas. Aunque la tasa de urbanización de China sigue siendo más baja que la de la mayoría de los países desarrollados debido a la enorme población de China, la urbanización del país ha atraído una atención creciente en todo el mundo. (Cao et al., 2014).

Aunque la urbanización en sí misma es fácil de medir, no está claro de dónde proviene el capital que sostiene este proceso. Esta es una pregunta importante que responder, ya que diferentes fuentes crean diferentes restricciones y diferentes consecuencias. La mayoría de la literatura existente ha estudiado el impacto de la financiación del suelo, es decir, el uso del suelo como



fuelle de capital para la inversión en la urbanización. Pocos estudios han descrito los factores clave que respaldan la urbanización del gobierno a través de la financiación del suelo. En el presente estudio, nuestro objetivo fue proporcionar información sobre cómo China ha recaudado los fondos necesarios para apoyar su rápida urbanización. En resumen, demostramos el hallazgo novedoso de que el mercado inmobiliario de China ha proporcionado grandes cantidades de dinero para financiar el desarrollo urbano. Para ilustrar cómo ha ocurrido esto, hemos proporcionado cuatro ejemplos representativos de ciudades chinas que han explorado diferentes enfoques para promover el desarrollo del mercado inmobiliario con el fin de apoyar la construcción de infraestructura urbana, y que de este modo han acelerado la urbanización. También hemos señalado los problemas creados por estos modelos. Creemos que los modelos descritos en este documento ayudarán a otros países a financiar su propio desarrollo de infraestructura urbana, evitando al mismo tiempo efectos perjudiciales en el desarrollo social y económico (Cai et al., 2020).

En los últimos años, el crecimiento económico de China ha mostrado una tendencia continua a la baja, pero el valor añadido de la industria financiera como porcentaje del PIB y el nivel de desarrollo financiero han seguido aumentando, y la inversión en bienes raíces aún mantiene una proporción relativamente alta del total de la inversión en activos fijos en la sociedad. Tomando el desarrollo financiero como punto de partida, medido por el saldo de los préstamos de las instituciones financieras como porcentaje del PIB, este artículo selecciona los datos del panel provincial de China desde 2003 hasta 2017, y utiliza el método generalizado de momentos sistémico para estudiar empíricamente cómo el desarrollo financiero afecta la inversión en bienes raíces y el crecimiento



económico. Los resultados revelan que el desarrollo financiero aumenta la proporción de la inversión inmobiliaria en la inversión en activos fijos, pero tiene un impacto negativo en el crecimiento económico. El aumento en la proporción de la inversión inmobiliaria promueve el crecimiento económico y ejerce un efecto de enmascaramiento sobre la supresión del crecimiento económico por parte del desarrollo financiero. Un análisis adicional muestra que el desarrollo financiero afecta el crecimiento de la economía real al restringir el desarrollo de la industria secundaria, y aumentar la inversión en bienes raíces es propicio para aliviar el efecto restrictivo del desarrollo financiero sobre el crecimiento de la economía real (Li et al., 2023).

El negocio inmobiliario en India es uno de los sectores más grandes de nuestro país después de la agricultura y el sector primario. Estos sectores contribuyen aproximadamente entre el 6 por ciento y el 7.5 por ciento y son una fuente importante de empleo para el sector no organizado del mercado laboral indio. El sector fue uno de los principales beneficiarios del período posterior a la liberalización, donde India se convirtió en uno de los activos de FDI más atractivos, con muchas nuevas empresas abriendo cada día y un rápido aumento en los salarios de la clase media india. Hui. Muestra un crecimiento enorme desde la década de 1990 y las ciudades metropolitanas indias como Chennai, Mumbai, Delhi y Kolkata sienten el auge en el sector inmobiliario. El sector inmobiliario en India está creciendo a una tasa de alrededor del 20 por ciento anual y este sector está contribuyendo con alrededor del 6-7 por ciento al PIB de India, pero no está logrando equilibrar la constante de oferta y demanda. La demanda de vivienda ha estado aumentando rápidamente en la última década. A pesar de los esfuerzos del gobierno y de los esfuerzos a través de varios



programas, no ha podido hacer frente a las crecientes demandas. Aprovechando la situación, los empresarios privados usurparon el control del sector inmobiliario con casi ninguna preocupación por la demanda de los consumidores. En la última década, el sector ha sentido una desaceleración debido a varios factores que incluyen restricciones empresariales, cambios frecuentes por parte del gobierno en las políticas regulatorias y la desaceleración económica. En nuestro artículo estudiamos la tendencia y el patrón actuales de varios factores del sector inmobiliario y realizamos un análisis crítico. En este artículo describimos el problema y los detalles de la obstrucción actual. Pero también presentamos algunos pasos correctivos que deberían beneficiar al sector y tratar de devolverlo a su glorioso pasado, cuando estaba creciendo muy rápido (Gupta y Garg, 2023).

El artículo estudia el lugar y el papel de las empresas de desarrollo en el mercado inmobiliario nacional, en particular, identifica las principales funciones de las empresas de desarrollo y las peculiaridades de la organización de las actividades productivas de este participante en el mercado inmobiliario. A pesar de la aparición relativamente reciente de este nuevo participante en el mercado inmobiliario, hoy en día aún quedan muchos problemas sin resolver relacionados con la organización de las actividades de desarrollo en el mercado inmobiliario nacional, la definición de mecanismos de apoyo financiero para la implementación de proyectos de desarrollo y la creación de un marco regulatorio para regular las actividades de desarrollo. Vale la pena prestar atención a las características comparativas de las actividades de desarrollo en Ucrania y en el extranjero para identificar los principales problemas del desarrollo profesional en Ucrania, así como para realizar un análisis exhaustivo de los factores que afectan negativamente las actividades de las empresas de desarrollo en el mercado



inmobiliario ucraniano, en particular, se refiere a la minimización de los riesgos de inversión de las empresas de desarrollo. Dada la tendencia de aumento en el número de empresas de desarrollo en el mercado inmobiliario de Ucrania, se generaliza la clasificación de tipos de desarrolladores y se determinan las características distintivas de sus actividades. Los desarrolladores, como participantes integrales del moderno mercado inmobiliario en Ucrania, pueden desempeñar una amplia gama de funciones y actuar como inversores, organizadores de un proyecto de construcción o inversión, o intermediarios, mientras interactúan activamente con otros participantes del microentorno. Se analizan el estado actual y las perspectivas de la actividad de desarrollo en el mercado inmobiliario y el desarrollo futuro del mercado inmobiliario de Ucrania. Por supuesto, el mercado inmobiliario, al igual que otras industrias en Ucrania, ha experimentado una reducción significativa debido a la rápida caída de la demanda, a causa del inicio de una invasión militar a gran escala y la difícil situación económica en Ucrania. En general, hoy en día hay una tendencia positiva en el mercado inmobiliario, los proyectos de construcción e inversión previamente lanzados están finalizando gradualmente, lo que requiere una respuesta rápida a todos los cambios en el mercado inmobiliario actual y exige la coordinación del apoyo organizativo, legal e informativo para las actividades de las empresas de desarrollo en el mercado inmobiliario de Ucrania (Galtsova et al., 2023).

Uno de los desafíos cruciales que enfrenta el desarrollo inmobiliario en Nigeria es la financiación. Las fuentes informales de financiamiento son grosamente inadecuadas, y el acceso a instrumentos de financiamiento formales es difícil. Este estudio tuvo como objetivo investigar el potencial de la estructura



REIT como una opción para financiar el desarrollo inmobiliario en Nigeria. Los objetivos específicos del estudio fueron: evaluar los factores externos que influyen en el desempeño, el crecimiento futuro y el desarrollo de los N-REITs en lo que respecta a la financiación de proyectos de desarrollo inmobiliario; y evaluar las perspectivas futuras de los N-REITs como una opción viable para financiar proyectos de desarrollo inmobiliario. Se adoptó un diseño de investigación por encuesta para el estudio. Una muestra de 275 partes interesadas, compuesta por 221 desarrolladores inmobiliarios y 54 miembros del personal senior de la Comisión de Valores y Bolsa (SEC), todos en Abuja, fue seleccionada convenientemente para el estudio. Se utilizaron la frecuencia, el porcentaje, la media y la desviación estándar para analizar los datos. Los hallazgos muestran que el capital propio (47.8%), los bancos comerciales (26.2%) y los bancos hipotecarios (16.5%) son las principales fuentes de financiamiento para el desarrollo inmobiliario en Nigeria. Los principales factores externos que influyen en el rendimiento de los N-REIT fueron las ubicaciones estratégicas de las propiedades (4.43 ± 0.82), el tratamiento fiscal (4.34 ± 0.78) y los riesgos políticos (4.10 ± 1.12); mientras que las perspectivas más importantes de los N-REIT en la financiación de proyectos de desarrollo inmobiliario incluyen: el aumento en la oferta de propiedades reales (4.1 ± 1.02), la diversificación de la cartera (3.88 ± 1.10) y la liquidez en el sector inmobiliario (3.69 ± 1.22). El estudio concluye que, al implementar una sensibilización de alto nivel, transparencia, provisión de infraestructura y revisión de las regulaciones que rigen la operación de los REIT, es muy probable que los N-REIT se conviertan en una opción viable para financiar el desarrollo inmobiliario (Egbo et al., 2021).



El funcionamiento eficaz del mercado financiero, del cual el mercado inmobiliario es una parte integral, es necesario para el desarrollo de las relaciones de mercado en Rusia. El análisis del estado del mercado inmobiliario determina la posibilidad de su desarrollo competente. El mercado inmobiliario de la Federación Rusa es objeto de investigación. El objeto de investigación son las relaciones económicas en el ámbito de la evaluación del desarrollo del mercado inmobiliario. El artículo contiene los resultados del análisis del estado y los indicadores de desarrollo del mercado inmobiliario en la Federación de Rusia y en los grupos regionales; el análisis de correlación entre los precios en el mercado inmobiliario primario y los factores socioeconómicos, la evaluación del alcance de factores individuales y su influencia en los precios del mercado inmobiliario en la Federación de Rusia. Los resultados de la investigación son las previsiones del desarrollo del mercado inmobiliario en la Federación de Rusia. La evaluación objetiva del desarrollo futuro del mercado inmobiliario permitirá tomar decisiones efectivas para el desarrollo general de la economía a nivel macroeconómico (Lyapina et al., 2019).

3.2.2. Rentabilidad económica

La eficiencia de una empresa comercial generalmente se estima en términos de indicadores absolutos de beneficio e indicadores relativos de rentabilidad según los estados financieros contables basados en costos explícitos. En contabilidad, no se consideran los costos implícitos, por lo tanto, no se analiza el beneficio económico. El indicador de beneficio económico ha sido conocido en la teoría económica durante mucho tiempo, pero no ha recibido una aplicación práctica ni un lugar entre los indicadores de análisis económico. El cálculo de las ganancias perdidas basado en la tasa media de rentabilidad del



capital invertido se utiliza en el análisis de cualquier tipo de mercado. En las condiciones actuales de desarrollo de la economía rusa, con el nivel actual de competencia, consideramos necesario introducir el indicador de beneficio normal y económico y los correspondientes indicadores de rentabilidad en la práctica del análisis económico. El artículo presenta los resultados de un estudio sobre el uso de indicadores de beneficio normal y económico y rentabilidad para evaluar la efectividad de las organizaciones, justifica la necesidad de utilizar indicadores microeconómicos en la práctica de la contabilidad y el análisis económico para aumentar la fiabilidad de los resultados del análisis. La investigación contribuirá al logro del objetivo de aumentar la fiabilidad de las conclusiones basadas en los resultados del análisis económico al resolver los problemas de aumentar la orientación aplicada de los indicadores de la teoría económica y mejorar la metodología del análisis económico de los resultados financieros. (Laskina, 2021).

El funcionamiento efectivo de la empresa es posible bajo la condición de su rentabilidad, ya que el beneficio es la principal fuente de desarrollo futuro y, por lo tanto, proporciona una oportunidad para adaptarse con éxito a las condiciones ambientales cambiantes, aumenta la estabilidad financiera y la atractividad para la inversión. Cuanto mayor sea el beneficio, más realista es alcanzar los objetivos de la empresa. El análisis de la interpretación del beneficio por diversos académicos muestra que no existe un enfoque único para definir la esencia de esta categoría económica. Por lo tanto, para gestionar con éxito las ganancias de la empresa, es necesario primero determinar los componentes y factores de la ganancia. El beneficio es la fuerza impulsora y el motivo de las empresas y organizaciones, lo que permite a la compañía mantener su posición en el



mercado y asegurar el desarrollo dinámico de la producción en un entorno competitivo. La oportunidad de obtener más beneficios anima a los líderes empresariales a buscar formas más eficientes de utilizar los recursos. Se fundamenta que la ganancia es el propósito, resultado, estímulo y factor de la seguridad económica de la empresa. Se consideran una serie de factores que afectan las ganancias de la empresa y las medidas que se pueden utilizar para el crecimiento adicional de las ganancias. El sistema de gestión de beneficios puede funcionar solo en presencia de los datos correspondientes sobre la base de los cuales es posible establecer un monitoreo constante del proceso de formación de beneficios. El beneficio asegura la continuidad del negocio, lo cual en el entorno actual es una de las áreas prioritarias de la gestión estratégica y operativa. Maximizar el beneficio de la empresa es un aspecto esencial e importante de sus actividades. Se determina que uno de los factores internos más importantes para el crecimiento de las ganancias en las condiciones modernas son los siguientes: aumento de los productos terminados, reducción de su costo, mejora de la calidad, mejora de la gama, mejora de la eficiencia de los activos de producción, aumento de la productividad. El problema de aumentar la rentabilidad es especialmente relevante en el contexto de la inestabilidad económica de las relaciones de mercado en Ucrania. Por lo tanto, teniendo en cuenta la crisis económica en el país, cabe señalar que actualmente la tarea de maximización de beneficios es una prioridad para las empresas (Mykolenko y Hrebelna, 2021).

El propósito de este artículo es informar sobre el resultado de una discusión interdisciplinaria sobre los conceptos de beneficio y rentabilidad y las diversas formas en que podríamos potencialmente problematizar estos conceptos.



Esperamos que una atención mucho mayor o una reconsideración de la problematización del beneficio y los números contables relacionados se fomente en parte por los intercambios que incluimos aquí, diseño, metodología, enfoque; este artículo adopta un enfoque de discusión interdisciplinaria y pone en conversación ideas y opiniones de varios académicos sobre la problematización del beneficio y la rentabilidad en diversos contextos, y explora las posibles implicaciones de dicha problematización. Hallazgos: Las medidas de beneficio y rentabilidad hacen invisible el esfuerzo colectivo de las personas que trabajan arduamente (tras bambalinas) para lograr un nivel de beneficio deseado para una división y/o una organización. El beneficio tiende a excluir el proceso social de debate en torno a las contradicciones entre los fines y los medios de la actividad colectiva. Un mensaje inherente que podemos discernir de nuestros colaboradores es el típico fracaso de los gerentes para apreciar el valor de la teoría crítica y la investigación interpretativa para ellos. Los profesionales y los investigadores positivistas parecen estar tan influenciados por las ideas económicas neoliberales que las organizaciones son desconfiadas y, a veces, vilipendiadas en su apego al lucro (Lowe et al., 2020).

Las limitaciones/implicaciones de la investigación es problematizar abre el potencial para obtener perspectivas teóricas interesantes y significativas. Una reconsideración mucho más pragmática y teórica del beneficio y la rentabilidad será fomentada por los intercambios que incluimos aquí. Al establecer una agenda de investigación futura, este artículo fomenta el pluralismo teórico y metodológico en la comunidad investigadora, centrándose en problematizar el beneficio y la rentabilidad en diversos contextos. Las perspectivas de discusión ofrecidas en este documento no solo proporcionan una base para futuras



investigaciones en esta área crítica de discurso y regulación sobre el papel y el estatus del beneficio y la rentabilidad, sino también un potencial emancipador para los profesionales (para que reflexionen sobre sus prácticas y las consecuencias no deseadas de dichas prácticas) cuyo enfoque principal son estos números contables (Lowe et al., 2020).

Beneficio económico = ingresos totales - costo económico total. El costo económico total incluye el valor de todos los insumos utilizados en la producción. El beneficio normal es un costo económico ya que ocurre cuando el beneficio económico es cero. Representa el costo de oportunidad del trabajo y el capital aportados al proceso de producción por el productor. Las ganancias contables se calculan únicamente sobre la base de los costos explícitos, incluyendo el trabajo y el capital. Dado que no toman en consideración los "beneficios normales", sobrestiman los beneficios reales (Kolmar, 2022).

El objetivo central de esta investigación consiste en indagar en profundidad los factores que inciden sobre la rentabilidad de las pequeñas y medianas empresas (PYMES) de carácter no financiero que cotizan en el Reino Unido, abarcando el periodo comprendido entre 2012 y 2020. Se parte de la premisa de que la capacidad para generar beneficios constituye un pilar esencial tanto para la supervivencia de las organizaciones como para el impulso del desarrollo económico a nivel nacional. En este sentido, aunque ya se reconoce ampliamente la relevancia de las PYMES en economías avanzadas donde contribuyen de modo decisivo al empleo, la innovación y el crecimiento del producto interno bruto, se observa que los estudios académicos orientados a desentrañar los determinantes de la rentabilidad en este segmento empresarial,



dentro del contexto de un país desarrollado como el Reino Unido, todavía presentan lagunas relevantes (Youssef et al., 2022).

Con el propósito de cubrir esta brecha, la investigación adopta un enfoque cuantitativo basado en técnicas de estimación para datos de panel dinámico, que permiten capturar la evolución temporal de los indicadores empresariales y controlar tanto por efectos individuales no observables como por la posible endogeneidad entre variables. Se consideraron nueve variables independientes seleccionadas a partir de la literatura especializada: estructura de capital, tamaño de la empresa, crecimiento de los ingresos, eficiencia operativa, apalancamiento financiero, inversión en activos fijos, nivel de liquidez, intensidad tecnológica y condiciones macroeconómicas generales (como el entorno de tipos de interés y la inflación). Estas variables fueron evaluadas en su capacidad explicativa sobre dos proxies de rentabilidad: el retorno sobre activos (ROA) y el retorno sobre el patrimonio (ROE), cada uno de ellos configurando un modelo distinto (Youssef et al., 2022).

En el primer modelo, se estableció al ROA como variable dependiente, con la finalidad de medir la eficacia con la que las empresas utilizan sus activos totales para generar ganancias antes de intereses e impuestos. El segundo modelo se centró en el ROE, que refleja la rentabilidad atribuible a los accionistas y la eficiencia en el uso del capital propio. La elección de estos dos indicadores se justifica porque, juntos, ofrecen una visión complementaria del desempeño financiero: mientras que el ROA analiza la productividad global de los recursos, el ROE incide directamente en la rentabilidad para los inversores y la capacidad de las empresas para remunerar el capital propio (Youssef et al., 2022).



Para garantizar la robustez de los resultados, se emplearon estimadores de datos de panel dinámico que corrigen posibles sesgos derivados de efectos fijos no observables y de la correlación entre los regresores y los términos de error. Además, se implementaron pruebas de raíz unitaria y cointegración para asegurar la estabilidad de las series temporales, así como tests de validez de los instrumentos internos utilizados en la estimación. El análisis se enriqueció al considerar variables de control macroeconómicas, tales como la tasa de crecimiento del PIB británico y las fluctuaciones en el tipo de cambio, dado su impacto potencial en la rentabilidad corporativa durante el periodo posterior a la crisis financiera global y en el contexto de incertidumbres derivadas del proceso de salida del Reino Unido de la Unión Europea (Youssef et al., 2022).

Los resultados obtenidos de ambos modelos ofrecen hallazgos de interés para académicos, gestores y formuladores de políticas. Por ejemplo, se identificó que un mayor apalancamiento financiero, medido como la proporción de deuda respecto al capital, tiende a reducir el ROA, mientras que su efecto sobre el ROE varía según el nivel de tasas de interés prevaleciente en el mercado. Así mismo, se constató que las PYMES que destinan un porcentaje significativo de sus ingresos a innovaciones tecnológicas y reestructuración de procesos productivos registran una mejora sostenida en la rentabilidad, lo cual evidencia la importancia de la inversión en capital intangible. Adicionalmente, las empresas con una estructura de capital más equilibrada, es decir, con una combinación prudente de deuda y capital propio mostraron un desempeño financiero menos volátil durante los años de mayor inestabilidad económica (Youssef et al., 2022).

En síntesis, este estudio no solo arroja luz sobre los determinantes internos y externos de la rentabilidad en PYMES no financieras del Reino Unido durante



el lapso 2012–2020, sino que también sugiere implicaciones prácticas: por un lado, los directivos de este segmento empresarial pueden utilizar estos hallazgos para ajustar su política de financiamiento y orientar sus estrategias de inversión hacia áreas de alto valor añadido; por otro, los responsables de la formulación de políticas pueden diseñar marcos regulatorios y programas de apoyo (por ejemplo, incentivos fiscales o subsidios a la innovación) que propicien un entorno más favorable para la consolidación y expansión de las PYMES, fortaleciendo así el tejido productivo nacional (Youssef et al., 2022).

El presente análisis se centra en un conjunto de variables específicas de la empresa y del entorno macroeconómico, con el propósito de evaluar su influencia sobre la rentabilidad de las pequeñas y medianas empresas (PYMES) cotizadas en el Reino Unido durante el periodo 2012–2020. En lo que respecta a las características internas de cada compañía, se consideran siete indicadores independientes: el tamaño de la empresa (medido, por ejemplo, a través del logaritmo de los activos totales o del número de empleados), la antigüedad o edad de la entidad (que puede reflejar la experiencia en el mercado y la capacidad de adaptación), la eficiencia operativa (frecuentemente capturada mediante ratios como el margen operativo o la relación entre ingresos y costos), el capital de trabajo (evaluado como la diferencia entre activos corrientes y pasivos corrientes), la liquidez (medida a través de indicadores como el ratio corriente o el ratio rápido), el grado de apalancamiento financiero (entendido como la proporción de deuda sobre capital propio) y la volatilidad de los resultados (capturada a partir de la desviación estándar de utilidades o de retornos sobre un horizonte temporal determinado). A estas variables propias de la empresa se suman dos variables de corte macroeconómico: el producto



interno bruto (PIB) del Reino Unido y la tasa de inflación anual, las cuales reflejan el contexto económico más amplio que puede condicionar la capacidad de las PYMES para generar utilidades (Youssef et al., 2022).

Para llevar a cabo el análisis empírico, se recopilaron datos provistos por Thomson Reuters DataStream relativos a 93 empresas clasificadas como PYMES y cotizadas en los mercados bursátiles británicos. El periodo de estudio abarca desde principios de 2012 hasta finales de 2020, lo que incluye diversos ciclos económicos, así como el impacto residual de la crisis financiera global y el inicio de las incertidumbres asociadas al proceso de Brexit. Con el fin de aislar los efectos que permanecen constantes en cada empresa a lo largo del tiempo (por ejemplo, el sector de actividad o la cultura organizacional) y también capturar posibles variaciones inobservables, se emplearon modelos de efectos fijos y efectos aleatorios. Además, para abordar la endogeneidad potencial (es decir, la posibilidad de que algunas variables independientes estén correlacionadas con el término de error o que exista simultaneidad con la rentabilidad) y obtener estimaciones consistentes aun en presencia de heterogeneidad dinámica, se aplicó el método generalizado de momentos (GMM, por sus siglas en inglés). Este último procedimiento es especialmente útil cuando se dispone de paneles de datos con periodos intermedios relativamente cortos pero un número considerable de periodos de observación, tal como ocurre en nuestro estudio (Youssef et al., 2022).

Los resultados derivados de las regresiones establecen que, de manera general, todas las variables consideradas ejercen una influencia estadísticamente significativa sobre los indicadores de rentabilidad tanto el retorno sobre activos (ROA) como el retorno sobre patrimonio (ROE) con la



excepción de la liquidez. En concreto, en los dos modelos de regresión (uno para ROA y otro para ROE) que abarcan las 93 PYMES analizadas, el coeficiente asociado a la liquidez mostró un nivel de significancia insuficiente para afirmar que dicha variable impacte de forma robusta en la rentabilidad bajo las especificaciones propuestas. De forma más detallada, se observó lo siguiente: (Youssef et al., 2022).

- **Tamaño de la empresa:** Las PYMES de mayor envergadura tienden a registrar mejores niveles de rentabilidad, lo cual puede atribuirse a economías de escala, mayor poder de negociación con proveedores y posibilidad de acceder a financiamiento en condiciones más favorables (Youssef et al., 2022).
- **Edad de la empresa:** Las entidades con más años en el mercado presentan, por lo general, un historial consolidado de relaciones comerciales y procesos estabilizados, lo que repercute positivamente en su desempeño financiero. Sin embargo, el efecto de la edad puede suavizarse en empresas que no han sabido renovarse o invertir en innovación (Youssef et al., 2022).
- **Eficiencia operativa:** Este indicador exhibió un impacto positivo y significativo en ambos ROA y ROE, confirmando que las compañías que logran optimizar sus procesos productivos y controlar costos operacionales consiguen mayores márgenes de utilidad y, en consecuencia, elevan su rentabilidad global (Youssef et al., 2022).
- **Capital de trabajo:** Un adecuado manejo del capital de trabajo, reflejado en la capacidad de financiar operaciones corrientes sin recurrir excesivamente a financiamiento externo, mostró una correlación significativa con un incremento en la rentabilidad. No obstante, el efecto difiere en magnitud entre ROA y ROE



debido a la forma en que cada uno pondera el activo total frente al capital propio (Youssef et al., 2022).

- **Liquidez:** Aunque la teoría financiera sugiere que una mayor liquidez podría amortiguar riesgos y facilitar el cumplimiento de obligaciones a corto plazo, en este estudio su coeficiente resultó estadísticamente no significativo en ambas especificaciones. Tal hallazgo podría explicarse por el hecho de que las PYMES analizadas no experimentan tensiones extremas de solvencia durante el periodo estudiado, o bien porque conservar excesivo efectivo puede implicar oportunidades de inversión perdidas que neutralizan los beneficios de la liquidez (Youssef et al., 2022).
- **Apalancamiento financiero:** El endeudamiento mostró un efecto negativo en el ROA, sugiriendo que las empresas con mayor proporción de deuda sobre patrimonio tuvieron menor capacidad para convertir activos en utilidades antes de impuestos e intereses. Sin embargo, el impacto sobre el ROE dependió del costo de la deuda y de las condiciones de mercado: cuando las tasas de interés eran bajas, un cierto grado de apalancamiento podía mejorar los retornos para los accionistas, siempre y cuando el rendimiento de los activos financiados excediera el costo financiero (Youssef et al., 2022).
- **Volatilidad de los resultados:** Las empresas caracterizadas por mayor inestabilidad en sus flujos de caja o fluctuaciones en sus utilidades mostraron una relación inversa con las medidas de rentabilidad. En entornos económicos más inciertos, una elevada volatilidad genera primas de riesgo más altas y puede aumentar el costo del capital, afectando negativamente tanto al ROA como al ROE (Youssef et al., 2022).



Por otra parte, en lo que respecta a las variables macroeconómicas, se identificó que tanto el crecimiento del producto interno bruto (PIB) como la tasa de inflación ejercen un papel determinante en el desempeño financiero de las PYMES. Un crecimiento interanual más elevado del PIB británico se asocia con un entorno de demanda expansiva, lo cual favorece el alza en los ingresos y, a su vez, impulsa la rentabilidad. En cambio, niveles de inflación excesivos o fluctuantes tienden a erosionar márgenes e incrementar costos, por ejemplo, cuando el precio de insumos clave se dispara, lo que se traduce en una compresión de las utilidades si las empresas no logran traspasar dichos incrementos al consumidor final (Youssef et al., 2022).

Finalmente, al comparar el efecto relativo de las variables independientes sobre los dos indicadores de rentabilidad, se destaca que la eficiencia operativa, el nivel de liquidez y el apalancamiento financiero constituyen las tres variables que mantienen un impacto similar tanto en el ROA como en el ROE. Este comportamiento indica que, independientemente de si se evalúa la rentabilidad en relación con los activos totales (ROA) o con el patrimonio de los accionistas (ROE), optimizar el uso de los recursos, asegurar un equilibrio financiero prudente y gestionar adecuadamente el endeudamiento se configura como un factor clave para el éxito sostenido de las PYMES cotizadas en el Reino Unido. En conjunto, los hallazgos subrayan la importancia de adoptar estrategias empresariales que fortalezcan la eficiencia interna y monitoricen de manera proactiva las condiciones macroeconómicas para maximizar el valor generado a lo largo de periodos de cambio económico (Youssef et al., 2022).

Identificar los factores que influyen en la rentabilidad de las PYMEs resulta esencial para que tanto las partes interesadas como los altos directivos puedan



fundamentar sus decisiones estratégicas en datos sólidos, contribuyendo así a garantizar la viabilidad y la estabilidad operativa a largo plazo. En este sentido, proporcionar un diagnóstico claro acerca de cuáles son los elementos que incrementan o merman la capacidad de generar beneficios permite optimizar la asignación de recursos, ajustar las políticas de financiamiento y anticipar posibles riesgos financieros. Dicha claridad cobra especial relevancia en el contexto de las PYMEs, dado que estas empresas, al caracterizarse por estructuras más reducidas y márgenes operativos estrechos, requieren de un enfoque preciso y basado en evidencia para equilibrar crecimiento y sostenibilidad (Youssef et al., 2022).

Este análisis adquiere mayor trascendencia si se considera el papel fundamental que las PYMEs desempeñan en el desarrollo y el crecimiento económico de cualquier país. En economías desarrolladas como la del Reino Unido, este segmento genera un alto porcentaje del empleo y contribuye de manera significativa al producto interno bruto, al tiempo que fomenta la innovación y la competitividad. Por ello, disponer de conocimientos explícitos sobre los determinantes de la rentabilidad no solo beneficia a los gestores corporativos, sino también a los inversores y a las entidades gubernamentales, pues facilita el diseño de instrumentos de apoyo como incentivos fiscales o líneas de crédito preferenciales que apunten a fortalecer la salud financiera de estas compañías (Youssef et al., 2022).

Los resultados que arroje esta investigación tienen un doble propósito. En primer lugar, orientarán las prácticas de gestión financiera dentro de las PYMEs para que los directivos puedan adoptar estrategias que aseguren un desempeño organizacional sostenible y rentable, ajustando, por ejemplo, sus políticas de



endeudamiento, la estructura de capital o las inversiones en capital de trabajo. En segundo lugar, el estudio representa una aportación novedosa al cuerpo de literatura existente, dado que la mayor parte de las investigaciones previas se concentraron principalmente en economías emergentes y países en desarrollo, donde el entorno institucional y las condiciones de mercado difieren notablemente de las de un país avanzado. Hasta donde alcanza el conocimiento del autor, este es el primer trabajo empírico que examina de forma integral los factores que inciden en la rentabilidad de las PYMEs cotizadas en el Reino Unido, llenando así un vacío investigativo significativo (Youssef et al., 2022).

Es importante destacar que las indagaciones anteriores sobre rentabilidad de pequeñas y medianas empresas en contextos desarrollados han estado principalmente centradas en sectores específicos de servicios, como el asegurador y el hotelero, los cuales presentan dinámicas diferentes en términos de estructura de costos, nivel de regulación y perfiles de demanda. En contraste, el enfoque de este estudio abarca un espectro más amplio de empresas no financieras, lo que permite identificar patrones de comportamiento y determinantes que podrían ser comunes o diferir en función de la actividad económica. De esta manera, se amplía el horizonte de análisis más allá de los sectores tradicionalmente estudiados, generando un entendimiento más completo y aplicable a la realidad de las PYMEs en el Reino Unido (Youssef et al., 2022).

Finalmente, al centrar la atención en el entorno de las economías desarrolladas y en el mercado bursátil británico, se brindan insumos tanto teóricos como prácticos que servirán de referencia para posteriores investigaciones comparativas entre diferentes naciones avanzadas, así como



para evaluar el impacto de políticas públicas específicas dirigidas a las PYMEs. Asimismo, los hallazgos podrán emplearse como punto de partida para que los directivos implementen mejoras continuas en la estructura financiera y operativa de sus empresas, mediante acciones concretas que refuercen la resiliencia ante cambios macroeconómicos y permitan una proyección de crecimiento sostenido en el mediano y largo plazo (Youssef et al., 2022).

La rentabilidad tiene muchas interpretaciones, a menudo compitiendo con otras métricas como medio para medir el desempeño corporativo. La dispersión del ratio DuPont se explora en este capítulo como útil para identificar interpretaciones significativas en una variedad de intereses: efectividad estratégica, estrategia de inversión, eficiencia operativa y rendimientos para los accionistas. Sin embargo, hay diferentes opiniones sobre lo que constituye "beneficio". Se ha argumentado que, aunque las organizaciones evalúan el éxito por el tamaño de las ventas, el rendimiento del precio de las acciones, la cuota de mercado, el retorno sobre una medida de inversión, o quizás la tasa de ventas o de crecimiento, una medida realista del éxito corporativo es el valor añadido, un derivado del beneficio económico. Para ser útil como métrica de rendimiento, el valor añadido debe ser cuantificado. Los márgenes operativos son una indicación del valor que se añade en cada etapa de la producción. Sin embargo, esto tiene problemas. Un problema se refiere al cargo realizado por el uso del capital en el proceso de producción. Aquí se puede utilizar el concepto de beneficio económico. El valor económico agregado (EVA) es una técnica de gestión financiera desarrollada por Stern Stewart Inc, una consultoría financiera que se basó en trabajos conceptuales anteriores. Otros temas que influyen en la rentabilidad incluyen el análisis de los impulsores de costos, el costo total de



propiedad y la importancia de las sinergias en redes empresariales cruzadas. Este capítulo utiliza aplicaciones relevantes de finanzas e inversiones junto con las características de Industrie 4.0 y Value Chain Network 2.0 para demostrar cómo la gestión de finanzas e inversiones puede ofrecer una gestión exitosa del valor para los stakeholders e introduce la noción de contribución de valor. Volkswagen utiliza la contribución de valor como "una medida clave de la eficiencia operativa" y se calcula en función del resultado operativo después de impuestos y el costo de oportunidad del capital invertido. El resultado operativo muestra el rendimiento económico de la organización (Walters Helman, 2019).

El artículo considera el papel de las ganancias, que es una dirección clave de la actividad de cualquier organización comercial. El propósito del artículo es generalizar recomendaciones prácticas para mejorar la rentabilidad de la empresa (a través de la optimización y/o minimización de los costos materiales y laborales asociados con la fabricación de productos, los costos de ventas y gestión; la mejora de la calidad de los productos; el sistema de control de costos elegido; la política de marketing, la política de precios, etc.). Se examinan las reservas tácticas para aumentar las ganancias de la empresa (incluyendo: aumento de la producción y venta de productos; reducción de los costos de producción; cambios estructurales en la gama y nomenclatura de trabajos, servicios y productos fabricados y vendidos) controladas por los gerentes de los niveles más altos y medios de una empresa en particular, y las reservas estratégicas para aumentar las ganancias de la empresa (acceso a nuevos mercados de bienes; aumento de las ganancias por la venta de una unidad de producción; aumento del aumento de las ganancias de una empresa en particular; aumento de la calidad de los productos). Se generalizan los métodos



tradicionales para mejorar la calidad de los productos de la empresa. (improvement of production technology; use of high-quality raw materials and the materials in the course of manufacturing products; advanced training of production workers). Se consideran las direcciones más comunes para aumentar la rentabilidad de la empresa, que se involucran tradicionalmente en las empresas y permiten aumentar la rentabilidad económica de las ventas. Se indica que la elección de las direcciones debe precederse de una comparación entre ellas, evaluando la probabilidad de crecimiento del beneficio y el nivel de riesgo. Se considera el contenido de la aplicación y las posibles variaciones en el uso de las direcciones (métodos, reservas) para aumentar la eficiencia económica de las empresas. Los autores investigan las direcciones (métodos, reservas) capaces de tener el impacto más significativo en la formación de los beneficios de la empresa, asegurando así su seguridad económica (Kubetska et al., 2022).

El beneficio es una categoría económica general de la producción de mercancías desarrollada. Es parte del valor de las mercancías. En la literatura económica hay diferentes conceptos de beneficio, no hay consenso sobre su origen. El beneficio es el principal objetivo y motivo de la actividad empresarial, una fuente material de desarrollo económico y social, inversión e innovación. Sobre la base de las ganancias, se calcula uno de los indicadores más importantes: el indicador de rentabilidad, que se define como la relación entre las ganancias y los costos asociados con su obtención. Se realizó un estudio de las ganancias tomando como ejemplo Lubnymyaso LLC. Se demostró que el beneficio es el objetivo, efecto, estímulo y factor de la seguridad económica de la empresa. La posibilidad de obtener más beneficios anima a los gerentes a



buscar mejores formas de utilizar los recursos. Se determinó que el nivel y la cantidad de beneficio se forman bajo la influencia de muchos factores que lo afectan de manera negativa y positiva. El análisis de los indicadores de rentabilidad es muy importante para determinar la evaluación de la situación financiera de la empresa. El propósito del análisis es establecer y evaluar la situación financiera de la empresa, llevar a cabo trabajos destinados a su mejora de manera continua. El análisis de la situación financiera muestra áreas específicas de dicho trabajo. El análisis permite identificar los aspectos más importantes y las posiciones más débiles en la condición financiera de la empresa. El análisis identifica formas de aumentar las ganancias y la rentabilidad. Este crecimiento puede lograrse aumentando el volumen de productos producidos y vendidos, atrayendo inversiones para el desarrollo de la empresa y utilizando innovaciones en el proceso de producción. Así, podemos concluir que el análisis de la rentabilidad de la empresa puede llevarse a cabo en tres etapas: analizar el beneficio de la empresa como un indicador absoluto de rentabilidad; analizar el grado de eficiencia de la entidad empresarial, investigar los indicadores de rentabilidad; y, sobre la base de la investigación, identificar posibles reservas y formas de aumentar la rentabilidad de la empresa. (Kononenko y Vranchan, 2021).

Este artículo examina la dinámica entre el crecimiento y la rentabilidad en el contexto de una crisis económica, considerando la endogeneidad de esta relación. También se analiza el papel de la innovación y la intensidad exportadora en la relación crecimiento-beneficio. Utilizando un gran conjunto de datos a nivel de empresa que comprende empresas manufactureras españolas durante el período previo a la crisis (2000–2007) y el período de la crisis (2008–



2014), se estiman modelos de datos de panel estáticos y dinámicos. El análisis sugiere los siguientes resultados. Primero, a corto plazo, el crecimiento tiene un impacto positivo en las ganancias, mientras que el efecto de las ganancias en el crecimiento depende de la medida de crecimiento utilizada. Entonces, el crecimiento de los empleados requiere beneficios previos, pero el beneficio no juega un papel importante como determinante del crecimiento de las ventas. En segundo lugar, se ha encontrado que las tasas de beneficio persisten a corto plazo. En contraste, se observa una reversión en las tasas de crecimiento de la facturación y de los empleados. En tercer lugar, el análisis de moderación aplicado muestra que la estrategia que ha permitido a las empresas crecer es la exportación. Además, la influencia de la intensidad de las exportaciones en la rentabilidad durante el período de crisis económica se obtiene indirectamente a través del crecimiento de las ventas y de los empleados. A diferencia de lo esperado, los esfuerzos de innovación no moderan la relación entre la rentabilidad y el crecimiento de la empresa (Fuertes et al., 2019).

3.3. Marco conceptual

Desarrollo inmobiliario

El desarrollo inmobiliario constituye un proceso complejo, dinámico y multidisciplinario, que abarca una secuencia estructurada de actividades fundamentales para la transformación del suelo en productos inmobiliarios útiles y comercializables. Este proceso se inicia generalmente con la identificación y adquisición del terreno, una fase crítica que requiere evaluar factores como la ubicación, el uso del suelo, la viabilidad legal y técnica del predio, y su potencial económico. La correcta selección del terreno puede determinar el éxito o fracaso



del proyecto, dado que condiciona las etapas posteriores (García-Almirall, Valls Dalmau & Femenia Serra, 2023).

El proyecto entra en una fase de planificación integral, donde se definen los objetivos, se elabora un estudio de mercado, se diseña un plan financiero, y se obtienen los permisos requeridos por las autoridades locales. En esta etapa, el promotor inmobiliario trabaja conjuntamente con arquitectos, ingenieros civiles, urbanistas y consultores legales para diseñar un producto que cumpla con las normativas vigentes y satisfaga la demanda del mercado, ya sea residencial, comercial o industrial (Torres & Jiménez, 2022).

La fase de construcción representa la ejecución física del proyecto, donde los planos se materializan a través del trabajo de empresas constructoras, supervisores técnicos y contratistas especializados. Esta etapa demanda un riguroso control de calidad, cronograma y presupuesto, ya que cualquier desviación puede generar sobrecostos o retrasos significativos (Muñoz & Paredes, 2021).

Una vez concluida la obra, se da paso a la fase de comercialización, que puede adoptar diversas formas, como la venta directa de unidades habitacionales o comerciales, o bien su alquiler, dependiendo del modelo de negocio del desarrollador. Esta etapa requiere estrategias de mercadeo, alianzas con agentes inmobiliarios y gestiones postventa, con el fin de garantizar el retorno de la inversión y la satisfacción del cliente final (Rojas & Venegas, 2020).

Por tanto, el desarrollo inmobiliario debe entenderse como un proceso sistémico, donde convergen aspectos económicos, legales, técnicos y sociales. Su adecuada gestión es indispensable para la creación de ciudades más sostenibles, funcionales y adaptadas a las necesidades actuales de la población



urbana. En consecuencia, se trata de una actividad que impacta no solo en el mercado inmobiliario, sino también en el desarrollo económico, la planificación urbana y la calidad de vida de los ciudadanos (Banco Interamericano de Desarrollo [BID], 2023).

Rentabilidad Económica

La rentabilidad es un indicador financiero clave que permite evaluar la eficiencia con la que una inversión convierte el capital comprometido en beneficios económicos. Desde una perspectiva general, implica la relación entre los ingresos obtenidos y los recursos invertidos, siendo una métrica esencial para la toma de decisiones estratégicas en cualquier actividad empresarial. En términos simples, mide cuán efectiva es una inversión al generar utilidades o retornos positivos para el inversor (Ross, Westerfield & Jordan, 2022).

En el ámbito del desarrollo inmobiliario, este concepto cobra especial relevancia, ya que la rentabilidad representa la capacidad de los activos inmobiliarios para producir ingresos sostenibles y crecientes a lo largo del tiempo. Esto puede lograrse a través de diferentes mecanismos, como el arrendamiento de propiedades, la revalorización del inmueble con el paso del tiempo, o la compraventa de bienes raíces en mercados emergentes o consolidados. La rentabilidad en bienes raíces no se limita únicamente a los flujos de caja inmediatos, sino que también considera factores como los costos operativos, los riesgos de vacancia, la depreciación y los ciclos del mercado inmobiliario (Brueggeman & Fisher, 2021).

Evaluar la rentabilidad en proyectos inmobiliarios implica el uso de diversos indicadores financieros, entre los cuales destacan el retorno sobre la inversión (ROI), el valor actual neto (VAN), y la tasa interna de retorno (TIR). Estos



instrumentos permiten al inversionista comparar alternativas, proyectar rendimientos futuros y tomar decisiones informadas sobre la viabilidad económica de un proyecto. Asimismo, en contextos urbanos cambiantes, la rentabilidad también puede estar influenciada por aspectos normativos, ubicación estratégica, acceso a infraestructura y tendencias demográficas, factores que pueden impactar positiva o negativamente en el rendimiento esperado del inmueble (Chinloy & Miles, 2020; Banco Mundial, 2023).

Por tanto, en el contexto inmobiliario, la rentabilidad no debe analizarse de forma aislada, sino como un resultado interdependiente de una planificación adecuada, una gestión eficiente de activos, y una evaluación rigurosa del entorno económico y urbano. Solo mediante una visión holística es posible maximizar los beneficios económicos derivados de la inversión en bienes raíces, garantizando su sostenibilidad a largo plazo (BID, 2022).

Valorización de Propiedades

La valorización inmobiliaria se refiere al proceso mediante el cual una propiedad incrementa su valor en el mercado a lo largo del tiempo. Este fenómeno está determinado por una combinación de factores económicos, sociales, geográficos y estructurales que inciden directamente en la percepción de utilidad y deseabilidad del inmueble por parte de los potenciales compradores o arrendatarios (Geltner et al., 2022).

Uno de los factores más influyentes en la apreciación del valor de una propiedad es su ubicación geográfica. Inmuebles situados en zonas urbanas consolidadas, con acceso a servicios públicos, transporte eficiente, centros educativos, hospitales y zonas comerciales, tienden a incrementar su valor con mayor rapidez. Asimismo, los desarrollos de infraestructura, como nuevas vías



de comunicación, ampliaciones del transporte público o proyectos urbanísticos, suelen generar un efecto positivo en la valorización del suelo y de las edificaciones circundantes (Díaz & Rodríguez, 2021).

El crecimiento económico local y regional también impacta directamente en la valorización. Cuando una zona experimenta desarrollo económico sostenido medido a través de indicadores como aumento del empleo, crecimiento del PIB regional, e incremento en la inversión privada y pública se genera una mayor demanda por bienes raíces, lo que presiona al alza los precios de las propiedades (RICS, 2023). De igual manera, el dinamismo del mercado inmobiliario, la escasez de suelo disponible para construcción y la expansión de zonas urbanizables son variables que potencian el valor de los inmuebles a mediano y largo plazo (Banco Mundial, 2022).

Además, las mejoras estructurales realizadas en la propiedad, como remodelaciones, ampliaciones, implementación de tecnologías sostenibles (paneles solares, sistemas de eficiencia energética), y mantenimiento continuo, también contribuyen a aumentar su valor de mercado. Estas inversiones no solo mejoran la funcionalidad del inmueble, sino que lo hacen más competitivo dentro del entorno inmobiliario local (Brueggeman & Fisher, 2021).

En resumen, el aumento del valor de un bien raíz es un proceso multifactorial, donde convergen aspectos físicos del inmueble, características del entorno urbano, políticas públicas y dinámicas socioeconómicas. Comprender estos factores resulta fundamental para quienes participan en la toma de decisiones sobre inversión, compra o desarrollo de propiedades, ya que la valorización incide directamente en la rentabilidad a largo plazo (García-Almirall et al., 2023).



Tasa Interna de Retorno (TIR)

La tasa interna de retorno (TIR) es un indicador financiero ampliamente utilizado en la evaluación de proyectos de inversión, especialmente en el ámbito inmobiliario. Se define como la tasa de descuento que hace que el valor presente neto (VPN) de los flujos de caja futuros generados por un proyecto sea igual a cero. En otras palabras, representa el rendimiento esperado que se obtendría de una inversión si todos los ingresos futuros proyectados se descontaran a dicha tasa (Ross, Westerfield & Jordan, 2022).

Este indicador permite identificar el punto de equilibrio financiero en el que el valor actual de los ingresos es igual al valor de la inversión inicial, sin generar ni pérdida ni ganancia. Cuando la TIR de un proyecto es superior a la tasa mínima requerida de retorno (o costo de oportunidad del capital), se considera que el proyecto es rentable. Por el contrario, si la TIR es inferior a dicha tasa, la inversión se consideraría no viable desde el punto de vista financiero (Geltner et al., 2022).

En el sector inmobiliario, la TIR es especialmente útil debido a que los proyectos suelen implicar grandes montos de inversión inicial, periodos prolongados de desarrollo, y flujos de caja que varían significativamente a lo largo del tiempo. Estos flujos pueden incluir ingresos por ventas o alquileres, gastos operativos, costos de mantenimiento y posibles ingresos por valorización del inmueble. Al captar estos factores, la TIR proporciona una visión más realista del rendimiento financiero que un inversionista podría esperar durante la vida útil del proyecto (Brueggeman & Fisher, 2021).

No obstante, aunque la TIR es una herramienta valiosa, también presenta limitaciones. Por ejemplo, puede generar resultados ambiguos si un proyecto



tiene flujos de caja no convencionales (cambios de signo múltiples en el tiempo), o puede inducir a error si se utiliza como único criterio de decisión sin considerar el valor absoluto del proyecto (VPN) o el contexto económico. Por ello, se recomienda su uso complementario con otros indicadores como el valor actual neto (VAN), el período de recuperación (payback), y el índice de rentabilidad (IR) (Brealey, Myers & Allen, 2022; RICS, 2023).

La tasa interna de retorno es un instrumento clave para medir la eficiencia relativa de una inversión inmobiliaria, al permitir comparar distintas alternativas bajo criterios de rentabilidad ajustada al tiempo y al riesgo. Su correcta interpretación contribuye a una toma de decisiones más sólida y estratégicamente fundamentada en el sector del desarrollo de bienes raíces.

Flujo de Caja Operativo

El flujo de caja operativo en un proyecto inmobiliario hace referencia al conjunto de ingresos monetarios netos generados por las actividades ordinarias vinculadas a la explotación del activo, sin considerar aún los efectos de financiamiento o impuestos. Este flujo proviene principalmente de fuentes recurrentes como el alquiler de unidades residenciales, comerciales o industriales, así como de otros servicios o usos complementarios del inmueble, tales como estacionamientos, mantenimiento, áreas comunes arrendadas, y en algunos casos, cobros por servicios adicionales ofrecidos a los inquilinos.

Dicho flujo representa una medida clave del desempeño financiero real del activo, ya que refleja la capacidad del proyecto para generar dinero de manera autónoma, a partir de sus operaciones habituales, sin depender de ingresos extraordinarios o venta de propiedades. Por esta razón, se convierte en uno de los indicadores más importantes para evaluar la sostenibilidad y liquidez de una



inversión inmobiliaria, además de ser un insumo básico para calcular métricas como el valor presente neto (VPN) y la tasa interna de retorno (TIR).

El flujo operativo se calcula usualmente restando de los ingresos brutos por arrendamiento todos los costos operativos necesarios para mantener el funcionamiento del inmueble: mantenimiento, seguros, administración, servicios públicos comunes, y provisiones por vacancia o deterioro. La correcta estimación de este flujo permite al inversionista prever el potencial de retorno periódico, así como identificar oportunidades de mejora en la gestión operativa del activo (Brueggeman & Fisher, 2021).

En contextos de análisis financiero más sofisticado, este flujo también es utilizado para calcular ratios como el Net Operating Income (NOI), un estándar en la industria inmobiliaria para comparar propiedades y su desempeño, así como para estimar su valor de mercado mediante el método de capitalización de ingresos. Además, una gestión eficiente del flujo de caja operativo puede reflejarse en una mayor valorización del activo, al mejorar su perfil financiero ante inversores o entidades financieras (Geltner et al., 2022).

Costos de Desarrollo

Los costos del desarrollo inmobiliario abarcan un conjunto amplio y diversificado de egresos económicos necesarios para la ejecución integral de un proyecto inmobiliario, desde su concepción hasta su comercialización. Estos gastos incluyen tanto los costos directos como los costos indirectos asociados a las distintas fases del proceso, y son determinantes para evaluar la viabilidad técnica y financiera de la inversión (García-Almirall, Valls Dalmau & Femenia Serra, 2023).



Uno de los primeros componentes es el costo de adquisición del terreno, el cual varía en función de la ubicación, la zonificación urbana, el uso del suelo permitido y la situación legal de la propiedad. A esto se suman los costos de urbanización, que pueden incluir nivelación, conexión a servicios básicos (agua, luz, alcantarillado) y accesos viales. Posteriormente, durante la fase constructiva, se incurre en gastos por materiales de construcción, mano de obra, maquinaria, equipos, y servicios técnicos especializados, así como supervisión y seguridad en obra (Brueggeman & Fisher, 2021).

También deben considerarse los costos administrativos y legales, como la obtención de licencias y permisos, estudios de impacto ambiental, honorarios notariales y gastos asociados a la gestión documental. Asimismo, en muchos contextos es necesario prever costos financieros, relacionados con intereses sobre créditos puente o préstamos de construcción, además de seguros y garantías (Geltner et al., 2022).

Otra categoría crítica es el gasto en marketing y comercialización, que engloba campañas de promoción, diseño de imagen del proyecto, materiales publicitarios, comisiones a agentes inmobiliarios, ferias inmobiliarias y plataformas digitales para la venta o alquiler del producto final. Estos costos tienen un impacto directo en el éxito de la colocación del proyecto en el mercado (RICS, 2023).

Además, dentro de un enfoque de gestión de riesgos, es común contemplar provisiones para contingencias, destinadas a cubrir imprevistos o fluctuaciones en precios de insumos, retrasos constructivos, o cambios en normativas. La correcta identificación, estimación y control de todos estos costos es esencial para evitar desviaciones presupuestarias, asegurar la rentabilidad y garantizar la



sostenibilidad financiera del desarrollo inmobiliario (Brealey, Myers & Allen, 2022).

Plusvalía

La valorización externa o apreciación inducida de un activo inmobiliario se refiere al incremento en su valor de mercado generado no por acciones directas del propietario o del promotor del bien, sino como consecuencia de factores exógenos al inmueble. Estos factores están generalmente relacionados con transformaciones positivas en el entorno urbano, tales como el desarrollo de nueva infraestructura pública, inversiones gubernamentales, mejoramiento del espacio público, y cambios en la percepción del área por parte del mercado (Chinloy & Miles, 2020).

Entre los elementos más comunes que desencadenan esta forma de valorización se encuentran la construcción de carreteras, sistemas de transporte masivo, ciclovías, puentes, zonas peatonales o parques urbanos, así como la dotación de servicios básicos y equipamiento comunitario (escuelas, hospitales, centros culturales). Estos cambios incrementan la accesibilidad, conectividad y atractivo general del área, generando una mayor demanda por parte de residentes, comercios o inversionistas, lo que eleva el precio del suelo y de los inmuebles ubicados en la zona (García-Almirall et al., 2023; Banco Mundial, 2023).

Además, la valorización externa también puede estar influenciada por factores socioeconómicos y normativos, como el crecimiento demográfico, cambios en las políticas urbanas o modificaciones en los usos permitidos del suelo. Por ejemplo, si una zona anteriormente industrial es reclasificada para usos mixtos residenciales y comerciales, los activos en dicha zona pueden



experimentar un aumento sustancial en su valor, incluso sin intervenciones físicas directas en los edificios (Geltner et al., 2022).

A diferencia de la valorización derivada de mejoras internas o remodelaciones privadas, la valorización externa depende en gran medida de las dinámicas colectivas del entorno, por lo que es menos controlable por parte del propietario individual. Sin embargo, su anticipación y análisis adecuado son clave para la toma de decisiones estratégicas de inversión, especialmente en contextos de planeación urbana o reconfiguración territorial (Brueggeman & Fisher, 2021).

Este tipo de valorización genera también debates en términos de plusvalía urbana y justicia territorial, ya que los beneficios económicos derivados de decisiones públicas pueden ser capturados de forma desigual, favoreciendo a propietarios privados sin que estos hayan realizado inversión directa alguna, lo cual ha motivado en muchos países el establecimiento de mecanismos fiscales de recuperación de valor (Banco Interamericano de Desarrollo [BID], 2022).

Riesgo de Mercado

El riesgo de mercado en el sector inmobiliario se refiere a la posibilidad de que un inversionista o promotor incurra en pérdidas económicas como consecuencia de variaciones inesperadas en las condiciones del mercado, lo que puede impactar negativamente tanto los precios de venta de los activos como los niveles de ocupación y los ingresos generados por alquiler. Estas fluctuaciones, propias de un entorno dinámico y cíclico, pueden deberse a factores macroeconómicos, financieros o estructurales, tales como cambios en las tasas de interés, inflación, recesión económica, exceso de oferta inmobiliaria o disminución de la demanda (Geltner et al., 2022).



Este tipo de riesgo es inherente a toda inversión inmobiliaria debido a la naturaleza volátil del mercado, caracterizada por ciclos de expansión, estabilización, contracción y recuperación. En fases de recesión o ajuste, por ejemplo, los precios de las propiedades pueden disminuir significativamente, reduciendo el valor del capital invertido. Simultáneamente, los proyectos pueden enfrentar altas tasas de vacancia, lo cual compromete la capacidad de generar flujos de caja positivos y sostenibles, afectando la rentabilidad del activo (Brueggeman & Fisher, 2021).

Además, el riesgo de mercado se amplifica en proyectos de largo plazo, donde la exposición a cambios económicos o normativos es mayor. Por ejemplo, un proyecto que inicia en un periodo de bonanza puede enfrentar dificultades al momento de su comercialización si las condiciones económicas empeoran o si surgen nuevas regulaciones urbanas que afecten su viabilidad o atractivo (Chinloy & Miles, 2020).

Para mitigar este riesgo, los desarrolladores e inversionistas suelen aplicar estrategias como estudios de mercado previos, análisis de sensibilidad, diversificación de portafolios, seguros financieros, o estructuras contractuales flexibles, que permiten adaptar los modelos de negocio ante escenarios adversos. Asimismo, es fundamental contar con una planificación financiera conservadora y márgenes de contingencia, especialmente en entornos macroeconómicos inciertos (Brealey, Myers & Allen, 2022; RICS, 2023).

El riesgo de mercado representa uno de los desafíos más relevantes para la inversión en bienes raíces, ya que puede comprometer tanto la valorización del activo como la generación de ingresos recurrentes, y, por tanto, debe ser



cuidadosamente gestionado desde la etapa inicial de formulación del proyecto (Brealey, Myers & Allen, 2022; RICS, 2023).

Leverage Financiero (Apalancamiento)

El apalancamiento financiero en el contexto del desarrollo inmobiliario hace referencia al uso de recursos de deuda provenientes usualmente de entidades bancarias, instituciones financieras o inversionistas privados para financiar una parte significativa del costo total de un proyecto, en lugar de depender exclusivamente de capital propio. Esta estrategia permite a los promotores e inversionistas acceder a proyectos de mayor escala o diversificar su portafolio, empleando una menor cantidad de fondos propios iniciales (Brueggeman & Fisher, 2021).

Una de las principales ventajas del apalancamiento es que puede amplificar la rentabilidad del capital invertido (equity), dado que, si el retorno del proyecto es superior al costo de la deuda, el excedente de utilidad beneficia proporcionalmente más al inversor. Es decir, el apalancamiento bien gestionado puede aumentar la tasa interna de retorno (TIR) y el retorno sobre el capital (ROE), haciendo más atractiva la inversión desde el punto de vista financiero (Geltner et al., 2022).

No obstante, este mecanismo también incrementa el riesgo financiero del proyecto. Si los ingresos generados, por ejemplo, a través de ventas o arrendamientos no alcanzan para cubrir los pagos del servicio de la deuda (intereses y amortización), el proyecto puede incurrir en morosidad, pérdida de capital, o incluso ejecución por parte de los acreedores. En escenarios adversos del mercado, el apalancamiento puede acelerar el deterioro financiero de un



proyecto, especialmente si se presentan altos niveles de vacancia, caídas en los precios o sobrecostos imprevistos (Brealey, Myers & Allen, 2022).

El nivel de apalancamiento debe evaluarse cuidadosamente mediante herramientas como el loan-to-value (LTV), el debt service coverage ratio (DSCR) y los análisis de sensibilidad, que permiten simular distintos escenarios de ingresos y gastos. En contextos de alta incertidumbre económica o de tasas de interés variables, es recomendable mantener márgenes prudentes de endeudamiento para preservar la viabilidad del proyecto a largo plazo (RICS, 2023).

El apalancamiento financiero es una herramienta estratégica de gestión de capital en el desarrollo inmobiliario, que puede potenciar la rentabilidad, pero también conlleva riesgos importantes si no se administra con criterios de sostenibilidad financiera y planificación adecuada (Brealey, Myers & Allen, 2022).

Estudio de Factibilidad

El estudio de factibilidad o análisis de viabilidad es un proceso de evaluación exhaustiva que se realiza antes de iniciar un proyecto de desarrollo inmobiliario, con el objetivo de determinar si dicho emprendimiento es viable desde los puntos de vista económico, técnico, legal, ambiental y comercial. Este análisis integral es una herramienta fundamental en la planificación estratégica de inversiones inmobiliarias, ya que permite identificar oportunidades, anticipar riesgos, y tomar decisiones informadas sobre la conveniencia o no de ejecutar un proyecto (García-Almirall, Valls Dalmau & Femenia Serra, 2023).

Desde el punto de vista económico-financiero, este análisis examina la rentabilidad esperada del proyecto a través de indicadores como el valor presente neto (VPN), la tasa interna de retorno (TIR), el período de recuperación



de la inversión (payback), y el flujo de caja proyectado. Estas métricas permiten evaluar si los ingresos estimados superan los costos de desarrollo y operación, y si el retorno esperado es competitivo frente a otras alternativas de inversión (Brueggeman & Fisher, 2021).

En cuanto al análisis técnico, se evalúan aspectos como la topografía, accesibilidad, disponibilidad de servicios públicos, normativa urbanística y condiciones del terreno. Este componente permite establecer si es físicamente posible y conveniente construir en el sitio seleccionado, así como definir el tipo de edificación más adecuado según las condiciones estructurales y arquitectónicas del entorno (Díaz & Rodríguez, 2022).

Desde el enfoque legal, el estudio considera la titularidad del terreno, restricciones de uso de suelo, cumplimiento de normativas locales y viabilidad para obtener permisos de construcción, licencias ambientales y autorizaciones administrativas. Un análisis legal sólido evita problemas de litigio, paralización del proyecto o pérdidas patrimoniales por irregularidades (BID, 2022).

Finalmente, el estudio de viabilidad también incorpora un componente de análisis de mercado, donde se investiga la oferta y demanda en la zona, perfiles de los potenciales compradores o arrendatarios, precios de referencia y tendencias de crecimiento urbano. Esta dimensión permite ajustar el producto inmobiliario a las necesidades reales del entorno, maximizando su aceptación y rentabilidad futura (Banco Mundial, 2023).

En conjunto, el estudio de factibilidad funciona como una herramienta de prevención, planeación y gestión, clave para disminuir la incertidumbre y orientar el desarrollo de proyectos sostenibles y financieramente exitosos (Banco Mundial, 2023).



CAPÍTULO IV

HIPÓTESIS

4.1. Hipótesis general

Existe relación significativa y positiva entre el desarrollo inmobiliario y la rentabilidad económica en la ciudad de Juliaca en el año 2024.

4.2. Hipótesis específicas

Existe relación significativa y positiva entre el producto inmobiliario y la rentabilidad económica en la ciudad de Juliaca en el año 2024.

Existe relación significativa y positiva entre el valor intangible y la rentabilidad económica en la ciudad de Juliaca en el año 2024.

Existe relación significativa y positiva entre los espacios inmobiliarios sociales y la rentabilidad económica en la ciudad de Juliaca en el año 2024.

4.3. Variables

Variable 1: Desarrollo inmobiliario

Variable 2: Rentabilidad económica



4.4. Operacionalización de variables

Tabla 1

Operacionalización de variables

VARIABLE	DIMENSIONES	INDICADORES
Variable 1: Desarrollo inmobiliario	Producto inmobiliario	Equipamiento
		Tipología de vivienda
		Acabados
	Valor intangible	Percepción de seguridad
		Pertenencia
	Espacios inmobiliarios sociables	Formas de acceso al servicio educativo
		Formas de abastecimiento
		Comportamiento deportivo
	Variable 2: Rentabilidad económica	Dimension económica
Ratios de solvencia		
Ratios de gestión		
Ratios de rentabilidad		
Dimension financiera		Análisis vertical
		Análisis horizontal

Nota. Elaboración propia



CAPÍTULO V

PROCEDIMIENTO METODOLÓGICO DE LA INVESTIGACIÓN

5.1. Enfoque de la investigación

La presente investigación se desarrollará bajo un enfoque metodológico cuantitativo, el cual se distingue por su orientación empírica, objetiva y sistemática en el tratamiento de los datos. Este enfoque permite al investigador medir y analizar variables numéricas con el propósito de describir patrones, identificar correlaciones y establecer posibles relaciones causales entre los fenómenos estudiados (Hernández-Sampieri, Mendoza & Baptista, 2021).

La metodología cuantitativa se basa en la recolección de información estructurada y estandarizada, lo que facilita el procesamiento estadístico y la generalización de los resultados a poblaciones más amplias. A través del uso de instrumentos como encuestas, cuestionarios o análisis de bases de datos, este enfoque permite observar con precisión el comportamiento de las variables, garantizando la fiabilidad y validez de los datos obtenidos (Creswell & Creswell, 2018).

Además, este tipo de investigación busca explicar fenómenos sociales, económicos o técnicos mediante la cuantificación de sus elementos constitutivos, empleando procedimientos estadísticos como análisis descriptivo, inferencial, regresiones o pruebas de hipótesis. De este modo, se obtiene un



marco analítico robusto que respalda la toma de decisiones basada en evidencia empírica (McMillan & Schumacher, 2022).

En síntesis, la elección de una metodología cuantitativa responde a la necesidad de comprender la dinámica de las variables involucradas en el fenómeno estudiado de manera objetiva y replicable, permitiendo obtener conclusiones claras, precisas y fundamentadas en datos medibles (McMillan & Schumacher, 2022).

5.2. Método(s) aplicados a la investigación

El procedimiento deductivo de formulación de hipótesis constituye una estrategia lógica y sistemática ampliamente utilizada en las investigaciones con enfoque cuantitativo. Este procedimiento parte de teorías existentes, leyes generales o marcos conceptuales previos, a partir de los cuales se derivan hipótesis específicas y comprobables, que luego serán contrastadas empíricamente a través de la recolección y análisis de datos (Hernández-Sampieri, Mendoza & Baptista, 2021).

El proceso se inicia con una revisión teórica que proporciona los fundamentos conceptuales para plantear suposiciones o proposiciones tentativas sobre la relación entre dos o más variables. Estas hipótesis representan afirmaciones que pueden ser verificadas o refutadas mediante métodos científicos, y su función principal es guiar la investigación hacia la validación de conocimientos objetivos y replicables (Creswell & Creswell, 2018).

Se lleva a cabo una fase empírica en la que se recogen datos mediante instrumentos estructurados, los cuales permiten evaluar si la evidencia respalda o contradice las hipótesis formuladas. Esta comprobación empírica es clave, ya que fortalece la fiabilidad del conocimiento científico al vincular teoría y



observación a través de un proceso riguroso y metodológico (Kerlinger & Lee, 2020).

Asimismo, el procedimiento deductivo no solo permite derivar conclusiones lógicas con base en las hipótesis, sino que también contribuye a refinar o reestructurar los modelos teóricos existentes, en función de los hallazgos obtenidos. Es decir, el conocimiento generado puede retroalimentar el marco teórico inicial, reforzando la naturaleza acumulativa de la ciencia (McMillan & Schumacher, 2022).

El enfoque deductivo en la formulación de hipótesis se caracteriza por su orientación teórica, su estructura sistemática y su capacidad para producir evidencia objetiva a partir de postulados racionales previamente establecidos, consolidándose como un pilar metodológico de la investigación científica formal (McMillan & Schumacher, 2022).

5.3. Tipo de investigación

La presente investigación adoptará una orientación de tipo esencial o fundamental, también conocida como investigación básica. Esta modalidad se caracteriza por su propósito centrado en la adquisición de conocimientos teóricos y conceptuales que contribuyan a una comprensión más profunda y estructurada de un fenómeno específico dentro de un campo disciplinar determinado (Hernández-Sampieri, Mendoza & Baptista, 2021).

A diferencia de las investigaciones aplicadas, cuyo foco principal es la solución directa de problemas concretos o la implementación de soluciones prácticas, la investigación fundamental busca expandir los marcos conceptuales existentes, generar nuevas teorías, o clarificar conceptos clave. Se desarrolla en un nivel abstracto, sin perseguir beneficios inmediatos o aplicaciones



comerciales, aunque eventualmente sus hallazgos pueden servir de base para desarrollos tecnológicos o aplicaciones posteriores (Cohen, Manion & Morrison, 2018).

Este tipo de indagación se considera crucial para el avance del conocimiento científico, ya que permite establecer los fundamentos epistemológicos y teóricos sobre los cuales se sustentan investigaciones futuras, ya sean básicas o aplicadas. Por lo tanto, su valor reside en su capacidad para potenciar el entendimiento integral de los fenómenos, sin que ello implique una utilidad inmediata, lo cual no disminuye su relevancia académica (Creswell & Creswell, 2018).

La investigación fundamental puede adoptar diversas formas, tales como estudios conceptuales, revisiones sistemáticas de literatura, exploraciones teóricas o diseños experimentales orientados a validar modelos existentes. Su diseño responde a la necesidad de consolidar el conocimiento en torno a un tema específico, sirviendo como punto de partida para investigaciones más aplicadas o innovadoras (McMillan & Schumacher, 2022).

Esta modalidad de estudio contribuye significativamente al enriquecimiento del saber disciplinar, al enfocarse en la construcción de teorías robustas y en el fortalecimiento del cuerpo de conocimientos científicos, lo cual es esencial para el desarrollo sostenido de cualquier área académica (McMillan & Schumacher, 2022).

5.4. Nivel de investigación

La investigación que se enmarca dentro del enfoque correlacional se caracteriza por su intención principal de analizar la relación estadística existente entre dos o más variables, sin intervenir en ellas ni manipularlas



experimentalmente. Este tipo de estudio se orienta a identificar la existencia, el grado y la dirección de la asociación entre variables, con el propósito de describir con mayor profundidad cómo se comportan los fenómenos observados y cómo interactúan entre sí dentro de un determinado contexto (Hernández-Sampieri, Mendoza & Baptista, 2021).

Este diseño investigativo no pretende establecer causalidad, sino que busca medir la fuerza del vínculo o asociación mediante coeficientes de correlación como el de Pearson o Spearman, según el tipo de datos analizados. De este modo, se pueden detectar patrones o tendencias que sugieren cómo el cambio en una variable puede estar relacionado con modificaciones en otra, lo que a su vez puede guiar futuras investigaciones de corte explicativo o experimental (Creswell & Creswell, 2018).

En el desarrollo de una investigación correlacional, se recopilan datos cuantitativos y se aplican técnicas estadísticas que permiten evaluar si dicha relación es positiva (ambas variables aumentan o disminuyen en la misma dirección), negativa (una variable aumenta mientras la otra disminuye), o nula (no existe asociación significativa). Esta aproximación resulta especialmente útil en campos como la psicología, la educación, la economía o el urbanismo, donde muchas veces se requiere analizar múltiples factores sin intervenir directamente en ellos (McMillan & Schumacher, 2022).

Asimismo, este tipo de diseño proporciona una base sólida para el planteamiento de hipótesis posteriores, al permitir al investigador formular con mayor precisión los vínculos potenciales entre variables clave. Si bien no permite establecer causalidad, sí contribuye de manera significativa a la comprensión



teórica y empírica de las dinámicas entre variables observadas en contextos reales (Kerlinger & Lee, 2020).

La investigación correlacional representa un enfoque metodológico riguroso y estructurado, ideal para explorar asociaciones entre variables, detectar tendencias significativas y generar conocimientos útiles para el diseño de futuras estrategias de intervención o investigación aplicada (Kerlinger & Lee, 2020).

5.5. Diseño de investigación

El diseño metodológico que se aplicará en esta investigación será de tipo descriptivo y de naturaleza no experimental, lo que implica que el estudio se centrará en observar, registrar, analizar y sistematizar información sin manipular deliberadamente las variables involucradas. Este enfoque es comúnmente utilizado cuando se busca detallar las características, comportamientos o condiciones de un fenómeno en su contexto natural, sin intervenir en su desarrollo o modificar su curso (Hernández-Sampieri, Mendoza & Baptista, 2021).

La investigación descriptiva permite obtener un panorama preciso y ordenado del objeto de estudio, lo que la convierte en una herramienta fundamental para conocer realidades empíricas y generar bases sólidas para futuras investigaciones de tipo explicativo o experimental. El objetivo principal de este diseño es responder al "qué", "cómo", "cuándo" y "dónde" de los fenómenos, permitiendo al investigador identificar patrones, tendencias o comportamientos dentro de una población o muestra determinada (Creswell & Creswell, 2018).

Dentro del enfoque no experimental, el investigador asume un rol observador, es decir, no manipula las variables independientes ni controla los



contextos, sino que se limita a estudiar las variables tal y como se presentan en la realidad. Este tipo de estudio resulta apropiado cuando no es ético, posible o necesario realizar intervenciones o experimentaciones, y se requiere analizar fenómenos tal como ocurren espontáneamente (Kerlinger & Lee, 2020).

En este contexto, el diseño descriptivo no experimental se convierte en una alternativa metodológica válida y rigurosa para examinar fenómenos sociales, educativos, económicos o urbanos, especialmente cuando se busca construir diagnósticos o generar hipótesis exploratorias sobre las relaciones entre variables sin inferir causalidad directa (McMillan & Schumacher, 2022).

Este tipo de diseño metodológico permite recolectar datos significativos que aportan a la comprensión profunda de un fenómeno, con un énfasis en la objetividad, la observación sistemática y la fidelidad al contexto real, lo que garantiza la relevancia y pertinencia del estudio dentro del campo de investigación seleccionado.

5.6. Población y muestra

5.6.1. Población

Para el desarrollo del presente estudio, se considerará como universo de análisis a la Población Económicamente Activa (PEA) correspondiente al año 2024, la cual asciende a un total de 245,933 personas mayores de edad. Esta población incluye a todos aquellos individuos que, conforme a criterios estadísticos y sociodemográficos oficiales, se encuentran en condiciones de trabajar, ya sea porque están empleados o porque se encuentran buscando activamente una ocupación remunerada.

La elección de esta población como referencia metodológica responde a la necesidad de centrar el estudio en un grupo socialmente activo y



económicamente relevante, dado que sus decisiones, comportamientos y condiciones laborales tienen un impacto directo en variables como el consumo, la inversión inmobiliaria, el acceso a crédito y la movilidad urbana. Asimismo, al tratarse de personas mayores de edad, se garantiza que los participantes cuentan con capacidad legal y autonomía suficiente para emitir respuestas válidas, especialmente en estudios de tipo cuantitativo o encuestas estructuradas.

Esta delimitación poblacional proporciona un marco estadístico claro y representativo, permitiendo realizar inferencias y análisis con base en indicadores socioeconómicos confiables, alineados con los registros más recientes de entidades gubernamentales o fuentes estadísticas oficiales.

5.6.2. Muestra

En el marco del presente estudio, se ha determinado trabajar con una muestra compuesta por 385 personas residentes en la ciudad de Juliaca. Esta cifra ha sido establecida con base en criterios estadísticos que permiten garantizar la representatividad de la población objetivo, asegurando un nivel adecuado de confiabilidad en los resultados obtenidos.

La elección de Juliaca como ámbito geográfico de la investigación responde a su importancia como centro urbano y comercial estratégico en la región sur del Perú, caracterizado por su dinamismo económico, crecimiento poblacional sostenido y diversidad sociocultural. Este contexto ofrece condiciones propicias para estudiar fenómenos sociales, económicos o urbanos en un entorno representativo de la realidad regional.

El tamaño muestral de 385 personas ha sido calculado considerando un margen de error aceptable del 5% y un nivel de confianza del 95%, parámetros



comúnmente utilizados en investigaciones cuantitativas. Este número permite recopilar datos suficientes para realizar análisis estadísticos robustos, identificar patrones de comportamiento y formular conclusiones con alto grado de precisión y validez.

Asimismo, la selección de los participantes se realizará aplicando criterios específicos de inclusión, como edad mínima (mayores de 18 años), residencia en la ciudad, y disponibilidad para participar voluntariamente en el estudio, asegurando el cumplimiento de los principios éticos de la investigación científica.

5.7. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

5.7.1. Técnica

Para la recolección de datos en el presente estudio se empleará la técnica de la encuesta, la cual constituye un método sistemático y ampliamente utilizado en investigaciones de enfoque cuantitativo. Esta herramienta metodológica tiene como finalidad principal recoger información directa de un grupo determinado de personas, en este caso, una muestra de 385 individuos previamente seleccionados, representativos de la población objetivo.

La encuesta será administrada mediante un instrumento estructurado compuesto por una serie de preguntas diseñadas cuidadosamente, orientadas a obtener datos específicos relacionados con las variables del estudio. Las preguntas estarán formuladas en un lenguaje claro, preciso y neutral, con el propósito de facilitar la comprensión por parte de los encuestados y minimizar sesgos de interpretación. Dependiendo del tipo de datos requeridos, se incluirán preguntas cerradas, de opción múltiple y escalas tipo Likert, que permiten cuantificar percepciones, actitudes y comportamientos de manera objetiva.



Esta técnica de recolección se justifica por su eficiencia para alcanzar un gran número de personas en un período relativamente corto de tiempo, así como por su capacidad de generar información cuantificable que pueda ser procesada estadísticamente. Además, la encuesta facilita la estandarización de las respuestas, lo que contribuye a la comparabilidad de los datos y al análisis riguroso de patrones y relaciones entre variables (Hernández-Sampieri, Mendoza & Baptista, 2021; McMillan & Schumacher, 2022).

La aplicación de las encuestas se llevará a cabo bajo criterios éticos y metodológicos que garanticen la confidencialidad, el consentimiento informado y la voluntariedad de la participación, asegurando la calidad y legitimidad de los datos recolectados.

5.7.2. Instrumento

El instrumento seleccionado para la recolección de datos será un cuestionario de encuesta estructurado, el cual constituye una herramienta estandarizada que permite obtener información cuantificable a partir de las respuestas proporcionadas por los participantes. Este tipo de instrumento se compone de una serie organizada de preguntas previamente diseñadas, orientadas a recopilar datos relevantes sobre las variables planteadas en los objetivos de investigación.

El cuestionario se elabora de manera sistemática, asegurando que las preguntas estén claramente formuladas, secuenciadas de forma lógica y alineadas con el marco teórico y conceptual del estudio. Además, se diseñará bajo un formato cerrado mayoritariamente, incorporando ítems de opción múltiple y escalas tipo Likert, lo cual permite una fácil codificación y análisis estadístico posterior. Este enfoque favorece la recolección de datos



homogéneos y reduce la posibilidad de interpretaciones subjetivas por parte del encuestado.

Asimismo, el cuestionario será validado mediante juicio de expertos y sometido a una prueba piloto con una muestra reducida, con el fin de verificar su confiabilidad, pertinencia y comprensión. Este proceso garantizará que el instrumento sea adecuado para el contexto sociocultural de los encuestados y pertinente para los fines del estudio.

El cuestionario de encuesta es un recurso metodológico esencial que permite recolectar datos primarios de manera directa, eficiente y sistemática, constituyéndose en una base sólida para el análisis cuantitativo de los resultados del presente trabajo de investigación.

5.8. Confiabilidad y validez

5.8.1. Confiabilidad

La confiabilidad del cuestionario empleado en esta investigación fue determinada a través del cálculo del coeficiente de consistencia interna, específicamente mediante la aplicación del estadístico Alfa de Cronbach. Este coeficiente es una medida ampliamente aceptada en investigaciones cuantitativas para evaluar el grado en que los ítems de un instrumento de medición están correlacionados entre sí, es decir, cuán consistente y homogénea es la escala utilizada para medir una variable o constructo específico (Oviedo & Campo-Arias, 2005).

El procedimiento consistió en aplicar el cuestionario a un grupo de participantes, posteriormente se analizaron las respuestas obtenidas con el fin de estimar el valor del Alfa de Cronbach. Este índice varía entre 0 y 1, donde valores cercanos a 1 indican una mayor fiabilidad. En términos generales, se



considera que un coeficiente por encima de 0.70 es aceptable, mientras que valores superiores a 0.90 reflejan una alta consistencia interna del instrumento (George & Mallery, 2019).

En el presente estudio, el cuestionario obtuvo un coeficiente Alfa de Cronbach de 0.960, lo que representa un nivel de confiabilidad excelente, evidenciando que los ítems del instrumento muestran un elevado grado de coherencia interna. Esto implica que los reactivos incluidos están alineados entre sí y miden de forma consistente los mismos conceptos o dimensiones planteadas en el diseño del instrumento.

Este resultado respalda la solidez estadística del cuestionario y garantiza que los datos recolectados a través del mismo son confiables para el análisis e interpretación dentro del marco teórico y metodológico de esta investigación.

5.8.2. Validez

La validez del cuestionario utilizado en esta investigación fue garantizada a través de un riguroso proceso de validación por juicio de expertos, una técnica comúnmente utilizada en estudios de enfoque cuantitativo para asegurar que el instrumento de recolección de datos evalúe adecuadamente los conceptos que se propone medir. En este caso, se contó con la colaboración de especialistas en las áreas de desarrollo inmobiliario y economía, quienes poseen reconocida trayectoria académica y profesional en los campos temáticos relacionados con el estudio.

El proceso de validación consistió en la revisión crítica y detallada de cada uno de los ítems del cuestionario, con el propósito de determinar su pertinencia, claridad, coherencia y representatividad con respecto a los constructos teóricos definidos en el marco conceptual. Los expertos evaluaron la capacidad de cada



pregunta para captar con precisión los aspectos clave de las variables de interés, sugiriendo ajustes terminológicos, reformulación de enunciados y mejoras en la estructura general del instrumento.

Este procedimiento permitió garantizar la validez de contenido del cuestionario, es decir, que el conjunto de ítems incluidos reflejara de manera integral y suficiente las dimensiones conceptuales que se pretendía medir. La incorporación de sus observaciones y recomendaciones fortaleció la calidad técnica del instrumento y aseguró su adecuación al contexto del estudio, así como su comprensión por parte de los futuros participantes.

Además, la validación por expertos es fundamental para asegurar que el cuestionario no solo sea coherente desde el punto de vista estadístico, sino también desde una perspectiva epistemológica y conceptual, reforzando así su legitimidad como herramienta científica de medición en el ámbito del desarrollo inmobiliario.

5.9. Procedimiento de tratamiento de datos

El procesamiento y análisis de los datos recopilados se llevó a cabo mediante el uso de un software estadístico especializado, concretamente el programa SPSS (Statistical Package for the Social Sciences), reconocido por su robustez y versatilidad en el tratamiento de información cuantitativa en investigaciones científicas. Esta herramienta informática permitió organizar, gestionar y analizar de manera sistemática los datos obtenidos a partir de los cuestionarios aplicados.

En primer lugar, los datos fueron codificados e ingresados en el sistema, asignando valores numéricos a las respuestas con el fin de facilitar su manejo estadístico. Posteriormente, se procedió a realizar un proceso de limpieza de la



base de datos, con el objetivo de detectar y corregir posibles inconsistencias, valores atípicos o errores de digitación que pudieran afectar la calidad de los resultados.

Una vez consolidada la base de datos, se aplicaron técnicas estadísticas descriptivas e inferenciales de acuerdo con los objetivos y la naturaleza de las variables del estudio. Entre las primeras se consideraron medidas de tendencia central (media, mediana y moda) y de dispersión (desviación estándar y rango). Estas permitieron obtener una caracterización inicial de la muestra y las variables en estudio.

Asimismo, se verificó el supuesto de normalidad de los datos, un paso fundamental para determinar la adecuación de los procedimientos estadísticos a aplicar en etapas posteriores. Para ello, se recurrió a pruebas específicas como Kolmogórov-Smirnov o Shapiro-Wilk, dependiendo del tamaño de la muestra, así como a representaciones gráficas como histogramas y diagramas de caja (boxplots), que permitieron evaluar la distribución de los datos y su comportamiento estadístico.

Este enfoque riguroso en el tratamiento de la información permitió garantizar la validez técnica del análisis, así como la confiabilidad de los resultados y conclusiones del estudio, cumpliendo con los estándares metodológicos requeridos en investigaciones cuantitativas.

5.10. Contrastación de hipótesis

Para llevar a cabo la contrastación de las hipótesis formuladas en esta investigación, se recurrió a la aplicación de pruebas estadísticas específicas, orientadas a evaluar la existencia y naturaleza de las relaciones entre las variables definidas en el estudio. En particular, se buscó determinar la asociación



entre el desarrollo inmobiliario y la rentabilidad económica, dos constructos fundamentales dentro del enfoque teórico del proyecto.

Dado el tipo de datos recolectados y la evaluación previa de su distribución la cual no cumplía con los criterios de normalidad según las pruebas aplicadas se optó por emplear el coeficiente de correlación de Spearman (ρ). Esta técnica no paramétrica permite examinar el grado y la dirección de la relación entre variables ordinales o no normalmente distribuidas, siendo ampliamente utilizada en estudios sociales y económicos donde los datos pueden presentar comportamientos no lineales o escalas de medición no continuas (Field, 2018).

El análisis estadístico se realizó estableciendo un nivel de significancia estadística (α) de 0.05, lo que implica que los resultados obtenidos tienen un 95% de confianza, y que existe un margen del 5% de error al rechazar una hipótesis nula verdadera. Esta referencia es estándar en investigaciones cuantitativas, y permite determinar si los resultados observados son atribuibles al azar o si reflejan una asociación significativa entre las variables (George & Mallery, 2019).

Los valores de correlación obtenidos a través de Spearman fueron interpretados con base en los criterios convencionales de magnitud (baja, moderada o alta) y dirección (positiva o negativa). Estos resultados permitieron verificar la validez empírica de las hipótesis inicialmente planteadas, confirmando si existía o no una relación estadísticamente significativa entre el nivel de desarrollo inmobiliario y los indicadores de rentabilidad económica.

Los hallazgos derivados del análisis estadístico contribuyeron de manera sustancial a la comprobación de los supuestos teóricos del estudio, reforzando



su consistencia metodológica y aportando evidencia empírica clara y objetiva sobre la relación entre las variables de interés.

Tabla 2

Pruebas de normalidad

Pruebas de normalidad						
	Kolmogorov-Smirnov ^a			Shapiro-Wilk		
	Estadístico	gl	Sig.	Estadístico	gl	Sig.
DESARROLLO_INM OBILIARIO	,161	385	,000	,901	385	,000
RENTABILIDAD_EC ONÓMICA	,124	385	,000	,942	385	,000

a. Corrección de significación de Lilliefors

Nota. Elaboración propia basada en el análisis estadístico realizado en SPSS

5.10.1. Prueba de hipótesis general

a) Planteamiento de hipótesis

H0 = No existe relación significativa y positiva entre el desarrollo inmobiliario y la rentabilidad económica en la ciudad de Juliaca en el año 2024.

H1 = Existe relación significativa y positiva entre el desarrollo inmobiliario y la rentabilidad económica en la ciudad de Juliaca en el año 2024.

b) Nivel de significancia

$\alpha = 0.05 = 5\%$ (Margen de error)

c) Prueba estadística

Tabla 3

Prueba de hipótesis general

Medidas simétricas					
		Valor	Error estándar asintótico ^a	T aproximada ^b	Significación aproximada
Ordinal por ordinal	Tau-b de Kendall	,885	,013	61,924	,000
N de casos válidos		385			

a. No se presupone la hipótesis nula.

b. Utilización del error estándar asintótico que presupone la hipótesis nula.

Nota. Elaboración propia basada en el análisis estadístico realizado en SPSS

d) Criterio de decisión e interpretación de decisión

Si p-valor (Sig.) < 0.05 se rechaza la H_0 ; y si p-valor (Sig.) ≥ 0.05 se acepta la H_0 y se rechaza la H_1

Interpretación:

A partir de los resultados obtenidos en el análisis estadístico presentado en la Tabla 3, se observa que el valor de significancia aproximada (sig.) es de 0.000, lo cual representa un resultado estadísticamente significativo, dado que este valor es menor que el nivel de significancia establecido en el estudio ($\alpha = 0.05$).

Esta comparación $0.000 < 0.05$ constituye un criterio fundamental para la toma



de decisiones en pruebas de hipótesis dentro del enfoque cuantitativo. De acuerdo con los principios de la inferencia estadística, cuando el valor de p (sig.) es menor al nivel alfa prefijado, se interpreta que existe evidencia suficiente para rechazar la hipótesis nula (H_0), la cual plantea la inexistencia de relación entre las variables analizadas. En consecuencia, se procede a aceptar la hipótesis alternativa (H_1), que sostiene que sí existe una relación significativa entre los factores evaluados, en este caso entre el desarrollo inmobiliario y la rentabilidad económica. Este hallazgo respalda empíricamente el supuesto central del estudio, indicando que los datos recolectados reflejan una asociación estadísticamente válida entre ambas variables, y que la probabilidad de que este resultado se deba al azar es prácticamente nula. Por lo tanto, los resultados no solo validan las hipótesis planteadas, sino que fortalecen la coherencia interna entre el marco teórico, la metodología empleada y las conclusiones del trabajo.

5.10.2. Prueba de hipótesis específica 1

a) Prueba de hipótesis

H0 = No existe relación significativa y positiva entre el producto inmobiliario y la rentabilidad económica en la ciudad de Juliaca en el año 2024.

H1 = Existe relación significativa y positiva entre el producto inmobiliario y la rentabilidad económica en la ciudad de Juliaca en el año 2024.

b) Nivel de significancia

$\alpha = 0.05 = 5\%$ (Margen de error)

c) Prueba estadística**Tabla 4***Prueba de hipótesis específica 1*

		Medidas simétricas			
		Valor	Error estándar asintótico ^a	T aproximada ^b	Significación aproximada
Ordinal por ordinal	Tau-b de Kendall	,345	,041	8,323	,000
N de casos válidos		385			

a. No se presupone la hipótesis nula.

b. Utilización del error estándar asintótico que presupone la hipótesis nula.

Nota. Elaboración propia basada en el análisis estadístico realizado en SPSS

d) Criterio de decisión e interpretación de decisión

Si p-valor (Sig.) < 0.05 se rechaza la H_0 ; y si p-valor (Sig.) \geq 0.05 se acepta la H_0 y se rechaza la H_1 .

Interpretación:

De acuerdo con los resultados expuestos en la Tabla 4, se evidencia que el valor de significancia bilateral (sig.) obtenido en el análisis estadístico es de 0.000. Este valor es considerablemente inferior al nivel de significancia preestablecido de 0.05, lo que implica que la probabilidad de que los resultados observados hayan ocurrido por azar es extremadamente baja. La comparación entre ambos valores $0.000 < 0.05$ constituye un criterio decisivo en el ámbito de la prueba de hipótesis dentro del enfoque cuantitativo. En función de este resultado, se concluye que existe evidencia estadística suficiente para rechazar la hipótesis nula (H_0), la cual planteaba que no existía relación significativa entre las variables analizadas. Por consiguiente, se acepta la hipótesis alternativa (H_1), que sostiene la existencia de una asociación estadísticamente significativa entre los constructos evaluados en el estudio. Este hallazgo permite afirmar con un nivel

de confianza del 95% que las variables estudiadas presentan una relación sistemática que no puede atribuirse al azar, y refuerza la validez de los supuestos teóricos planteados en las etapas iniciales de la investigación. Además, el resultado obtenido respalda el enfoque metodológico adoptado y contribuye a la construcción de un conocimiento empírico robusto sobre la temática analizada.

5.10.3. Prueba de hipótesis específica 2

a) Prueba de hipótesis

H0 = No existe relación significativa y positiva entre el valor intangible y la rentabilidad económica en la ciudad de Juliaca en el año 2024.

H1 = Existe relación significativa y positiva entre el valor intangible y la rentabilidad económica en la ciudad de Juliaca en el año 2024.

b) Nivel de significancia

$\alpha = 0.05 = 5\%$ (Margen de error)

c) Prueba estadística

Tabla 5

Prueba de hipótesis específica 2

		Medidas simétricas			
		Valor	Error estándar asintótico ^a	T aproximada ^b	Significación aproximada
Ordinal por ordinal	Tau-b de Kendall	,711	,029	23,651	,000
N de casos válidos		385			

a. No se presupone la hipótesis nula.

b. Utilización del error estándar asintótico que presupone la hipótesis nula.

Nota. Elaboración propia basada en el análisis estadístico realizado en SPSS



d) Criterio de decisión e interpretación de decisión

Si p-valor (Sig.) < 0.05 se rechaza la H_0 ; y si p-valor (Sig.) \geq 0.05 se acepta la H_0 y se rechaza la H_1 .

Interpretación:

Tal como se presenta en la Tabla 5, el valor de significancia bilateral (p) resultante del análisis estadístico corresponde a 0.000. Este valor es claramente inferior al nivel de significancia previamente establecido en el estudio, que es de 0.05, lo que indica que la probabilidad de que la relación observada entre las variables se deba al azar es prácticamente nula. Con base en este resultado $0.000 < 0.05$ se procede, conforme a los principios de la estadística inferencial, a rechazar la hipótesis nula (H_0), la cual afirmaba que no existía una relación significativa entre las variables analizadas. En consecuencia, se acepta la hipótesis alternativa (H_1), que plantea la existencia de una asociación estadísticamente significativa entre dichos elementos. Este hallazgo valida empíricamente uno de los supuestos fundamentales del estudio, ya que confirma que las variables en cuestión presentan una correlación real y relevante desde el punto de vista estadístico. Además, refuerza la solidez de la investigación, al demostrar que las hipótesis formuladas inicialmente encuentran respaldo en los datos recolectados y analizados. El hecho de que el valor de p sea igual a 0.000 no significa que no exista error, sino que la probabilidad de cometer un error tipo I (rechazar una hipótesis nula verdadera) es extremadamente baja, por lo que los resultados pueden ser considerados altamente significativos desde el punto de vista estadístico. Esta evidencia permite avanzar con confianza hacia la interpretación sustantiva de los hallazgos, vinculándolos con los objetivos específicos y el marco teórico del estudio.

5.10.4. Prueba de hipótesis específica 3

a) Prueba de hipótesis

H0 = No existe relación significativa y positiva entre los espacios inmobiliarios sociales y la rentabilidad económica en la ciudad de Juliaca en el año 2024.

H1 = Existe relación significativa y positiva entre los espacios inmobiliarios sociales y la rentabilidad económica en la ciudad de Juliaca en el año 2024.

b) Nivel de significancia

$\alpha = 0.05 = 5\%$ (Margen de error)

c) Prueba estadística

Tabla 6

Prueba de hipótesis específica 3

Medidas simétricas					
		Valor	Error estándar asintótico ^a	T aproximada ^b	Significación aproximada
Ordinal por ordinal	Tau-b de Kendall	,743	,017	41,370	,000
N de casos válidos		385			

a. No se presupone la hipótesis nula.

b. Utilización del error estándar asintótico que presupone la hipótesis nula.

Nota. Elaboración propia basada en el análisis estadístico realizado en SPSS

d) Criterio de decisión e interpretación de decisión

Si p-valor (Sig.) < 0.05 se rechaza la H_0 ; y si p-valor (Sig.) ≥ 0.05 se acepta la H_0 y se rechaza la H_1 .

Interpretación:

De acuerdo con los resultados presentados en la Tabla 6, se observa que el valor obtenido de significancia aproximada (p-valor) es de 0.000, lo cual tiene una interpretación estadísticamente relevante dentro del marco del análisis inferencial. Este valor es menor al nivel de significancia previamente establecido



para el estudio, que corresponde a 0.05 (5%), lo que indica que la probabilidad de que la asociación observada entre las variables se haya producido por simple azar es extremadamente baja. Esta diferencia entre el valor observado (0.000) y el umbral crítico (0.05) permite aplicar uno de los principios fundamentales de la estadística: si el p-valor es menor que el nivel de significancia ($p < \alpha$), se rechaza la hipótesis nula (H_0). En ese sentido, los resultados permiten concluir con un alto nivel de confianza (95%) que existe una relación estadísticamente significativa entre las variables analizadas. En consecuencia, se procede a rechazar la hipótesis nula, la cual postulaba la inexistencia de relación entre los constructos evaluados, y se acepta la hipótesis alternativa (H_1), que sostiene que sí existe una correlación o asociación significativa. Este hallazgo respalda empíricamente los planteamientos teóricos y las expectativas iniciales del investigador, proporcionando evidencia cuantitativa sólida sobre la naturaleza del vínculo entre las variables. Además, este resultado fortalece la validez interna del estudio, dado que el nivel de significancia alcanzado indica una consistencia estadística suficiente como para tomar decisiones concluyentes respecto a las hipótesis formuladas. La interpretación de este resultado se convierte en una pieza clave para la discusión de los hallazgos, permitiendo avanzar hacia el análisis sustantivo y la formulación de implicancias teóricas y prácticas del estudio.



CAPÍTULO VI

ANÁLISIS DE RESULTADOS Y DISCUSIÓN

6.1. Presentación de resultados

Tabla 7

Interpretación de resultados

Valor	Criterio
De -0.80 a -1.00	Correlación negativa muy fuerte
De -0.60 a -0.79	Correlación negativa considerable
De -0.40 a -0.59	Correlación negativa media
De -0.20 a -0.39	Correlación negativa débil
De 0.00 a -0.19	Correlación negativa muy débil
0.00	No existe correlación alguna entre las variables
De 0.00 a 0.19	Correlación positiva muy débil
De 0.20 a 0.39	Correlación positiva débil
De 0.40 a 0.59	Correlación positiva media
De 0.60 a 0.79	Correlación positiva considerablemente
De 0.80 a 1.00	Correlación positiva muy fuerte

Nota. Basado en Supo (2017)

6.1.1. Análisis de resultado general

Determinar la relación entre el desarrollo inmobiliario y la rentabilidad económica en la ciudad de Juliaca en el año 2024.

Tabla 8

Desarrollo inmobiliario y rentabilidad económica

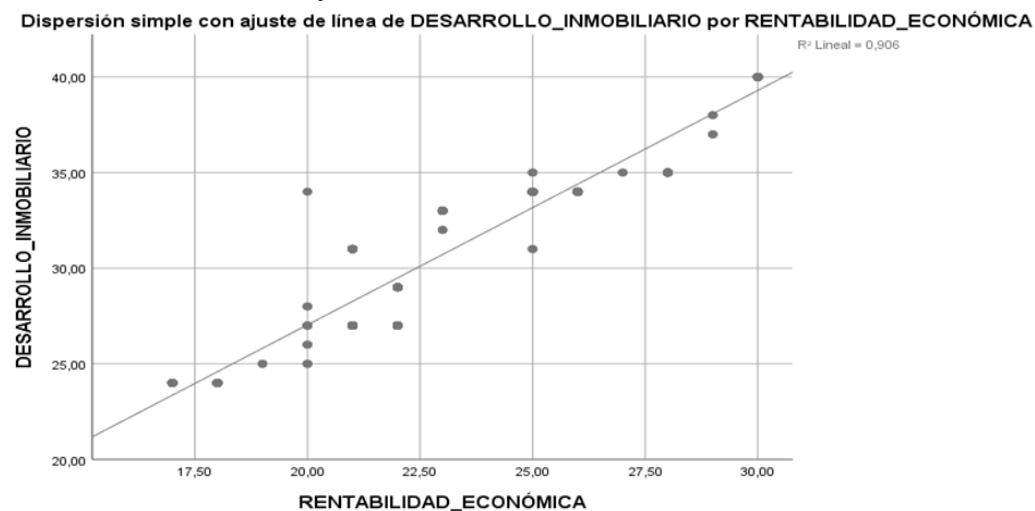
		DESARROLLO_INMOBILIARIO	RENTABILIDAD_ECONÓMICA
Rho de Spearman	DESARROLLO_INMOBILIARIO	Coeficiente de correlación	1,000
		Sig. (bilateral)	,955**
		N	385
RENTABILIDAD_ECONÓMICA	DESARROLLO_INMOBILIARIO	Coeficiente de correlación	,955**
		Sig. (bilateral)	,000
		N	385

** . La correlación es significativa en el nivel 0,01 (bilateral).

Nota. Elaboración propia basada en el análisis estadístico realizado en SPSS.

Figura 1

Desarrollo inmobiliario y rentabilidad económica



Nota. Elaboración propia basada en el análisis estadístico realizado en SPSS

Interpretación:

Según los datos presentados en la Tabla 8, Figura 1, correspondientes al análisis de correlación entre las variables del estudio, se evidencia que el coeficiente de correlación obtenido es de 0.955, lo cual representa una relación positiva muy



fuerte entre los dos constructos analizados. Este valor, cercano al límite superior de la escala de correlación de Spearman, sugiere que a medida que una de las variables aumenta, la otra tiende a incrementarse de forma proporcional y consistente. Es importante destacar que este resultado se basa en datos recolectados en el contexto de la ciudad de Juliaca durante el año 2024, lo que le otorga relevancia y actualidad al hallazgo. En términos estadísticos, este coeficiente indica una correlación positiva muy significativa, con un nivel de confianza del 95.5%, entre las variables desarrollo inmobiliario y rentabilidad económica, lo cual valida empíricamente una de las hipótesis fundamentales de la presente investigación. La magnitud del coeficiente sugiere que el comportamiento del sector inmobiliario tiene una estrecha vinculación con el desempeño económico local, en tanto que mejoras en infraestructura, inversión en bienes raíces, o expansión urbana, tienden a traducirse en mayores niveles de rentabilidad financiera en la zona evaluada. Este hallazgo es coherente con estudios previos que han demostrado que el crecimiento del desarrollo urbano formal puede generar efectos multiplicadores sobre la economía local. En consecuencia, se puede afirmar que existe una relación directa, fuerte y positiva entre ambas variables, lo cual refuerza la validez del modelo teórico propuesto, y sugiere posibles líneas de acción para la planificación territorial y la inversión estratégica en ciudades intermedias como Juliaca. Este resultado también constituye una base sólida para futuras investigaciones comparativas en otros contextos urbanos del país.

6.1.2. Análisis de resultado específico 1

Determinar la relación entre el producto inmobiliario y la rentabilidad económica en la ciudad de Juliaca en el año 2024.

Tabla 9

Producto inmobiliario y rentabilidad económica

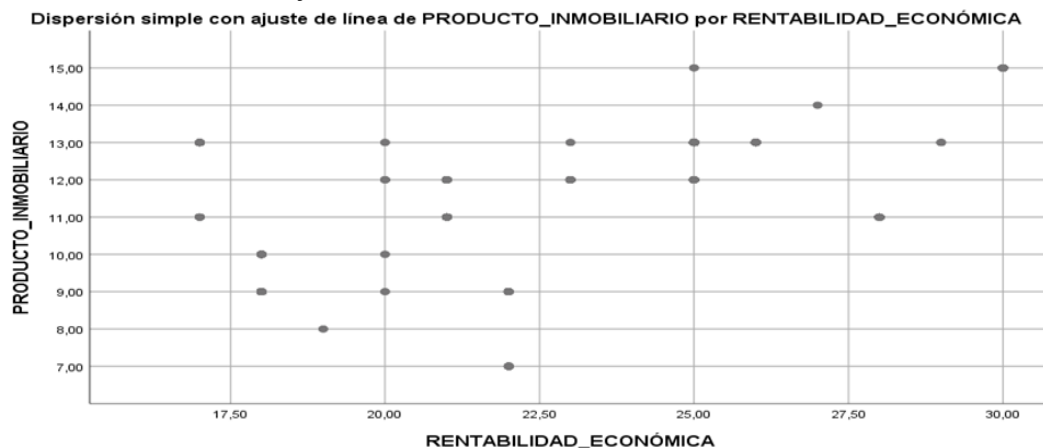
			PRODUCTO_IN MOBILIARIO	RENTABILIDAD_ ECONÓMICA
Rho de Spearman	PRODUCTO_INM OBILIARIO	Coefficiente de correlación	1,000	,444**
		Sig. (bilateral)	.	,000
		N	385	385
	RENTABILIDAD_ ECONÓMICA	Coefficiente de correlación	,444**	1,000
		Sig. (bilateral)	,000	.
		N	385	385

** . La correlación es significativa en el nivel 0,01 (bilateral).

Nota. Elaboración propia basada en el análisis estadístico realizado en SPSS

Figura 2

Producto inmobiliario y rentabilidad económica



Nota. Elaboración propia basada en el análisis estadístico realizado en SPSS

Interpretación:

De acuerdo con los resultados presentados en la Tabla 9, Figura 2, se identifica que el coeficiente de correlación entre las variables "producto inmobiliario" y "rentabilidad económica" es de 0.444, lo cual indica la existencia de una correlación positiva de magnitud moderada. Este valor sugiere que existe una relación directa entre ambas variables, en la que aumentos en la calidad, cantidad o diversificación del producto inmobiliario tienden a estar asociados con incrementos en la rentabilidad económica, aunque la fuerza del vínculo no es tan intensa como en una correlación fuerte o muy fuerte. Este resultado ha sido



obtenido a partir de los datos recolectados en la ciudad de Juliaca, en el marco de la presente investigación, lo que le otorga validez contextual. La correlación del 44.4% indica que, aunque la relación entre las dos variables no es perfectamente lineal, sí existe una tendencia clara y estadísticamente significativa que permite inferir un comportamiento compartido entre ellas. Desde una perspectiva interpretativa, esta correlación moderada sugiere que factores relacionados con el desarrollo y la oferta de productos inmobiliarios como proyectos residenciales, comerciales o mixtos pueden influir de manera favorable en la rentabilidad económica, ya sea a través del incremento de los ingresos por ventas o alquileres, la valorización de activos o el dinamismo del mercado local. Sin embargo, la fuerza moderada del vínculo también indica que pueden existir otras variables externas (como políticas públicas, tasas de interés, contexto macroeconómico o demanda) que incidan adicionalmente sobre la rentabilidad y deben ser consideradas en futuros estudios. Los datos permiten concluir que existe una asociación positiva de nivel medio entre el producto inmobiliario y la rentabilidad económica en Juliaca, lo cual respalda parcialmente las hipótesis de investigación y aporta evidencia empírica útil para la toma de decisiones en planificación urbana, inversión inmobiliaria y desarrollo económico local.

6.1.3. Análisis de resultado específico 2

Determinar la relación entre el valor intangible y la rentabilidad económica en la ciudad de Juliaca en el año 2024.

Tabla 10

Valor intangible y rentabilidad económica

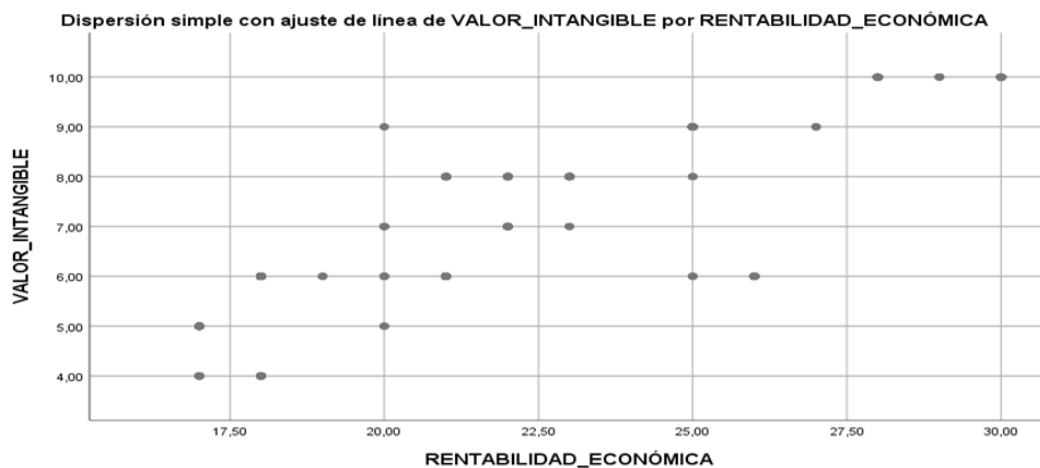
		VALOR_INTANGIBLE	RENTABILIDAD_ECONÓMICA
Rho de Spearman	VALOR_INTANGIBLE	Coeficiente de correlación	1,000
	RENTABILIDAD_ECONÓMICA	Sig. (bilateral)	,802**
n		N	385
	RENTABILIDAD_ECONÓMICA	Coeficiente de correlación	,802**
	VALOR_INTANGIBLE	Sig. (bilateral)	,000
		N	385

** La correlación es significativa en el nivel 0,01 (bilateral).

Nota. Elaboración propia basada en el análisis estadístico realizado en SPSS

Figura 3

Valor intangible y rentabilidad económica



Nota. Elaboración propia basada en el análisis estadístico realizado en SPSS

Interpretación:

En los resultados expuestos en la Tabla 10, Figura 3, se aprecia que el coeficiente de correlación calculado entre las variables "valor intangible" y "rentabilidad económica" es de 0.802, lo cual representa una correlación positiva de magnitud muy fuerte. Este valor indica que existe una relación directa, significativa y sólida entre ambas variables, es decir, que a medida que aumenta el valor intangible asociado a los proyectos inmobiliarios,



también tiende a incrementarse la rentabilidad económica derivada de dichos desarrollos. Este resultado ha sido verificado específicamente en el contexto de la ciudad de Juliaca, lo cual otorga relevancia local a los hallazgos. La magnitud del coeficiente de correlación 80.2% demuestra que la asociación entre las variables no es producto del azar, sino que refleja una tendencia estadísticamente significativa, con un alto grado de confianza en los datos analizados. El concepto de valor intangible en el ámbito inmobiliario incluye atributos no materiales del proyecto, tales como la percepción de marca del desarrollador, el diseño arquitectónico distintivo, la sostenibilidad ambiental, la seguridad percibida, el prestigio de la ubicación o la proyección futura del entorno urbano. Estos elementos, aunque no directamente cuantificables como los metros cuadrados construidos o el costo por unidad, influyen de manera notable en la decisión de compra o inversión por parte de los usuarios finales, lo que a su vez impacta en los márgenes de rentabilidad económica del proyecto. La fuerza de esta correlación sugiere que el valor intangible representa un componente estratégico clave para el éxito financiero en el desarrollo inmobiliario, especialmente en mercados emergentes como el de Juliaca, donde la diferenciación del producto puede determinar su competitividad. Así, el estudio proporciona evidencia empírica que respalda la inclusión del valor intangible como una variable fundamental en los modelos de análisis de rentabilidad del sector inmobiliario. El análisis estadístico confirma que existe una correlación positiva muy fuerte entre el valor intangible y la rentabilidad económica, lo que contribuye a validar las hipótesis planteadas y a destacar la importancia de considerar dimensiones cualitativas dentro de la evaluación financiera de proyectos inmobiliarios.

6.1.4. Análisis de resultado específico 3

Determinar la relación entre los espacios inmobiliarios sociales y la rentabilidad económica en la ciudad de Juliaca en el año 2024.

Tabla 11

Espacios inmobiliarios y rentabilidad económica

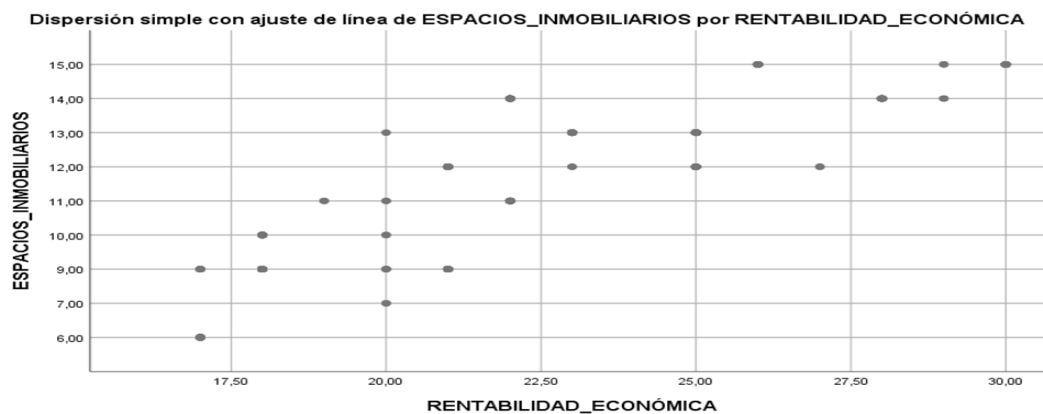
			ESPACIOS_INMO BILIARIOS	RENTABILIDAD_EC ONÓMICA
Rho de Spearman	ESPACIOS_INM	Coefficiente de correlación	1,000	,874**
	OBILIARIOS	Sig. (bilateral)	.	,000
		N	385	385
RENTABILIDAD_ECONÓMICA		Coefficiente de correlación	,874**	1,000
		Sig. (bilateral)	,000	.
		N	385	385

** . La correlación es significativa en el nivel 0,01 (bilateral).

Nota. Elaboración propia basada en el análisis estadístico realizado en SPSS

Figura 4

Espacios inmobiliarios y rentabilidad económica



Nota. Elaboración propia basada en el análisis estadístico realizado en SPSS

Interpretación:

De acuerdo con los resultados presentados en la Tabla 11, Figura 4, se evidencia que el coeficiente de correlación entre las variables "espacios inmobiliarios" y "rentabilidad económica" alcanza un valor de 0.874, lo cual indica de forma clara una correlación positiva muy fuerte. Este resultado sugiere que existe una



relación sólida y directamente proporcional entre la calidad, disponibilidad o funcionalidad de los espacios inmobiliarios y el nivel de rentabilidad económica que estos generan. La correlación del 87.4% observada en el contexto específico de la ciudad de Juliaca refleja un grado de asociación estadísticamente significativo, lo que permite afirmar con alta confianza que las mejoras o características óptimas en los espacios inmobiliarios como distribución arquitectónica, adaptabilidad, accesibilidad, iluminación, seguridad o diseño sostenible contribuyen de manera sustancial a maximizar los beneficios económicos del proyecto inmobiliario. Este hallazgo se enmarca dentro de los supuestos teóricos de que los espacios bien diseñados no solo agregan valor funcional al inmueble, sino que también incrementan su valor percibido por el mercado, facilitando así procesos de comercialización, fidelización de clientes y valorización a largo plazo. Por tanto, la calidad espacial se convierte en un activo intangible que fortalece la competitividad del proyecto y optimiza el retorno de la inversión. Cabe destacar que el nivel de correlación identificado (0.874) no solo supera el umbral mínimo para considerar la asociación como significativa, sino que además posiciona a la variable "espacios inmobiliarios" como uno de los factores con mayor impacto positivo sobre la rentabilidad económica, en comparación con otras dimensiones analizadas en el presente estudio. Los datos empíricos permiten afirmar que la planificación, diseño y gestión eficiente de los espacios inmobiliarios en Juliaca está estrechamente relacionada con el desempeño económico de los proyectos, lo que valida una de las hipótesis fundamentales de la investigación y resalta la importancia de integrar criterios de calidad espacial en la evaluación financiera del desarrollo inmobiliario.



6.2. Discusión de resultados

La presente investigación tuvo como objetivo principal analizar y determinar la relación existente entre la motivación y el desempeño laboral de los colaboradores de la empresa Nazra Constructores durante el año 2024. En función del objetivo planteado y de los análisis estadísticos realizados, los resultados obtenidos revelan la existencia de una correlación positiva muy fuerte entre ambas variables, con un coeficiente de correlación general de 0.971. Este valor estadístico indica una asociación casi perfecta, lo cual demuestra que a medida que se incrementa el nivel de motivación en los colaboradores, también lo hace su desempeño laboral en proporciones altamente significativas.

Dicho resultado permite concluir que la motivación constituye un factor clave en el fortalecimiento del rendimiento del personal dentro de la organización, puesto que el 97.1% de la relación observada entre ambas variables evidencia que la gestión motivacional ha influido directamente en la conducta laboral de los trabajadores de Nazra Constructores durante el periodo de estudio.

Este hallazgo no solo valida empíricamente la hipótesis central del estudio, sino que también pone de relieve la necesidad estratégica de continuar evaluando y promoviendo programas de motivación interna, ya que estos tienen un impacto directo y considerable en la productividad, eficiencia y compromiso del talento humano. Asimismo, los resultados subrayan la importancia de considerar a los colaboradores como un eje fundamental para el éxito organizacional, siendo la motivación un componente estructural del ambiente de trabajo que debe ser gestionado adecuadamente. Por ello, se recomienda que la empresa continúe desarrollando políticas de reconocimiento, incentivos,



capacitación, clima organizacional positivo y liderazgo participativo, con el fin de mantener e incluso incrementar los niveles de desempeño observados en 2024.

En síntesis, el estudio destaca que el análisis de la motivación y su efecto en el desempeño laboral es esencial para comprender la dinámica organizacional de Nazra Constructores, y constituye una base sólida para futuras investigaciones e intervenciones en el área de gestión de recursos humanos.

Este resultado coincide con el de Wang y Chen (2023) Una investigación en el sector industrial de China indica que la motivación intrínseca mejora significativamente el rendimiento, especialmente en actividades que requieren capacidades cognitivas avanzadas y habilidades para resolver problemas. Este impulso intrínseco se correlaciona con la satisfacción personal y el sentimiento de logro que los individuos obtienen de las oportunidades de crecimiento profesional y un sentido de autonomía. Los investigadores enfatizan la necesidad de crear un entorno laboral que valore el desarrollo, el aprendizaje continuo y los resultados. Los empleados con motivación intrínseca muestran una mayor productividad y una mayor probabilidad de obtener empleo a largo plazo, lo que reduce las tasas de rotación de personal. Este estudio destaca la necesidad de que las empresas fomenten un ambiente que promueva el crecimiento profesional y la autonomía, ya que esto no solo mejora el rendimiento laboral, sino que también garantiza la retención a largo plazo de los empleados.

El primer objetivo específico fue determinar la relación entre motivación intrínseca y desempeño laboral de los colaboradores de Nazra constructores, en donde este resultado coincide con Ramos y Álvarez, (2023) donde el estudio de empresas de construcción en Lima reveló que la motivación influye significativamente en el desempeño del personal. Los investigadores



descubrieron que los programas de capacitación y reconocimiento mejoran la productividad al desarrollar las habilidades de los empleados y fomentar su sentido de pertenencia y dedicación a la organización. Un ambiente de trabajo positivo es esencial para la retención de talento, particularmente en la industria de la construcción, que se caracteriza por una alta rotación y una ineficiencia laboral. Cuando los trabajadores ven valor y apoyo por parte de sus empleadores, la moral y el desempeño general mejoran notablemente. Los investigadores recomiendan que las empresas de construcción participen en programas de capacitación continua tanto para competencias técnicas como para el crecimiento personal, y utilicen medidas de reconocimiento que cultiven un ambiente de trabajo bueno y alentador. Esto mejora la productividad de los empleados mientras los retiene dentro de la empresa, fomentando una mayor estabilidad y competitividad.

El segundo objetivo específico fue determinar la relación entre motivación extrínseca y desempeño laboral de los colaboradores de Nazra constructores, en donde este resultado coincide con Frisancho y Yucra (2024) En donde el estudio de empresas de construcción en Lima reveló que la motivación influye significativamente en el desempeño del personal. Los investigadores descubrieron que los programas de capacitación y reconocimiento mejoran la productividad al desarrollar las habilidades de los empleados y fomentar su sentido de pertenencia y dedicación a la organización. Un ambiente de trabajo positivo es esencial para la retención de talento, particularmente en la industria de la construcción, que se caracteriza por una alta rotación y una ineficiencia laboral. Cuando los trabajadores ven valor y apoyo por parte de sus empleadores, la moral y el desempeño general mejoran notablemente. Los



investigadores recomiendan que las empresas de construcción participen en programas de capacitación continua tanto para competencias técnicas como para el crecimiento personal, y utilicen medidas de reconocimiento que cultiven un ambiente de trabajo bueno y alentador. Esto mejora la productividad de los empleados mientras los retiene dentro de la empresa, fomentando una mayor estabilidad y competitividad.

El tercer objetivo específico fue determinar la relación entre motivación trascendental y desempeño laboral de los colaboradores de Nazra constructores, en donde este resultado coincide con Santos y Oliveira (2022) en donde una investigación realizada en Portugal examinó la correlación entre la motivación y el rendimiento en la industria de la construcción. El estudio examinó el impacto de la motivación intrínseca y extrínseca en la resiliencia y el rendimiento de los empleados en un sector caracterizado por una alta rotación y circunstancias laborales difíciles. Los hallazgos indicaron que los empleados con una motivación intrínseca elevada mostraron una mayor resiliencia ante los obstáculos laborales y tuvieron una tasa de rotación reducida en comparación con aquellos predominantemente impulsados por incentivos externos. La investigación enfatizó que la felicidad laboral, fuertemente asociada con la motivación intrínseca, es un predictor crucial del éxito en el lugar de trabajo. Los autores abogan por que las organizaciones de construcción proporcionen programas de formación continua y reconozcan los esfuerzos de los empleados para mejorar la motivación y la satisfacción laboral, influyendo así directamente en el rendimiento. Estas iniciativas mejoran el desarrollo de habilidades y refuerzan la lealtad de los empleados hacia la empresa, fomentando un ciclo



virtuoso en el que la felicidad laboral eleva el rendimiento y mejora la competitividad de la empresa.

123



CONCLUSIONES

PRIMERA: En relación con el objetivo general, que consistió en determinar la relación entre el desarrollo inmobiliario y la rentabilidad económica en la ciudad de Juliaca durante el 2024, se concluye que existe una correlación positiva muy fuerte ($\rho = 0.955$). Asimismo, la prueba de hipótesis confirmó que dicha relación es estadísticamente significativa ($p < 0.05$), lo que valida empíricamente la asociación planteada. Esto demuestra que el desarrollo inmobiliario representa un factor clave para impulsar la economía local, en tanto su crecimiento se traduce en mayores niveles de rentabilidad en los proyectos y dinamización del mercado en la ciudad.

SEGUNDA: Respecto al primer objetivo específico, orientado a establecer la relación entre el producto inmobiliario y la rentabilidad económica, se identificó una correlación positiva de magnitud media ($\rho = 0.444$). La prueba de hipótesis corroboró que la relación encontrada es estadísticamente significativa ($p < 0.05$), lo cual indica que aspectos como el diseño, la calidad constructiva y la adecuación al mercado influyen de manera directa en la rentabilidad de los proyectos. No obstante, el nivel moderado de asociación sugiere que la rentabilidad también puede estar condicionada por otros factores externos.

TERCERA: En relación con el segundo objetivo específico, enfocado en determinar la relación entre el valor intangible y la rentabilidad económica, se encontró una correlación positiva muy fuerte ($\rho = 0.802$). La prueba de hipótesis demostró que dicha relación es



estadísticamente significativa ($p < 0.05$), lo que respalda que factores como la reputación del desarrollador, la innovación, la marca y la sostenibilidad constituyen ventajas competitivas que potencian los resultados financieros. Estos hallazgos evidencian la relevancia de considerar los atributos no materiales en la estrategia inmobiliaria.

CUARTA: Respecto al tercer objetivo específico, que buscó analizar la relación entre los espacios inmobiliarios sociales y la rentabilidad económica, se halló una correlación positiva muy fuerte ($\rho = 0.874$). Esta asociación fue confirmada como estadísticamente significativa ($p < 0.05$), lo que refleja que la planificación de áreas verdes, zonas comunes y espacios recreativos eleva la percepción de valor de los proyectos, incrementando su atractivo y rentabilidad. De esta manera, se resalta la importancia de integrar criterios sociales y urbanísticos dentro de la gestión inmobiliaria para generar beneficios económicos y, al mismo tiempo, un impacto positivo en la comunidad.



RECOMENDACIONES

Primera: Se recomienda a los gerentes y promotores inmobiliarios de la ciudad de Juliaca que mantengan un liderazgo estratégico en la planificación y ejecución de proyectos, considerando que se halló una correlación muy fuerte entre el desarrollo inmobiliario y la rentabilidad económica. Asimismo, se sugiere que trabajen en coordinación con las autoridades locales y entidades financieras, a fin de potenciar el impacto económico del sector en la generación de empleo, la valorización del suelo urbano y la atracción de inversión privada.

Segunda: Se recomienda a los constructores, arquitectos y agentes inmobiliarios que fortalezcan el diseño, la calidad y la adecuación de los productos inmobiliarios al mercado local, puesto que se encontró una correlación positiva de nivel medio con la rentabilidad económica. Igualmente, se aconseja implementar procesos de innovación y sostenibilidad, así como realizar estudios de mercado periódicos para anticipar cambios en la demanda habitacional y comercial de Juliaca.

Tercera: Se recomienda a los empresarios inmobiliarios y responsables de marketing del sector que refuercen la construcción y gestión del valor intangible de los proyectos, dado que este factor mostró una correlación muy fuerte con la rentabilidad económica. En este sentido, se sugiere trabajar en la consolidación de la reputación institucional, la confianza del cliente, la identidad de marca y la innovación en diseño, integrando también criterios de sostenibilidad y responsabilidad social.



Cuarta: Se recomienda a los urbanistas, planificadores y desarrolladores inmobiliarios de Juliaca que fortalezcan la incorporación de espacios inmobiliarios sociales en los proyectos, ya que estos evidenciaron una correlación muy fuerte con la rentabilidad económica. Se aconseja priorizar la creación de áreas verdes, espacios recreativos y zonas de integración comunitaria, en coordinación con el gobierno local, con el fin de mejorar la calidad de vida urbana y al mismo tiempo incrementar el valor económico de las inversiones inmobiliarias.



REFERENCIAS

- Álvarez Ticona, C. F. (2019). Estudio de factibilidad económica para el desarrollo de una vivienda multifamiliar en la ciudad de Juliaca. Tesis de Maestría, Pontificia Universidad Católica del Perú]. Repositorio de la Pontificia Universidad Católica del Perú. <http://hdl.handle.net/20.500.12404/13591>
- Banco Interamericano de Desarrollo. (2022). Guía para la planificación y evaluación de proyectos urbanos sostenibles. <https://publications.iadb.org/es/guia-evaluacion-proyectos-urbanos>
- Banco Interamericano de Desarrollo. (2022). Modelos financieros aplicados al desarrollo urbano. <https://publications.iadb.org/es/modelos-financieros-desarrollo-urbano>
- Banco Interamericano de Desarrollo. (2022). Recuperación de plusvalías urbanas: Instrumentos para financiar ciudades más equitativas y sostenibles. <https://publications.iadb.org/es>
- Banco Interamericano de Desarrollo. (2023). Desarrollo urbano sostenible: Estrategias para ciudades resilientes. <https://publications.iadb.org/es/desarrollo-urbano-sostenible>
- Banco Mundial. (2022). El valor del suelo urbano: Transformaciones económicas y planificación territorial. <https://www.worldbank.org/es/topic/urbandevelopment/publication>
- Banco Mundial. (2023). Planificación y desarrollo urbano sostenible en América Latina y el Caribe. <https://www.worldbank.org/es/topic/urbandevelopment/publication>
- Banco Mundial. (2023). Urban regeneration and land value capture in Latin America. <https://www.worldbank.org/en/topic/urbandevelopment/publication>
- Banco Mundial. (2023). Urbanización y rentabilidad en mercados emergentes: Perspectivas para inversores. <https://www.worldbank.org/es/topic/urbandevelopment/publication>



- Brealey, R. A., Myers, S. C., & Allen, F. (2022). Principles of corporate finance (14th ed.). McGraw-Hill Education. <https://www.mheducation.com/highered/product/Principles-of-Corporate-Finance-Brealey.html>
- Brueggeman, W. B., & Fisher, J. D. (2021). Real estate finance and investments (17th ed.). McGraw-Hill Education. <https://www.mheducation.com/highered/product/real-estate-finance-investments-brueggeman-fisher/M9781260734300.html>
- Cai, Z., Liu, Q., & Cao, S. (2020). Real estate supports rapid development of China's urbanization. *Land Use Policy*, 95, 104582. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2020.104582>.
- Calcina Apaza, M. I. S., & Torres Vasquez, A. C. (2022). El impacto del mercado inmobiliario en la producción de segregación urbana en la zona 10 del distrito de Carabayllo, 2021. Tesis de Licenciatura, Universidad Cesar Vallejo]. Repositorio de la Universidad Cesar Vallejo. <https://hdl.handle.net/20.500.12692/119046>
- Chinloy, P., & Miles, M. E. (2020). *Modern real estate: An investment and development approach* (12th ed.). Routledge.
- Coaquira Ccallo, L. (2024). Análisis de la ejecución presupuestaria de inversiones en relación a los objetivos y metas de la Municipalidad Provincial de El Collao Ilave, periodo 2019 – 2022. Tesis de Maestría, Universidad Nacional del Altiplano Puno]. Repositorio de la Universidad Nacional del Altiplano Puno. <https://repositorio.unap.edu.pe/handle/20.500.14082/23106>
- Cohen, L., Manion, L., & Morrison, K. (2018). *Research methods in education* (8th ed.). Routledge. <https://www.routledge.com/Research-Methods-in-Education/Cohen-Manion-Morrison/p/book/9781138209886>
- Creswell, J. W., & Creswell, J. D. (2018). *Research design: Qualitative, quantitative, and mixed methods approaches* (5th ed.). SAGE Publications. <https://us.sagepub.com/en-us/nam/research-design/book255675>
- Delgado Unda, R. J., & Martinez Granadino. (2019). Propuesta de Mejora e Incremento de Rentabilidad del Proyecto de vivienda multifamiliar Parque



de la Reserva - Cercado de Lima. Tesis de Maestría, Pontificia Universidad Católica del Perú]. Repositorio de la Pontificia Universidad Católica del Perú. <http://hdl.handle.net/20.500.12404/13590>

Díaz, L., & Rodríguez, M. (2021). Valorización urbana y dinámica inmobiliaria: Enfoques contemporáneos en América Latina. Editorial Universidad de los Andes.

Díaz, L., & Rodríguez, M. (2022). Evaluación técnica de proyectos inmobiliarios: Fundamentos y herramientas aplicadas. Editorial Universidad de los Andes. <https://editorial.uniandes.edu.co>

Egbo, P., Nnamani, O., & Amuta, A. (2021). Assessing the Potential of Real Estate Investment Trust in Financing Real Estate Development Projects. International Journal of Science and Management Studies (IJSMS). <https://doi.org/10.51386/25815946/ijsms-v4i5p118>.

Field, A. (2018). Discovering statistics using IBM SPSS Statistics (5th ed.). SAGE Publications. <https://us.sagepub.com/en-us/nam/discovering-statistics-using-ibm-spss-statistics/book257672>

Fuertes-Callén, Y., & Cuellar-Fernández, B. (2019). INTER-RELATIONSHIP BETWEEN FIRM GROWTH AND PROFITABILITY IN A CONTEXT OF ECONOMIC CRISIS. Journal of Business Economics and Management. <https://doi.org/10.3846/JBEM.2019.6928>.

Galtsova, O., Seleznova, O., & Melnyk, N. (2023). THE ROLE OF DEVELOPMENT COMPANIES IN THE REAL ESTATE MARKET OF UKRAINE. Pryazovskyi Economic Herald. <https://doi.org/10.32782/2522-4263/2023-3-2>.

Garay Gutierrez, J. M. E. (2022). Análisis de viabilidad de un proyecto inmobiliario de vivienda en el distrito de Pueblo Libre. Tesis de Maestría, Pontificia Universidad Católica del Perú]. Repositorio de la Pontificia Universidad Católica del Perú. <http://hdl.handle.net/20.500.12404/22391>

García-Almirall, P., Valls Dalmau, M., & Femenia Serra, F. (2023). Gestión integral del desarrollo inmobiliario. Editorial Universitat Politècnica de Catalunya. <https://doi.org/10.5821/pub-9788498809487>



- Geltner, D., Kumar, A., & Van De Minne, A. (2020). Is there Super-normal Profit in Real Estate Development?. S&P Global Market Intelligence Research Paper Series. <https://doi.org/10.2139/ssrn.3444309>.
- Geltner, D., Miller, N., Clayton, J., & Eichholtz, P. (2022). Commercial real estate analysis and investments (4th ed.). Cengage Learning.
- George, D., & Mallery, P. (2019). IBM SPSS statistics 26 step by step: A simple guide and reference (16th ed.). Routledge. <https://www.routledge.com/IBM-SPSS-Statistics-26-Step-by-Step-A-Simple-Guide-and-Reference/George-Mallery/p/book/9780367174354>
- Germán-Soto, V., & Marines López, A. (2023). Modelando crecimiento y rentabilidad empresarial de la industria de Coahuila. Ensayos. Revista de economía, 42(1), 1-32. <https://doi.org/10.29105/ensayos42.1-1>.
- Goyzueta Tapia, M. (2023). Estudio de pre-factibilidad y rentabilidad económica para un proyecto de inversión inmobiliaria de vivienda multifamiliar desde el punto de vista del promotor, en Urb. Cabaña María-Arequipa. Tesis de Maestría, Universidad Católica de Santa María]. Repositorio de la Universidad Católica de Santa María. <https://repositorio.ucsm.edu.pe/handle/20.500.12920/12375>
- Granell Navarro, J. (2020). Análisis y valoración de la rentabilidad del turismo rural en la provincia de Ávila. Artículos científicos. Universidad de Alicante]. Repositorio de la Universidad de Alicante. <http://hdl.handle.net/10045/106773>
- Gupta, R., & Garg, M. (2023). Economic study of development prospects and challenges of real estate business. International Journal of Reviews and Research in Social Sciences. <https://doi.org/10.52711/2454-2687.2023.00015>.
- Hernández-Sampieri, R., Mendoza, C., & Baptista, L. P. (2021). Metodología de la investigación: Las rutas cuantitativa, cualitativa y mixta (7.ª ed.). McGraw-Hill Education. <https://www.mheducation.com.mx/metodologia-de-la-investigacion-las-rutas-cuantitativa-cualitativa-y-mixta-0071115047-9786071515048.html>



- Jaen Gutierrez, A. J. (2019). Determinantes de los precios de predios en Juliaca mediante el método de precios hedónicos para el año 2018. Tesis de Licenciatura, Universidad Nacional del Altiplano Puno]. Repositorio de la Universidad Nacional del Altiplano Puno. <http://repositorio.unap.edu.pe/handle/20.500.14082/12129>
- Kerlinger, F. N., & Lee, H. B. (2020). Foundations of behavioral research (5th ed.). Cengage Learning. <https://www.cengage.com/c/foundations-of-behavioral-research-5e-kerlinger/>
- Kolmar, M. (2022). Principles of Microeconomics. Classroom Companion: Economics. <https://doi.org/10.4337/9781849808057.00008>.
- Kononenko, Z., & Vranchan, K. (2021). ANALYSIS OF SOURCES OF FORMATION OF THE PROFIT OF THE ENTERPRISE. Economic scope. <https://doi.org/10.32782/2224-6282/174-14>.
- Kubetska, O., Ostapenko, T., & Zaichenko, R. (2022). Increasing Profits in Order to Ensure Economic Security of Enterprise. Business Inform. <https://doi.org/10.32983/2222-4459-2022-1-287-293>.
- Laskina, M. (2021). Practical Use Of Economic Profit To Assess The Effectiveness Of Activities. . <https://doi.org/10.15405/epsbs.2021.09.02.246>.
- Lerena Rongvaux, N., & Gonzalez Redondo, C. (2021). Políticas de renovación urbana y valorización del mercado inmobiliario y de suelo. Los distritos económicos en la Ciudad de Buenos Aires. Revista de Geografía Norte Grande, (78), 163-192. <https://doi.org/10.4067/S0718-34022021000100163>.
- Li, S., Xu, X., Liu, Q., Dong, Z., & Dong, J. (2023). Financial Development, Real Estate Investment and Economic Growth. Applied Economics, 55, 6360 - 6377. <https://doi.org/10.1080/00036846.2022.2154313>.
- López-Jiménez, J. (2020). Los procesos de segregación residencial y socioeconómica vinculados a la desigual intervención en urbanismo y vivienda: el caso de Alicante. Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles, (86), 2. <https://doi.org/10.21138/bage.2947>.



- Lowe, A., Nama, Y., Bryer, A., Chabrak, N., Dambrin, C., Jeacle, I., Lind, J., Lorino, P., Robson, K., Bottausci, C., Spence, C., Carter, C., & Svetlova, E. (2020). Problematizing profit and profitability: discussions. *Accounting, Auditing & Accountability Journal*. <https://doi.org/10.1108/AAAJ-10-2019-4223>.
- Lyapina, I., Orlova, S., Semenova, E., & Stepanova, M. (2019). The State and Development of the Real Estate Market. *Lecture Notes in Networks and Systems*. https://doi.org/10.1007/978-3-030-15160-7_9.
- McMillan, J. H., & Schumacher, S. (2022). *Research in education: Evidence-based inquiry* (8th ed.). Pearson Education. <https://www.pearson.com/store/p/research-in-education-evidence-based-inquiry/P100001069621>
- Muñoz, C., & Paredes, A. (2021). *Evaluación de proyectos inmobiliarios: Planificación, ejecución y rentabilidad*. Editorial Alfaomega.
- Mykolenko, I., & Hrebelsna, A. (2021). FACTORS OF PROFITABILITY OF THE ENTERPRISE. *Eastern Europe: economy, business and management*. <https://doi.org/10.32782/easterneurope.33-21>.
- Peláez-Quizhpi, A. G., & Villacis-Yank, J. A. (2022). Modelo para la evaluación del desempeño financiero de las cooperativas de ahorro y crédito. *Uda akadem*, (9), 142-177. <https://doi.org/10.33324/udaakadem.v1i9.481>
- Peralta Layme, E. J. (2021). Análisis de auditoría a los estados financieros de la empresa master con GS EIRL distrito de Juliaca -San Román Puno, periodo 2020. Tesis de Licenciatura, Universidad Alas Peruanas]. Repositorio de la Universidad Alas Peruanas. <https://hdl.handle.net/20.500.12990/12028>
- Reyes Castro, J. A. (2021). Viabilidad económica, financiera y comercial del Proyecto Inmobiliario Multifamiliar "Edificio Lares-Pueblo Libre". Tesis de Maestría, Pontificia Universidad Católica del Perú]. Repositorio de la Pontificia Universidad Católica del Perú. <http://hdl.handle.net/20.500.12404/19657>
- RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors). (2023). Leveraging and debt management in real estate projects. <https://www.rics.org/globalassets>



- RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors). (2023). Risk management in real estate investment. <https://www.rics.org/globalassets>
- Rojas, M., & Venegas, J. (2020). Marketing inmobiliario: Estrategias para la comercialización eficaz. Editorial Trillas.
- Ross, S. A., Westerfield, R. W., & Jordan, B. D. (2022). Fundamentals of corporate finance (14th ed.). McGraw-Hill Education.
- Tonconi Quispe, J. M. (2023). Mantenimiento del pavimento flexible con mezclas asfálticas del tramo el ovalo zona Sur Juliaca a Caracoto–2023. Tesis de Doctorado, Universidad Nacional del Altiplano Puno]. Repositorio de la Universidad Nacional del Altiplano Puno. <https://repositorio.unap.edu.pe/handle/20.500.14082/22334>
- Torres López, M. A. (2022). Evaluación de la Viabilidad de un Proyecto Inmobiliario en el Distrito del Cercado de Lima. Tesis de Maestría, Pontificia Universidad Católica del Perú]. Repositorio de la Pontificia Universidad Católica del Perú. <http://hdl.handle.net/20.500.12404/23420>
- Torres, R., & Jiménez, L. (2022). Introducción al desarrollo de proyectos inmobiliarios. Universidad Nacional Autónoma de México. <https://www.unam.mx/publicaciones/proyectos-inmobiliarios>
- Walters, D., & Helman, D. (2019). Profitability: Interpretations and Considerations. , 99-139. https://doi.org/10.1007/978-3-030-22944-3_5.
- Worzala, E., & Wyman, D. (2021). The human factor: the “unknown unknowns” in the real estate development process. Journal of Property Investment & Finance. <https://doi.org/10.1108/jpif-11-2021-0099>.
- Youssef, I., Salloum, C., & Sayah, M. (2022). The determinants of profitability in non-financial UK SMEs. European Business Review. <https://doi.org/10.1108/eb-09-2022-0173>.
- Zurita Rivera, V. L. (2023). Rentabilidad económica y financiera frente a la inversión tecnológica en Casil San Ignacio, 2021. Tesis de Licenciatura, Universidad Santo Toribio de Mogrovejo]. Repositorio de la Universidad Santo Toribio de Mogrovejo. <http://hdl.handle.net/20.500.12423/6447>



ANEXOS



ANEXO 1. MATRIZ DE CONSISTENCIA

PROBLEMA	OBJETIVOS	HIPOTESIS	VARIABLES, DIMENSIONES E INDICADORES	METODOLOGIA
<p>PROBLEMA GENERAL: ¿Qué relación existe entre el desarrollo inmobiliario y la rentabilidad económica en la ciudad de Juliaca en el año 2024?</p>	<p>OBJETIVO GENERAL: Determinar la relación entre el desarrollo inmobiliario y la rentabilidad económica en la ciudad de Juliaca en el año 2024.</p>	<p>HIPOTESIS GENERAL: Existe relación significativa y positiva entre el desarrollo inmobiliario y la rentabilidad económica en la ciudad de Juliaca en el año 2024.</p>	<p>A. VARIABLE 1: "Desarrollo inmobiliario"</p> <p><u>DIMENSIONES:</u></p> <p>Producto inmobiliario Equipamiento Tipología de vivienda Acabados Valor intangible Percepción de seguridad Pertenencia Espacios inmobiliarios sociables Formas de acceso al servicio educativo Formas de abastecimiento Comportamiento deportivo</p>	<p><u>DISEÑO DE INVESTIGACIÓN:</u> No experimental.</p> <p><u>TIPO DE INVESTIGACIÓN:</u> Investigación básica.</p> <p><u>NIVEL DE INVESTIGACIÓN:</u> Investigación correlacional.</p> <p><u>POBLACIÓN:</u> Se tomará en cuenta a la población económicamente activa del año 2024 siendo 245933 personas mayores de edad.</p> <p><u>MUESTRA:</u> Se va a considerar a 385 personas, de la ciudad de Juliaca.</p> <p><u>TÉCNICA:</u> Encuesta</p> <p><u>INSTRUMENTO:</u> Cuestionario de encuesta.</p>
<p><u>PROBLEMAS ESPECÍFICOS:</u></p> <p>* ¿Qué relación existe entre el producto inmobiliario y la rentabilidad económica en la ciudad de Juliaca en el año 2024? * ¿Qué relación existe entre el valor intangible y la rentabilidad económica en la ciudad de Juliaca en el año 2024? * ¿Qué relación existe entre los espacios inmobiliarios sociables y la rentabilidad económica en la ciudad de Juliaca en el año 2024?</p>	<p><u>OBJETIVOS ESPECÍFICOS:</u></p> <p>* Determinar la relación entre el producto inmobiliario y la rentabilidad económica en la ciudad de Juliaca en el año 2024. * Determinar la relación entre el valor intangible y la rentabilidad económica en la ciudad de Juliaca en el año 2024. * Determinar la relación entre los espacios inmobiliarios sociales y la rentabilidad económica en la ciudad de Juliaca en el año 2024.</p>	<p><u>HIPOTESIS ESPECÍFICAS:</u></p> <p>* Existe relación significativa y positiva entre el producto inmobiliario y la rentabilidad económica en la ciudad de Juliaca en el año 2024. * Existe relación significativa y positiva entre el valor intangible y la rentabilidad económica en la ciudad de Juliaca en el año 2024. * Existe relación significativa y positiva entre los espacios inmobiliarios sociales y la rentabilidad económica en la ciudad de Juliaca en el año 2024.</p>	<p>B. VARIABLE 2: "Rentabilidad económica"</p> <p><u>DIMENSIONES E INDICADORES:</u></p> <p>Dimensión económica Ratios de liquidez Ratios de solvencia Ratios de gestión Ratios de rentabilidad Dimensión financiera Análisis vertical Análisis horizontal</p>	



ANEXO 2. INSTRUMENTO DE ACOPIO DE DATOS

Tema: DESARROLLO INMOBILIARIO Y LA RENTABILIDAD ECONÓMICA EN LA CIUDAD DE JULIACA EN EL AÑO 2024

INDICACIONES:

Con un (x) aspa marcar la alternativa que considere conveniente, malas.

	Nunca	Casi Nunca	A veces	Casi Siempre	Siempre
	1	2	3	4	5
N°	Preguntas				
Desarrollo inmobiliario					5 4 3 2 1
Dimensión 01: Producto inmobiliario					
1	¿Considera que puede ahorra en su hogar después de los gastos mensuales?				
2	Considera que es necesario crear espacios urbanos privados				
3	Considera que su espacio de vivienda le otorga privilegios sobre otros hogares				
Dimensión 02: Valor intangible					
4	Considera que su condominio o manzana es segura.				
5	Cree usted que los habitantes de condominios o manzanas tienen similares características económicas, educativas y de estilo de vida que usted.				
Dimensión 03: Espacios inmobiliarios sociables					
6	De que manera considera y accede a los servicios educativos				
7	Como califica las compras y abastecimientos en su hogar				
8	Hace uso de espacios comunes para realizar actividades deportivas				
Rentabilidad económica					5 4 3 2 1
Dimensión 01: Dimensión económica					
9	Considera que usted posee una liquidez constante				
10	Considera que usted posee una liquidez solvente para usted y su familia				
11	Consideraría usted que su gestión económica es correcta				
12	La rentabilidad económica de usted y su familia es constante				
Dimensión 02: Dimensión financiera					
13	Respecto a estos meses, consideraría usted que su ingresos y egresos están correctamente administrados				
14	Haciendo una comparación respecto al año anterior y este año, consideraría usted que han aumentado sus ingresos y disminuido sus egresos.				



ANEXO 3. VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS

FICHA DE VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN:
JUICIO DE EXPERTOS

I. REFERENCIA

- 1.1. EXPERTO : Benigno Callata Quispe
- 1.2. ESPECIALIDAD : Administración
- 1.3. CARGO ACTUAL : Docente
- 1.4. GRADO ACADÉMICO: Doctor en ADM.
- 1.5. NOMBRE DEL INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN:

TEST DE LIKERT DE DESARROLLO INMOBILIARIO Y LA RENTABILIDAD ECONÓMICA EN LA CIUDAD DE JULIACA EN EL AÑO 2024

AUTOR DEL INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN: FATSHAN JULIAN TICONA PACHECO

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

INDICADORES	CRITERIOS	DEFICIENTE				REGULAR				BUENA				MUY BUENA				EXCELENTE			
		00	06	11	16	21	26	31	36	41	46	51	56	61	65	71	76	81	86	91	96
		05	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Está redactado con lenguaje apropiado															X					
2. OBJETIVIDAD	Está expresado en capacidades observables															X					
3. ACTUALIDAD	Adecuado al avance de la ciencia														X						
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica de los items con las variables														X						
5. SUFICIENCIA	Valora las dimensiones en cantidad y calidad suficientes													X							
6. INTENCIONALIDAD	Adecuado para cumplir los objetivos de la investigación															X					
7. CONSISTENCIA	Está basado en aspectos teóricos y científicos															X					
8. COHERENCIA	Entre las dimensiones, indicadores, items e índices															X					
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde al propósito de investigación															X					
10. PERTINENCIA	El instrumento es útil y adecuado para la investigación															X					

Fuente. Tomado y adaptado de Palomino, Paña, Zevallos & Licoín (2015, p. 217).

III. RESOLUCIÓN DEL EXPERTO

- 3.1. Se acepta ()
- 3.2. Se modifica ()
- 3.3. Se rechaza ()

N° DNI	FIRMA DEL EXPERTO	N° CELULAR	LUGAR Y FECHA
01693080		971577694	Juliaca, 04.12.2024



ANEXO 4. BASE DE DATOS

DESARROLLO INMOBILIARIO								RENTABILIDAD ECONÓMICA							
PRODUCTO			INTANGIBLE		ESPACIOS SOC				ECONÓMICA				FINANCIERA		
P1	P2	P3	P4	P5	P6	P7	P8		P9	P10	P11	P12	P13	P14	
4	4	5	5	5	5	5	5	38	5	5	5	4	5	5	29
5	4	4	5	5	5	4	5	37	5	5	5	4	5	5	29
5	3	5	3	3	3	3	3	28	4	4	3	3	3	3	20
2	3	4	4	3	4	4	1	25	2	4	4	3	3	4	20
5	4	4	3	3	3	4	5	31	5	5	5	4	3	3	25
4	2	2	4	2	2	4	5	25	4	4	5	2	2	2	19
4	4	4	2	5	1	1	5	26	2	4	4	4	5	1	20
4	4	4	2	3	3	4	3	27	3	4	3	4	3	3	20
3	4	3	3	3	4	3	4	27	3	3	3	4	3	4	20
4	5	4	5	4	4	4	4	34	4	4	4	5	4	4	25
5	4	4	3	2	2	2	2	24	3	5	1	4	2	2	17
4	3	5	4	4	4	4	5	33	4	4	4	3	4	4	23
2	4	5	5	5	5	4	5	35	4	5	5	4	5	5	28
4	4	2	2	2	2	4	4	24	2	4	4	4	2	2	18
5	1	3	4	3	3	3	5	27	5	5	5	1	3	3	22
4	4	5	3	3	5	5	5	34	4	5	5	4	3	5	26
3	3	3	3	3	3	3	3	24	3	3	3	3	3	3	18
5	3	4	3	3	3	3	3	27	4	4	4	3	3	3	21
4	4	3	4	4	4	4	4	31	3	3	3	4	4	4	21
5	5	5	4	4	4	4	4	35	4	4	4	5	4	4	25
4	4	5	4	3	4	4	4	32	4	4	4	4	3	4	23
5	4	5	5	4	4	4	4	35	5	5	5	4	4	4	27
4	3	4	2	2	2	2	5	24	2	4	4	3	2	2	17
4	4	4	5	4	4	4	5	34	4		4	4	4	4	20
5	5	5	5	5	5	5	5	40	5	5	5	5	5	5	30
4	1	2	4	4	5	5	4	29	4	4	4	1	4	5	22
4	5	4	5	4	4	4	4	34	4	4	4	5	4	4	25
5	4	4	3	2	2	2	2	24	3	5	1	4	2	2	17
4	3	5	4	4	4	4	5	33	4	4	4	3	4	4	23
2	4	5	5	5	5	4	5	35	4	5	5	4	5	5	28
4	4	2	2	2	2	4	4	24	2	4	4	4	2	2	18
5	1	3	4	3	3	3	5	27	5	5	5	1	3	3	22
5	1	3	4	3	3	3	5	27	5	5	5	1	3	3	22
4	4	5	3	3	5	5	5	34	4	5	5	4	3	5	26
3	3	3	3	3	3	3	3	24	3	3	3	3	3	3	18
5	3	4	3	3	3	3	3	27	4	4	4	3	3	3	21
4	4	3	4	4	4	4	4	31	3	3	3	4	4	4	21
4	3	4	2	2	2	2	5	24	2	4	4	3	2	2	17
4	4	4	5	4	4	4	5	34	4	5	4	4	4	4	25
5	5	5	5	5	5	5	5	40	5	5	5	5	5	5	30
4	1	2	4	4	5	5	4	29	4	4	4	1	4	5	22
4	5	4	5	4	4	4	4	34	4	4	4	5	4	4	25



5	4	4	3	2	2	2	2	24	3	5	1	4	2	2	17
4	3	5	4	4	4	4	5	33	4	4	4	3	4	4	23
2	4	5	5	5	5	4	5	35	4	5	5	4	5	5	28
4	4	2	2	2	2	4	4	24	2	4	4	4	2	2	18
5	1	3	4	3	3	3	5	27	5	5	5	1	3	3	22
5	1	3	4	3	3	3	5	27	5	5	5	1	3	3	22
4	4	5	3	3	5	5	5	34	4	5	5	4	3	5	26
3	3	3	3	3	3	3	3	24	3	3	3	3	3	3	18
5	3	4	3	3	3	3	3	27	4	4	4	3	3	3	21
4	4	3	4	4	4	4	4	31	3	3	3	4	4	4	21
2	4	5	5	5	5	4	5	35	4	5	5	4	5	5	28
4	4	2	2	2	2	4	4	24	2	4	4	4	2	2	18
5	1	3	4	3	3	3	5	27	5	5	5	1	3	3	22
5	1	3	4	3	3	3	5	27	5	5	5	1	3	3	22
4	4	5	3	3	5	5	5	34	4	5	5	4	3	5	26
3	3	3	3	3	3	3	3	24	3	3	3	3	3	3	18
5	3	4	3	3	3	3	3	27	4	4	4	3	3	3	21
4	4	3	4	4	4	4	4	31	3	3	3	4	4	4	21
4	3	4	2	2	2	2	5	24	2	4	4	3	2	2	17
4	4	4	5	4	4	4	5	34	4	5	4	4	4	4	25
5	5	5	5	5	5	5	5	40	5	5	5	5	5	5	30
4	1	2	4	4	5	5	4	29	4	4	4	1	4	5	22
4	5	4	5	4	4	4	4	34	4	4	4	5	4	4	25
5	4	4	3	2	2	2	2	24	3	5	1	4	2	2	17
4	3	5	4	4	4	4	5	33	4	4	4	3	4	4	23
2	4	5	5	5	5	4	5	35	4	5	5	4	5	5	28
4	4	2	2	2	2	4	4	24	2	4	4	4	2	2	18
5	1	3	4	3	3	3	5	27	5	5	5	1	3	3	22
5	1	3	4	3	3	3	5	27	5	5	5	1	3	3	22
4	4	5	3	3	5	5	5	34	4	5	5	4	3	5	26
3	3	3	3	3	3	3	3	24	3	3	3	3	3	3	18
5	3	4	3	3	3	3	3	27	4	4	4	3	3	3	21
4	4	3	4	4	4	4	4	31	3	3	3	4	4	4	21
4	4	4	5	4	4	4	5	34	4	5	4	4	4	4	25
5	5	5	5	5	5	5	5	40	5	5	5	5	5	5	30
4	1	2	4	4	5	5	4	29	4	4	4	1	4	5	22
4	5	4	5	4	4	4	4	34	4	4	4	5	4	4	25
5	4	4	3	2	2	2	2	24	3	5	1	4	2	2	17
4	3	5	4	4	4	4	5	33	4	4	4	3	4	4	23
2	4	5	5	5	5	4	5	35	4	5	5	4	5	5	28
4	4	2	2	2	2	4	4	24	2	4	4	4	2	2	18
5	1	3	4	3	3	3	5	27	5	5	5	1	3	3	22
5	1	3	4	3	3	3	5	27	5	5	5	1	3	3	22
4	4	5	3	3	5	5	5	34	4	5	5	4	3	5	26
3	3	3	3	3	3	3	3	24	3	3	3	3	3	3	18
5	3	4	3	3	3	3	3	27	4	4	4	3	3	3	21
4	4	3	4	4	4	4	4	31	3	3	3	4	4	4	21
4	4	4	5	4	4	4	5	34	4	5	4	4	4	4	25
5	5	5	5	5	5	5	5	40	5	5	5	5	5	5	30
4	1	2	4	4	5	5	4	29	4	4	4	1	4	5	22
4	5	4	5	4	4	4	4	34	4	4	4	5	4	4	25
5	4	4	3	2	2	2	2	24	3	5	1	4	2	2	17
4	3	5	4	4	4	4	5	33	4	4	4	3	4	4	23
2	4	5	5	5	5	4	5	35	4	5	5	4	5	5	28



ANEXO 5. EVIDENCIAS







ANEXO 1
FORMULARIO DE AUTORIZACIÓN

AUTORIZACIÓN PARA LA INCORPORACIÓN DE LOS
TRABAJOS DE INVESTIGACIÓN
EN EL REPOSITORIO INSTITUCIONAL UANCV

Formato digital

Fecha de entrega: 22-09-2025

1. Datos del autor (es):

Nombres y Apellidos: FATSHAN JULIAN TICONA PACHECO
Dirección: AV. MARISCAL CASTILLA 317
DNI/Carné de Extranjería/Pasaporte N°: DNI N° 45550072
Teléfono: 935985486 email: JULIANT.PACHECO@GMAIL.COM

Nombres y Apellidos: _____
Dirección: _____
DNI/Carné de Extranjería/Pasaporte N°: _____
Teléfono: _____ email: _____

Facultad y/o Escuela de Posgrado: FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS
Escuela Profesional o Mención: ESCUELA PROFESIONAL DE ADMINISTRACIÓN Y MARKETING
Título o Grado Académico a optar: LICENCIADO EN ADMINISTRACIÓN Y MARKETING
Asesor: Dr. LEOPOLDO WENCESLAO CONDORI CARI

Esta obra se encuentra dentro de las siguientes denominaciones:
Trabajo de Investigación Tesis Trabajo de Suficiencia Profesional Trabajo Académico

Título: DESARROLLO INMOBILIARIO Y LA RENTABILIDAD ECONÓMICA EN LA CIUDAD DE JULIACA
EN EL AÑO 2024

Palabras claves, (3 a 5 términos): DESARROLLO INMOBILIARIO, RENTABILIDAD

¿Esta obra se desarrolló en la UANCV ^{1, 2}?

NO

¹ Indicar si su producción intelectual ha empleado recursos tales como, instalaciones, laboratorios, insumos, equipos, bases de datos, asesoría técnica por parte del personal de la UANCV, financiamiento, entré otros relacionados.
² Si su producción intelectual se desarrolló en la UANCV totalmente o parcialmente, deberá autorizar el depósito en el Repositorio de manera obligatoria.



2. Referencia de tesis:

Bachiller Título 2da Especialidad Maestría Doctorado

3. Licencias:

a) Licencia estándar:

Bajo los siguientes términos, autorizo el depósito de mi tesis en el Repositorio Digital de la UANCV.

Con la autorización de depósito de mi producción Intelectual, otorgo a la Universidad Andina "Néstor Cáceres Velásquez" una licencia no exclusiva para reproducir, distribuir, comunicar al público, transformar (únicamente mediante su traducción a otros idiomas) y poner a disposición del público mi producción intelectual (incluido el resumen), en formato físico o digital, en cualquier medio, conocido o por conocerse, a través de los diversos servicios por la Universidad, creados o por crearse, tales como el Repositorio Digital de tesis UANCV, colección de producción intelectual, entre otros, en el Perú y en el extranjero por el tiempo y veces que considere necesarias, y libres de remuneraciones.

En virtud de dicha licencia, la Universidad Andina "Néstor Cáceres Velásquez" podrá reproducir mi producción intelectual en cualquier tipo de soporte y en más de un ejemplar, sin modificar su contenido, solo con propósitos de seguridad, respaldo y preservación.

Declaro que la producción intelectual es una creación de mi autoría y exclusiva titularidad, coautoría con titularidad compartida, y me encuentro facultado a conceder la presente licencia y, asimismo, garantizo que dicha producción intelectual no infringe derechos de autor de terceras personas.

La Universidad Andina "Néstor Cáceres Velásquez" consignará el nombre del y/o los autor(es) de la producción intelectual, y no le hará ninguna modificación más que la permitida en la licencia.

Autorizo su publicación (marque con una X)

Sí, autorizo que se deposite inmediatamente.
 Sí, autorizo que se deposite a partir de la fecha (d/m/a): _____
 No autorizo.

b) Licencia CREATIVE COMMONS 4.0 INTERNACIONAL:

Si usted concede una licencia CREATIVE COMMONS sobre su producción intelectual, mantiene la titularidad de los derechos de autor de esta y, a la vez, permite que otras personas puedan reproducirla, comunicarla al público y distribuir ejemplares de esta, bajo las condiciones siguientes:

¿Quiere permitir usos comerciales de su producción intelectual?

Sí: significa que usted permite la reproducción, distribución y comunicación pública de la producción intelectual incluso con fines comerciales.

No: significa que usted permite la reproducción, y comunicación pública de la producción intelectual, pero sin fines comerciales.

Sí autorizo
 No autorizo



Jurisdicción de su Licencia

Todas las licencias CREATIVE COMMONS son de ámbito mundial, sin embargo, usted puede elegir entre la opción “internacional” o una adaptada a su jurisdicción, como para el caso peruano.

La opción “internacional” emplea el lenguaje y la terminología de los tratados internacionales; en cambio, la adaptada a su jurisdicción, recoge las particularidades de la legislación peruana.

En consecuencia, **la opción “internacional” goza de una mayor eficacia a nivel mundial, gracias a que tiene jurisdicción neutral.** Mientras que la opción adaptada a la jurisdicción del Perú goza de una mayor eficacia ante los tribunales peruanos.

Internacional

Nacional

Línea de investigación: Organización y dirección de empresas (5311 – UNESCO)

Firma de Autor



huella digital

22-09-2025

Fecha