

EL FINANCIAMIENTO EXTERNO COMO HERRAMIENTA PARA EL CRECIMIENTO DE LAS MICROEMPRESAS

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA ORIENTAL

ESCUELA DE POSGRADO Y EDUCACIÓN CONTÍNUA

MAESTRÍA EN ADMINISTRACIÓN FINANCIERA



TITULO:

**“EL FINANCIAMIENTO EXTERNO COMO HERRAMIENTA PARA EL CRECIMIENTO DE LAS MICROEMPRESAS
DEL SECTOR INMOBILIARIO DEL MUNICIPIO DE SAN MIGUEL”**

PRESENTADO POR:

JUAN CARLOS BLANCO GUTIÉRREZ BG12009

INMAR ANDRÉS MOLINA FUNES MF07033

PARA OPTAR AL GRADO DE:

MAESTRO EN ADMINISTRACIÓN FINANCIERA

DOCENTE ASESOR:

MAESTRO EDWAR JOSUÉ LIZAMA ARGUETA

CIUDAD UNIVERSITARIA ORIENTAL, 23 DE SEPTIEMBRE DE 2023

SAN MIGUEL, EL SALVADOR, CENTROÁMERICA

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

RECTOR:

MAESTRO ROGER ARMANDO ARIAS ALVARADO

VICERRECTOR ACADÉMICO:

DOCTOR RAÚL ERNESTO AZCÚNAGA LÓPEZ

VICERRECTOR ADMINISTRATIVO

INGENIERO JUAN ROSA QUINTANILLA

SECRETARIO GENERAL

INGENIERO FRANCISCO ANTONIO ALARCÓN SANDOVAL

FISCAL GENERAL

LICENCIADO RAFAEL HUMBERTO PEÑA MARÍN

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA ORIENTAL

LICENCIADO CRISTÓBAL HERNÁN RÍOS BENÍTEZ

DECANO

LICENCIADO OSCAR VILLALOBOS

VICEDECANO

LICENCIADO ISRAEL LÓPEZ MIRANDA

SECRETARIO GENERAL

MAESTRO JORGE PASTOR FUENTES CABRERA

DIRECTOR GENERAL DE PROCESO DE GRADO

AUTORIDADES DE ESCUELA DE POSGRADO Y EDUCACIÓN CONTÍNUA

DOCTORA MARTA DEL CARMEN VILLATORO DE GUERRERO

JEFE DE ESCUELA DE POSGRADO Y EDUCACIÓN CONTÍNUA

MAESTRA CELINA IVETTE FUENTES MONROY

DOCENTE COORDINADOR DE MAESTRIA EN ADMINISTRACIÓN FINANCIERA

MAESTRO EDWAR JOSUÉ LIZAMA ARGUETA

DOCENTE ASESOR

TRIBUNAL CALIFICADOR

MAESTRA PATRICIA DE LA PAZ VÁSQUEZ DE BENÍTEZ

PRESIDENTE

MAESTRA CLAUDIA PATRICIA RAMOS DE LOVO

SECRETARIA

MAESTRO EDWAR JOSUÉ LIZAMA ARGUETA

VOCAL

AGRADECIMIENTOS

A Dios porque en su infinita misericordia permite la vida, la salud y las fuerzas para desarrollar cada una de las actividades y proyectos propuestos.

A mis padres Andrés Molina y Juana de Jesús Funes de Molina por apoyarme en todo momento en cada una de mis decisiones de crecimiento, no solo personal sino también profesional.

A cada uno de los maestros que contribuyeron en mi formación académica y a mi compañero de trabajo de graduación por su dedicación, esmero y profesionalismo en este, a pesar de las dificultades suscitadas en el proceso.

Inmar Andrés Molina Funes

Dedico el presente trabajo a mi madre por su apoyo a mi proceso educativo desde la infancia hasta este proceso de posgrado quien siempre ha estado pendiente de mí desde la distancia.

A mi compañero de trabajo de graduación por su esfuerzo, responsabilidad y dedicación en la elaboración de este informe y que a lo largo de tres años trabajamos con una muy buena coordinación.

A mis maestros y mentores que influenciaron en mí la pasión por las finanzas y la formación académica constante para que siempre buscara la excelencia.

A mi pequeña familia que motiva mis acciones, ya que en algunos momentos quedan estancados los procesos, pero siempre me motivaron y recordaron que la formación inició con mucho entusiasmo.

El apoyo moral, consejos y recomendaciones recibidas han sido muy importantes para culminar con esta experiencia.

¡Gracias a todos!

Juan Carlos Blanco Gutiérrez

INDICE

CAPITULO 1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	16
1.1 ANTECEDENTES	16
1.2 SITUACIÓN PROBLEMÁTICA	18
1.3 ENUNCIADO DEL PROBLEMA	21
1.4 JUSTIFICACIÓN	21
1.5 OBJETIVOS	21
1.5.1 <i>Objetivo general</i>	21
1.5.2 <i>Objetivos específicos</i>	21
CAPITULO 2 MARCO TEORICO	23
2.1 ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN	23
2.2 CONTEXTUALIZACIÓN	24
2.2.1 <i>Vivienda de Altura en El Salvador</i>	24
2.2.2 <i>El sector construcción en El Salvador</i>	25
2.2.3 <i>Crecimiento del mercado inmobiliario en El Salvador</i>	26
2.2.4 <i>El mercado de la construcción en El Salvador</i>	26
2.2.5 <i>Los 10 novedosos proyectos inmobiliarios que se construyen en El Salvador</i>	27
2.2.5.1 HUMANA, Centro Medico Integral	27
2.2.5.2 SOLE BLUE Torre I	28
2.2.5.3 ALTOS TOWER	28
2.2.5.4 CASA 159	29
2.2.5.5 APARTAMENTOS CAPITELLO	30
2.2.5.6 MILLENNIUM PLAZA	30
2.2.5.7 INFINITY TOWER	31
2.2.5.8 PRESIDENTE PLAZA	31
2.2.5.9 TORRE NEBEL.....	32
2.2.5.10 PLAZA MUNDO APOPA	33
2.3 BASES TEÓRICAS.....	33
2.3.1 <i>Financiamiento según el horizonte temporal</i>	33

EL FINANCIAMIENTO EXTERNO COMO HERRAMIENTA PARA EL CRECIMIENTO DE LAS MICROEMPRESAS

2.3.1.1	Financiamiento a corto plazo	33
2.3.1.2	Financiamiento a mediano plazo.....	35
2.3.1.3	Financiamiento a largo plazo.....	37
2.3.2	<i>El costo del dinero</i>	39
2.3.3	<i>Bancos del sistema financiero Salvadoreño</i>	39
2.3.4	<i>La empresa</i>	41
2.3.5	<i>Clasificación de las empresas salvadoreñas</i>	41
2.3.5.1	Clasificación FUNDAPYMES	42
2.3.5.2	Clasificación FUSADES	42
2.3.5.3	Clasificación MINEC	43
2.3.6	<i>Crecimiento empresarial</i>	43
2.3.7	<i>Factores que influyen en el crecimiento empresarial</i>	44
2.3.7.1	Factores Internos.....	44
2.3.7.2	Factores externos	45
2.4	BASE CONCEPTUAL.....	47
2.4.1	<i>Financiamiento</i>	47
2.4.2	<i>Actividades inmobiliarias</i>	49
2.4.3	<i>Crecimiento empresarial</i>	51
CAPITULO 3 SISTEMA DE HIPOTESIS.....		53
3.1	HIPÓTESIS GENERAL.....	53
3.2	HIPÓTESIS ESPECÍFICAS.....	53
CAPITULO 4 METODOLOGÍA DE INVESTIGACIÓN		54
4.1	DEFINICIÓN CONCEPTUAL DEL OBJETO DE ESTUDIO	54
4.2	TIPO DE INVESTIGACIÓN.....	54
4.3	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROCEDIMIENTO.....	54
4.4	DELIMITACIONES DE LA INVESTIGACIÓN	55
4.4.1	<i>Delimitación temporal</i>	55
4.4.2	<i>Delimitación espacial</i>	55
4.4.3	<i>Delimitación de contenido</i>	55
4.5	DEFINICIÓN CONCEPTUAL DE LAS VARIABLES E INDICADORES	55

EL FINANCIAMIENTO EXTERNO COMO HERRAMIENTA PARA EL CRECIMIENTO DE LAS MICROEMPRESAS

4.5.1	<i>Variable Dependiente</i>	55
4.5.2	<i>Variable Independiente</i>	55
4.5.3	<i>Indicadores</i>	56
4.6	UNIVERSO DE LA INVESTIGACIÓN.....	56
4.6.1	<i>Población</i>	56
4.6.2	<i>Muestra</i>	57
4.6.3	<i>Criterios de inclusión</i>	57
4.7	TÉCNICAS E INSTRUMENTOS.....	58
4.7.1	<i>Técnicas</i>	58
4.7.2	<i>Instrumentos</i>	58
CAPITULO 5 ANALISIS E INTERPRETACION DE DATOS		60
5.1	CASO A.....	60
5.2	CASO B.....	63
5.3	CASO C.....	67
5.4	SECTOR INMOBILIARIO SAN MIGUEL.....	70
5.4.1	<i>Garden Mall</i>	70
5.4.2	<i>PriceSmart</i>	71
5.4.3	<i>Villa panamericana</i>	71
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES		72
CONCLUSIONES.....		72
RECOMENDACIONES.....		74
REFERENCIAS		76
ANEXOS		79
5.5	CUESTIONARIO.....	79
5.6	RESOLUCIÓN CONAMYPE 17-2022.....	83
5.7	EMPRESAS DEL SECTOR INMOBILIARIO SAN MIGUEL.....	87

INDICE DE TABLAS

TABLA 1 INSTITUCIONES FINANCIERAS DEL SISTEMA FINANCIERO DE EL SALVADOR.....	39
TABLA 2 CLASIFICACIÓN DE LAS EMPRESAS EN EL SALVADOR FUNDAPYMES	42
TABLA 3 CLASIFICACIÓN DE LAS EMPRESAS EN EL SALVADOR FUSADES	42
TABLA 4 CLASIFICACIÓN DE EMPRESAS MINISTERIO DE ECONOMÍA	43
TABLA 5 CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES INMOBILIARIAS.....	51
TABLA 6 REYES & Y FUNES INMOBILIARIA	60
TABLA 7 INMOBILIARIA REYES.....	63
TABLA 8 INMOBILIA SV	67

INDICE DE ILUSTRACIONES

ILUSTRACIÓN 1 INMUEBLES	49
ILUSTRACIÓN 2 ESTRUCTURA DEL SECTOR INMOBILIARIO	50

Resumen

En 2017 la Encuesta Nacional de la micro y pequeña empresa reveló que en El Salvador “el acceso a fuentes de financiamiento de entidades del sistema financiero o cooperativo es mayor en la medida en que las empresas van creciendo” (CONAMYPE, 2017). Tomando en consideración lo anterior, surgen muchas preguntas sobre el crecimiento de las empresas y su relación con el financiamiento externo y que se le da respuesta en la medida de la información obtenida lo permite y atendiendo a esta.

En el presente trabajo de investigación se describen las aproximaciones existentes al tema en cuestión y que arrojan valiosa información a tomar en cuenta a la hora de establecer valoraciones sobre si el poder acceder a financiamiento externo por parte de las microempresas del sector inmobiliario del Municipio de San Miguel tiene consecuencias para que estas experimenten crecimiento.

Asimismo, se muestra la delimitación en tres partes muy importantes: temporal, donde se presenta el periodo de tiempo en que se desarrolló la investigación, espacial, donde se da a conocer la región geográfica y la de contenido, donde se limita a aquellas microempresas pertenecientes al rubro inmobiliario. Además se presenta la justificación del problema de investigación, en el cual se describe la importancia y lo novedoso del tema, ya que es un tema poco explorado en nuestro país y en consecuencia pocas aseveraciones concluyentes sobre las relaciones entre las variables financiamiento externo y crecimiento de las microempresas, aportes que pueden ser de mucha trascendencia para la toma de decisiones en diferentes escenarios como: el sector microempresario, el gobierno y demás actores sociales y gubernamentales que intervienen de una u otra forma en la economía salvadoreña.

Con el propósito que el trabajo tenga utilidad para las microempresas del sector inmobiliario del municipio de San Miguel, se estructuraron los objetivos pertinentes que se pretenden alcanzar mostrando las hipótesis planteadas, se logrará obtener una respuesta oportuna y adecuada a la problemática, que sea de beneficio en la planificación, ejecución y desarrollo de los diferentes proyectos de inversión inmobiliarios que estas planeen realizar, al valorar el acceso al financiamiento externo para tal fin, de tal manera que contribuya en alguna forma a las mejores tomas de decisiones de inversión que produzcan crecimiento a estas.

Palabras clave: financiamiento, crecimiento, microempresas.

Abstract

In 2017, the National Survey of Micro and Small Enterprises revealed that in El Salvador "access to sources of financing from entities of the financial or cooperative system is greater as companies grow" (CONAMYPE, 2017). Taking the above into consideration, many questions arise regarding the growth of companies and their relationship with external financing, which are answered to the extent that the information obtained allows and in accordance with this.

This research paper describes the existing approaches to the topic in question, which provide valuable information to be taken into account when assessing whether access to external financing by micro-enterprises in the real estate sector in the Municipality of San Miguel has consequences for their growth.

Likewise, the research delimitation consists of three significant components: temporal, which presents the period during which the study was conducted; spatial, which identifies the geographical region; and content, which is strictly confined to micro-companies within the real estate sector. Furthermore, the paper introduces the research problem, highlighting the significance and innovation of the subject as it has been relatively unexplored in the country. This has resulted in limited conclusive findings concerning the correlation between external financing and the growth of microenterprises. The insights gained from this study can be pivotal in decision making for various stakeholders, including the microenterprise sector, government, and other actors involved in the Salvadoran economy.

To ensure the work benefits microenterprises in the real estate sector in San Miguel, we have structured attainable objectives that demonstrate proposed hypotheses. This approach will allow for timely and effective problem-solving, ultimately aiding in planning, execution, and development of various real estate investment projects. By assessing external financing accessibility, we hope to contribute to informed investment decisions that result in growth opportunities.

Keywords: financing, growth, microenterprises.

INTRODUCCIÓN

En El Salvador las empresas inmobiliarias tienen como actividad económica, la lotificación, construcción y la compra, venta y alquiler de bienes inmuebles urbanos o rurales. A partir de esta premisa, es natural asumir que estas, en algún momento tienen que recurrir al financiamiento externo para el desarrollo y ejecución de los proyectos de inversión afines con que cuentan; así como a los nuevos que van surgiendo como resultado de los diferentes ciclos ajenos o externos – la emergencia por Covid-19 es un ejemplo aplicable a la presente investigación - que tienen afectación directa en el rubro de actividad económica del caso. No es un dato menor considerar el efecto en el crecimiento como resultado del acceso a financiamiento externo y si estas variables guardan algún tipo de relación entre sí, volviéndose este apartado en la base para el presente proyecto de investigación.

Asimismo, se señalan los antecedentes o acercamientos de investigaciones tanto nacionales como internacionales sobre el acceso al financiamiento externo y su relación con el crecimiento de las microempresas del sector inmobiliario; aunque dichas investigaciones no son del todo compatibles en lo que respecta al presente tema de investigación, es importante mencionar que sus resultados, aproximan de gran forma a los objetivos planteados en el presente proyecto investigativo, los cuales son descritos en su apartado correspondiente.

El presente trabajo de investigación tiene como objetivo el establecer si el financiamiento externo tiene incidencia o no en el crecimiento de las microempresas del sector inmobiliario del Municipio San Miguel, para ello se ha estructurado en ocho capítulos donde se describe y se le da respuesta. En el capítulo I se plantea los antecedentes, la situación problemática, el enunciado del problema, su justificación y objetivos de la investigación realizada.

En el capítulo II se plantea el marco teórico, conteniendo este, los antecedentes del sector inmobiliario, así como las instituciones nacionales involucradas y su incidencia en el sector. Se proporcionan las bases teóricas sobre el financiamiento: de acuerdo con su horizonte temporal, la descripción de las instituciones de acceso a crédito, además se muestra la clasificación de las empresas salvadoreñas; así como los factores que inciden en el crecimiento empresarial. De igual forma se da a conocer la base conceptual sobre los temas trascendentes de competencia al presente trabajo de investigación, como: actividad económica del sector inmobiliario salvadoreño, financiamiento y crecimiento, todo esto para fortalecer la búsqueda del objetivo que se pretende alcanzar.

EL FINANCIAMIENTO EXTERNO COMO HERRAMIENTA PARA EL CRECIMIENTO DE LAS MICROEMPRESAS

El capítulo III abarca el sistema de hipótesis tanto generales como específicas. El capítulo IV corresponde a la metodología a utilizar en la investigación: tipo de investigación y delimitación de esta. Definición conceptual de las variables e indicadores; así como el universo de la investigación y las técnicas e instrumentos a utilizar para la obtención de la información.

En el capítulo V se presenta el análisis y la interpretación de los datos obtenidos para cada caso de estudio por medio de la entrevista, teniendo un fiel registro de la información proporcionada en esta, por las personas representantes de las microempresas en cuestión que accedieron a compartirla teniendo en cuenta la confiabilidad de la información por medio del consentimiento informado, así como el derecho de reserva de esta.

Finalmente en el capítulo VI se plantean las conclusiones generales de la investigación dando a conocer si el financiamiento externo afecta o no al crecimiento de las microempresas del sector inmobiliario del Municipio de San Miguel, como resultado de las valoraciones proporcionadas por los propietarios de las microempresas en cuestión; así como también se comparten las recomendaciones en concordancia a las conclusiones inmediatas a estas, con el fin de que sean de utilidad en la toma de decisiones pertinentes que ayuden de alguna forma al logro de objetivos de los casos en estudio y para futuras investigaciones afines. Los capítulos VII y VIII corresponden a las referencias y anexos de forma respectiva como garantía y apoyo de la información utilizada en el presente trabajo de investigación.

LISTA DE ABREVIATURAS

BANDESAL: Banco de Desarrollo de El Salvador

CASALCO: Cámara Salvadoreña de la industria de la Construcción

CEPAL: Comisión Económica Para América Latina y el Caribe

CIIU: Clasificación Industrial Internacional Uniforme

CLAEES: Clasificación de Actividades Económicas de El Salvador

CONAMYPE: Comisión Nacional de la Micro Y Pequeña Empresa

DEXPLOS: Diseño Exploratorio Secuencial

DIGESTYC: Dirección General de Estadística y Censos

FEDECREDITO: Federaciones de Cajas de Crédito y Banco de los Trabajadores

FUSADES: Fundación Salvadoreña para el Desarrollo Económico y Social

LAIP: Ley de Acceso a la Información Pública

MINEC: Ministerio de Economía

MYPES: Micro y Pequeñas Empresas

OPAMSS: Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador

PIB: Producto Interno Bruto

RAE: Real Academia Española

RELAIP: Reglamento de la Ley de Acceso a la Información Público.

CAPITULO 1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1 Antecedentes

Es de especial interés para nuestra investigación la financiación externa a la que acuden las microempresas del sector inmobiliario del municipio de San Miguel y su relación con el crecimiento que puedan tener como resultado del acceso a este; sin embargo, la literatura encontrada sobre los trabajos investigativos realizados previamente no están acotados a la pretensión del tema que nos ocupa; pues su abordaje es general; aunque muestran cercanía a nuestro objetivo de la investigación, y por tal razón se mencionan algunos de ellos especificando y estableciendo la conexión con el tema de nuestro interés a través de sus resultados obtenidos.

Un primer acercamiento lo realizó (Valenzuela, 2014) en una consultoría sobre el financiamiento, el objetivo de ese estudio era Analizar la experiencia del financiamiento a las pymes de Colombia, Costa Rica y México... (pág. 9)

Los resultados de su estudio mostraron que en el caso “En Colombia las empresas financiaban el 56,1% de su inversión con recursos externos, en México el 35,9% y en Costa Rica apenas el 26,1%; el promedio latinoamericano para 2010 era de 36,8%” (Valenzuela, 2014, pág. 9).

Con estos resultados se puede notar que existen notorias diferencias entre los países considerados en este estudio, no se puede realizar una caracterización general que describa una uniformidad en cuanto al uso del financiamiento externo y en consecuencia el nivel de crecimiento que las Micro y pequeñas empresas (MYPES) puedan obtener ya que los porcentajes son variados.

Claramente este estudio no está acotado a nuestro tema de investigación; pues trata de manera genérica los temas del acceso al financiamiento en otras latitudes; sin embargo, arroja importantes datos para nuestro interés como es el caso de los porcentajes con que las empresas se financian de manera externa que difieren de un país a otro y que, a la hora de establecer inferencias sobre las posibilidades de crecimiento, podrían alterar de un país a otro y por qué no de un municipio a otro.

Cuando se trata de la relación crecimiento – acceso al financiamiento, surgen muchos trabajos con abordaje general, (Duque & Quinteros, 2016), establecieron la conclusión siguiente:

EL FINANCIAMIENTO EXTERNO COMO HERRAMIENTA PARA EL CRECIMIENTO DE LAS MICROEMPRESAS

El crédito bancario efectivamente es una de las principales fuentes de financiamiento para el desarrollo productivo de las empresas y del país, ya sea que este se coloque por medio de la banca pública o privada...el crédito juega un rol de suma importancia en la inyección de los recursos hacia estos agentes productivos, dinamizando de esta manera la actividad económica del país. (pág. 138).

Aunque el trabajo de Duque & Quinteros no aborda el tema sobre la importancia del financiamiento externo para el crecimiento de las microempresas del sector inmobiliario, puede retomarse de este, aquellos elementos de interés como lo son el acceso al crédito como fuente de financiamiento para las micro y pequeñas empresas (las cuales representan el objeto de estudio del presente trabajo investigativo), a la vez que acerca en gran parte su análisis final a la relación existente entre crecimiento y dicho acceso, al asegurar a través de su estudio de campo que tener la oportunidad de financiarse es de “suma importancia”, la cual representa el eje central al trabajo que se pretende realizar tomando en cuenta las acotaciones de este al municipio de San Miguel.

En El Salvador según la Encuesta Nacional de la micro y pequeña empresa 2017 reveló que “el acceso a fuentes de financiamiento de entidades del sistema financiero o cooperativo es mayor en la medida en que las empresas van creciendo” (CONAMYPE, 2017), lo que significa que hay una relación existente entre las variables de crecimiento empresarial con el acceso al financiamiento externo que resulta por demás interesante investigar.

En el campo internacional (Perú) (ROJAS, 2018), Estableció la conclusión:

Las empresas dedicadas al sector construcción, así como la empresa de muestra, caso Corporación Casagrande S.A.C. cuentan con financiamiento de capital propio, es recurrentes solicitar el financiamiento de la Banca formal e Instituciones financieras con la finalidad de invertir en los proyectos obteniendo con resultados favorables y mayor productividad, competitivo y la solidez del posicionamiento en el mercado. (ROJAS, 2018, pág. 100)

La investigación de Rojas menciona elementos importantes que se relacionan con el sector inmobiliarios, principalmente porque el sector construcción forma parte del rubro inmobiliario y que estas muestran según él una fuerte recurrencia a solicitar financiamiento externo que les provoca resultados alentadores para sus intereses, faltaría verificar con nuestro estudio para nuestro tema delimitado.

La incertidumbre sobre la relación entre crecimiento – acceso a financiamiento también llevó a las profesionales (Reyes & Barrera, 2020) a establecer la conclusión siguiente:

El crecimiento de los emprendedores de la muestra de investigación, no se ve estancado o no depende del acceso al financiamiento externo; lo que determina que la variable del

crecimiento es independiente del financiamiento bancario...resultado que difiere con la teoría y estudios realizados por CONAMYPE que hace énfasis de la importancia que tiene el financiamiento para el crecimiento de los emprendimientos. (pág. 82) .

El trabajo de Reyes & Barrera se relaciona con la investigación en curso ya que su abordaje aproxima con su estudio sobre los emprendimientos (los cuales representan un sector importante dentro de la economía salvadoreña), a la micro y pequeña empresa que representa el objetivo de la presente investigación y que tal como hicieron las profesionales que investigaron para obtener su título de posgrado estableciendo conclusiones como resultado de su trabajo de campo, se intentará hacer lo mismo atendiendo a la delimitación del problema (para micro y pequeñas empresas inmobiliarias del municipio de San Miguel) y la distinción de los objetos de estudio.

Tanto los estudios sobre el acceso al financiamiento externo por parte de las micro y pequeñas empresas que se han hecho a nivel más amplio como las consultorías de la CEPAL a nivel de Latinoamérica y el caribe como los trabajos internos a nivel de El Salvador, intentan dar respuesta atendiendo al abordaje respectivo en cada tema de investigación la relación que existe entre el crecimiento de una empresa y el poder acceder a un crédito, este análisis intentará trasladarse a un nivel más local, es decir, para las micro y pequeñas empresas del sector inmobiliario del Municipio de San Miguel para determinar si esta manera de financiación es importante o no como resultado del crecimiento que se muestre a través de los diferentes indicadores con que cuenten.

1.2 Situación Problemática

No es un dato menor suponer el hecho que desde la creación de una empresa, donde se ofertan productos y servicios con la finalidad de obtener beneficios para esta, se valoren las diferentes líneas de acción que permitan el fiel cumplimiento de las proyecciones en el horizonte temporal y sobre todo la permanencia en el mercado, cualquiera sea el rubro económico al que pertenezca. Ante esta premisa según (Barreda, 2010, pág. 100).

“Las PYMES deben aceptar, como organismos vivientes que pretenden ser, desde su nacimiento, el desafío de desarrollar aptitud para vivir en el contexto en que se desenvuelve”.

A partir de la aseveración anterior es natural suponer que el poder acceder al financiamiento, cualquiera sea su forma, se vuelva un tema trascendente para las empresas con la caracterización anterior, que es extensible para aquellas que ocupa el objeto de estudio, a saber, las microempresas.

Sin embargo, según (Perez, 2004, pág. 11)

“El mercado constituido por los propietarios de la micro y pequeña empresa se caracteriza por la carencia de capital de trabajo que los limita en su crecimiento, además poseen fuertes barreras para poder ceder al crédito ágil y oportuno en el sistema financiero tradicional”.

No obstante, deben hacerse las consideraciones necesarias e ir más allá como parte del espíritu empresarial del propietario de la unidad de negocio, que demuestre el deseo de superación, personal y familiar, a la vez que ayuda al crecimiento de la economía local, regional y nacional.

En El Salvador “la microempresa es la respuesta creativa a las oportunidades de mercado frente a las deficiencias estructurales de la economía en desarrollo y el espíritu de superación, iniciativa y esfuerzo del microempresario y es lo que garantiza su desarrollo” (Perez, 2004, pág. 6). En consecuencia, una de las formas de lograr ese desarrollo sea el poder aplicar al financiamiento. Si es de manera externa, estará en pertinencia con el presente proyecto investigativo que busca establecer la relación que conlleva el poder aplicar a este y el efecto dinamizador de la unidad de negocio a través del crecimiento, entendido (a grandes rasgos) para fines del objeto de estudio como la capacidad de mantenerse y expandirse en el mercado de rubro de actividad inmobiliaria, delimitado espacialmente al municipio de San Miguel.

Atendiendo a las consideraciones anteriores, cuando se constituye una empresa es necesario financiarse; este financiamiento es el que permite desarrollar las actividades mercantiles de esa unidad económica llamada empresa. Este financiamiento inicial por lo general proviene de los fundadores, amigos y familiares que para comenzar operaciones es suficiente para algunas empresas.

A medida la operatividad incrementa, para financiar las actividades económicas que realizan las empresas existen diferentes maneras, es decir, diferentes fuentes de las cuales se pueden obtener recursos; estas fuentes pueden ser de acuerdo con su origen: internas o externas o de acuerdo con el horizonte temporal corto o largo plazo.

Ante esta situación surgen algunas preguntas, ¿qué fuentes de financiamiento utilizan con más frecuencia las empresas? ¿Por qué utilizar financiamiento proveniente de una fuente externa?

Las fuentes de financiamiento externo de acuerdo con su origen las podemos clasificar según (Block, Hirt, & Danielsen, 2006) en: valores corporativos (bonos), acciones preferentes, acciones

EL FINANCIAMIENTO EXTERNO COMO HERRAMIENTA PARA EL CRECIMIENTO DE LAS MICROEMPRESAS

comunes, e intermediarios financieros; las fuentes de financiamiento interno como: retención de utilidades y flujo de efectivo de la depreciación.

Esta clasificación nos permite identificar las diferentes formas con las cuales las empresas pueden financiarse. ¿Las empresas pueden financiar sus actividades económicas con cualquier fuente? No todas las empresas se financian de la misma forma debido a sus diferencias en organización, operación, planeación y a los requisitos mínimos que deben cumplirse para obtener financiamiento en una institución financiera, por ejemplo.

Según el Directorio de Unidades Económicas 2011-2012 DIGESTYC, en El Salvador el 96% de las empresas pertenece a la categoría de microempresa; estas empresas no pueden optar a todas las opciones de financiamiento que se describen anteriormente.

El financiamiento es necesario para la operación de las empresas, tanto para la inversión en capital de trabajo, activo fijo y proyectos, indistintamente provenga de fuentes internas o externas, es necesario para el funcionamiento de estas unidades económicas, en este sentido ¿el financiamiento externo es una herramienta de crecimiento para las microempresas del sector inmobiliario del municipio de San Miguel?

1.3 Enunciado del problema

El abordaje de este tema de investigación es comprender y describir ¿En qué medida el acceso al financiamiento externo contribuye al crecimiento de las microempresas del sector inmobiliario del municipio de San Miguel?

1.4 Justificación

Describir el financiamiento externo como herramienta de ayuda para el crecimiento es de mucha importancia ya que múltiples estudios demuestran que un porcentaje significativo de empresas han solicitado crédito en por lo menos una ocasión para financiar sus actividades económicas en El Salvador; por ejemplo el estudio de (Orantes, 2020) ha demostrado que en El Salvador el 32.3% de las empresas entrevistadas respondió que había solicitado crédito, de las cuales en el 92% de los casos habían manifestado que la principal fuente había sido los bancos, un 15% las empresas proveedoras, un 4% los recursos familiares, 3% los créditos no formales y 2% las instituciones no bancarias.

El estudio por realizar es novedoso debido a que se busca establecer una correlación entre las variables financiamiento externo y crecimiento de las microempresas en el municipio de San Miguel, El Salvador, lo cual no hay un estudio que muestre ese tipo de mediciones que pueden ser de mucha importancia para la toma de decisiones para el sector microempresario, el gobierno y demás actores sociales y gubernamentales.

1.5 Objetivos

1.5.1 Objetivo general

Determinar la relación entre las fuentes de financiamiento externo y el crecimiento económico de las microempresas del sector inmobiliario del municipio de San Miguel.

1.5.2 Objetivos específicos

Describir los requisitos legales para optar a financiamiento externo de las microempresas del sector inmobiliario del municipio de San Miguel.

Identificar las fuentes de financiamiento externo más utilizadas por las microempresas del sector inmobiliario del municipio de San Miguel

EL FINANCIAMIENTO EXTERNO COMO HERRAMIENTA PARA EL CRECIMIENTO DE LAS MICROEMPRESAS

Conocer los resultados financieros con incidencia directa del acceso al financiamiento de las microempresas del sector inmobiliario del Municipio de San Miguel.

CAPITULO 2 MARCO TEÓRICO

Como resultado de la crisis global del 2008 las instituciones de intermediación financiera en El Salvador y a nivel internacional de igual forma establecieron políticas más severas para el acceso al crédito, lo que afectó principalmente a las microempresas, que en El Salvador representa el 60.76%... (CONAMYPE, 2017, pág. 20).

La afectación produjo la reducción de los préstamos hacia este sector productivo del país y en consecuencia el desarrollo de este provocando una desaceleración de la economía nacional, la que aún no logra los niveles alcanzados antes de la crisis sin valorar la crisis actual también de la pandemia del COVID-19, lo cual es otro tema.

Las fuentes de financiamiento externo permiten a las microempresas tener el capital que contribuirá a que estas dispongan de los recursos necesarios para su funcionamiento operativo a la vez que es de gran ayuda para la ejecución de nuevos proyectos de inversión, para ello es necesario analizar diversos factores de incidencia en el presente tema de investigación que involucra a las microempresas limitadas al rubro inmobiliario del municipio de San Miguel tales como: Instituciones Financieras a las cuales se puede recurrir en forma externa a la aplicación de sus servicios, entidades regulatorias, y el marco normativo aplicable que lo regula a fin de que la intermediación financiera favorezca a este sector, el marco conceptual de la integración del sector inmobiliario salvadoreño entre otros conceptos afines más que involucren en algún grado al tema en cuestión.

2.1 Antecedentes de la investigación

En El Salvador desde julio del año 2002 se cuenta con la ley de Arrendamiento Financiero la cual:

Regula el sistema de financiamiento de bienes, fomentando la inversión y el acceso a personas naturales y jurídicas de bienes inmuebles con fines diferentes, ya que es un mecanismo que favorece el sector inmobiliario del país” (Melara, Hernandez, & Diaz, 2017, pág. 18).

Sin embargo, antes de esa ley ya existía las actividades concernientes al sector, pero que esta ley vino a establecer los lineamientos que motivaron más la confianza de las partes involucradas.

En El Salvador hay no pocas instituciones vinculadas con el sector inmobiliario; pero las que están más directamente vinculadas al mencionado sector son: la Cámara Salvadoreña de la industria de la Construcción (CASALCO) y la Cámara Salvadoreña de Bienes Raíces cuyo rol principal según (Melara,

Hernandez, & Diaz, 2017), “radica en el desarrollo de proyectos de construcción y administración de bienes para su colocación en el mercado” (pág. 18).

En El Salvador Según (Orantes, 2020):

“El mercado inmobiliario está intrínsecamente ligado al sector construcción, este último favorecido en los años recientes por una tendencia a la baja en los precios internacionales de las materias primas, condición que incidió de manera significativa en el interés de los desarrolladores para iniciar diversos proyectos” (pág. 1).

Estudio realizado por Rating Agency en julio de 2020. Ante esta perspectiva se desconoce si el desarrollo de esos proyectos se financio externamente y si generó crecimiento enfáticamente en las microempresas.

2.2 Contextualización

2.2.1 *Vivienda de Altura en El Salvador*

Cualquier ciudadano en El Salvador puede observar cómo está cambiando el gran San Salvador y la ciudades más importantes debido a la proliferación de los proyectos de construcción, esto a simple vista podría entenderse como desarrollo y crecimiento económico.

En una de las investigaciones realizadas por el periódico el faro en El Salvador en mayo de 2023 titulada “*vivienda de altura: el desarrollo al que casi nadie puede acceder*” se mencionan una serie de casos y razones por las cuales al hacer un análisis de observación y revisando algunas estadísticas de la oficina de planificación del área metropolitana de San Salvador (OPAMSS) sólo el 1.5% de la población de la ciudad puede costarse una vivienda en estos condominios de lujo que se construyen en el área metropolitana de San Salvador; esto está en contraposición a los programas de gobierno y a las perspectivas que podría tener un ciudadano sobre el desarrollo y crecimiento del sector construcción e inmobiliario en El Salvador.

La realidad del crecimiento del sector construcción e inmobiliario no es para el acceso a la vivienda sino como un activo de inversión para poder generar rendimientos o es decir con fines especulativos;

según el análisis realizado por el faro estos condominios o apartamentos se utilizan para estadías de corto plazo o es decir para alquileres a través de plataformas como Airbnb.

En la investigación se encontraron hallazgos interesantes en el cual los anfitriones, es decir, las personas que alquilan estos condominios o apartamentos son personas individuales, jóvenes del área metropolitana de San Salvador que se auto perciben como profesionales y empresarios con un estilo de vida medio-alto y un segundo grupo que son salvadoreños en el exterior la mayoría residentes en Estados Unidos y Canadá.

Este dato es muy importante porque brinda una idea de cuál es el uso de los condominios o la vivienda en El Salvador y como ese crecimiento en realidad no contribuye de una forma significativa al acceso a la vivienda a la población salvadoreña.

“Los empresarios del sector inmobiliario saben bien que su nicho principal no está en quienes buscan una vivienda si no hay quienes tienen el capital suficiente para convertir estas en un activo de inversión” (Rodríguez, 2022). Esto demuestra que el crecimiento o el auge del sector construcción inmobiliario no contribuyen al desarrollo o a mejorar problemas sociales de los salvadoreños ya que muchas comunidades que buscan encontrar un hogar en medio de la ciudad cada vez son más difíciles porque su disponibilidad financiera no alcanza para financiar una vivienda a los costos que el mercado actual está comercializando.

2.2.2 El sector construcción en El Salvador

De acuerdo con información de la oficina de planificación del área metropolitana de San Salvador (OPAMSS) en el país el sector de la construcción aporta alrededor del 40% de la inversión nacional, este que tiene una relación estrecha y directa con el sector inmobiliario representan el 12% del Producto Interno bruto del país, por lo tanto, son un sector que genera una cantidad significativa de empleos que rondan las 200,000 personas en el país.

Las estadísticas de trámites de construcción Contabilizó para el periodo de 2018-2022 una cantidad aproximada de 1,400 permisos otorgados de construcción siendo de estos el 43% para proyectos habitacionales (OPAMSS, 2023)

En el año 2020 el sector construcción e inmobiliario tuvo una baja debido a los efectos de la pandemia COVID-19 pero para el año 2021 tuvo una tasa de recuperación muy buena y actualmente en el año 2023 para el territorio del Área Metropolitana de San Salvador se identifican al menos 20 sectores de renovación urbana. Esto denota que sigue siendo un sector muy importante y que sigue en crecimiento en El Salvador.

2.2.3 Crecimiento del mercado inmobiliario en El Salvador

El mercado inmobiliario en El Salvador está viviendo una demanda considerable según los expertos de City Max El Salvador ya sea por una demanda residencial o de inversión.

Los precios del alquiler de unidades familiares pequeñas son un nicho de mercado desatendido (City max El Salvador, 2022). Es por eso que los nuevos proyectos urbanísticos ofertan diferentes opciones que les permiten a los consumidores elegir las propiedades ideales según sus gustos y necesidades; además sólo por observación se puede identificar los avances que se han logrado en edificaciones modernas y tecnológicas en el último quinquenio en El Salvador.

Según la perspectiva de crecimiento de las empresas que se dedican a la comercialización de inmuebles la demanda no para, al contrario, se mantiene y crece; siempre habrá alguien con la intención de comprar, vender o alquilar una propiedad.

Cada vez el grupo de población que invierte en el sector construcción va creciendo ya sean personas individuales con rentas medias en El Salvador o personas del extranjero especialmente de Estados Unidos y Canadá invierte en este sector en El Salvador con el objetivo de generar rentas por lo tanto ese efecto genera un crecimiento en el sector.

2.2.4 El mercado de la construcción en El Salvador

El aporte al Producto Interno Bruto de sector construcción alcanza niveles próximos al 10% por sus interrelaciones productivas con otros sectores (Climent, 2010).

La construcción en El Salvador ha estado en proceso de crecimiento a través de las últimas décadas principalmente la construcción privada en las cuales destacan el desarrollo de grandes centros comerciales, apartamentos y viviendas.

EL FINANCIAMIENTO EXTERNO COMO HERRAMIENTA PARA EL CRECIMIENTO DE LAS MICROEMPRESAS

De acuerdo con (Climent, 2010) quien realizó un estudio de mercado sobre el mercado de la construcción en El Salvador se estima que en El Salvador hay más de 500,000 empresas micro pequeñas y medianas que emplean al 66% de la población económicamente activa sin embargo existen una serie de limitantes con respecto a estas actividades de construcción por ejemplo obtener los permisos de construcción y el acceso a financiamiento.

2.2.5 Los 10 novedosos proyectos inmobiliarios que se construyen en El Salvador

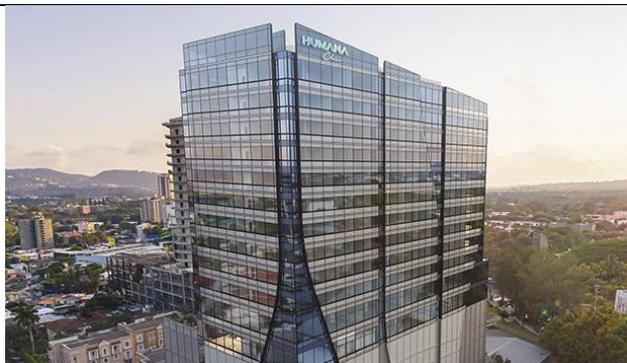
La industria de la construcción sigue siendo un alto dinamizador de la economía salvadoreña, ya que, junto a las actividades inmobiliarias, aporta entre un 12 y un 13% del PIB, (CASALCO). Citado en (Hernandez, 2020).

A continuación, se realiza la descripción de los 10 proyectos urbanísticos que se construyen en El Salvador los cuales son los siguientes:

2.2.5.1 HUMANA, Centro Médico Integral

Es una torre de 20 niveles, nueve de los cuales son de clínicas, y uno de un centro de especialidades, el resto de los niveles se distribuyen en amenidades, sótano, parqueos y terraza. El proyecto es desarrollado por la empresa guatemalteca Calidad Inmobiliaria en la avenida La Capilla, en la Colonia San Benito. La inversión alcanza los 30 millones de dólares.

La construcción inició en el segundo trimestre de 2020 y la inauguración está prevista para el 2023. Aunque las obras no habían iniciado, el proyecto llevaba para 2020 el 44.6 % vendido.



2.2.5.2 SOLE BLUE Torre I

Es una torre de 11 niveles, que incluye 9 niveles de apartamentos (de tres habitaciones), 1 nivel de sótano, 1 nivel de área social con vista panorámica de 360 grados y 122 espacios de estacionamientos.

<p>Cuenta con 52 apartamentos, que van desde 127 hasta los 187 metros cuadrados. Tiene gimnasio, amplios jardines, zona para juegos infantiles, área social con cocina equipada y espacio para que los inquilinos realicen cómodamente sus eventos desde 15 hasta más de 80 personas</p>	
--	--

El precio de los apartamentos va desde \$187,000. El inmueble es desarrollado por Inversiones S.A. (INSA), una compañía con más de 55 años de trayectoria en el rubro inmobiliario.

2.2.5.3 ALTOS TOWER

Es un edificio de 18,200 metros cuadrados de 96 apartamentos distribuidos en 15 niveles. El proyecto inmobiliario es desarrollado por el Grupo Roble, que es parte del conglomerado del Grupo Poma.

Altos Tower pondrá a disposición de los habitantes 224 espacios de estacionamiento.

Tendrá gimnasio, un salón de usos múltiples y un área techada para esparcimiento con una piscina.

<p>La construcción del inmueble inició en octubre del año 2019. El precio de los apartamentos ronda entre los \$111,000 y \$174,500. El proyecto está ubicado en la prolongación de la Alameda Juan Pablo II, San Salvador.</p>	
---	--

2.2.5.4 CASA 159

El inmueble tendrá 22 niveles, contará con 89 apartamentos.

Casa 159 estará ubicado a la par de Casa 5, en la colonia San Benito, uno de los distritos más exclusivos de la capital. El proyecto es desarrollado por Inversiones Bolívar, y en la actualidad (2020) se encuentra en la etapa de obra gris, lo cual consiste en la colocación de concreto en columnas y losas.

<p>El inmueble tendrá amenidades como: salón de usos múltiples, piscina, centro de negocios.</p> <p>El nuevo desarrollo es de perfil Premium y contará con cinco modelos de apartamentos, que van desde 138 hasta 191 metros cuadrados. Casa 159 es un proyecto con un concepto formal y sobrio que vendrá a darle un toque más sofisticado a la colonia San Benito.</p>	
--	--

2.2.5.5 APARTAMENTOS CAPITELLO

El precio de los apartamentos va desde los \$166,000. El proyecto está ubicado en la Avenida Las Dalias, Colonia San Francisco, una zona tranquila, de alta plusvalía y con diferentes puntos de acceso a centros comerciales, restaurantes, colegios, universidades, gasolineras, entre otros.



2.2.5.6 MILLENNIUM PLAZA

Es un complejo inmobiliario integrado sobre el Paseo Escalón, enfrente del centro comercial Galerías, que es desarrollado por Inversiones Simco.

El complejo consiste en diversas áreas de entretenimiento y comercial, oficinas corporativas, hotel, apartamentos residenciales, gimnasio, canchas deportivas, auditorium, un moderno centro de convenciones y el primer observatorio con la vista más privilegiada de San Salvador.



A diciembre del 2019, Simco informó que ya se había concluido el nivel 12 de la torre corporativa de 30 niveles, y del área llamada Atrium Galerías llevaba un 48% de obra gris.

EL FINANCIAMIENTO EXTERNO COMO HERRAMIENTA PARA EL CRECIMIENTO DE LAS MICROEMPRESAS

La primera etapa estará lista este año. La inversión de todo el desarrollo inmobiliario ronda los \$175 millones.

2.2.5.7 INFINITY TOWER

Es una torre corporativa desarrollada por la Corporación Polaris. La construcción del edificio comenzó en enero del año pasado. La obra gris ha avanzado en más de un 90 %.

<p>Se estimaba que la construcción concluiría en abril del 2020. En total, el edificio ofrecerá más de 4,000 metros cuadrados de espacios para oficinas.</p> <p>El edificio tiene nueve niveles, más un nivel de vestíbulo, y unos 168 espacios para el estacionamiento de vehículos</p>	
--	---

El proyecto se ejecuta con una inversión que supera los \$7 millones de dólares en una extensión de 8,000 metros cuadrados de construcción. Infinity Tower se encuentra a pocas cuadras del edificio corporativo de Avianca, en Santa Elena, sin embargo, la jurisdicción corresponde a Nuevo Cuscatlán.

2.2.5.8 PRESIDENTE PLAZA

El complejo inmobiliario es desarrollado por Inversiones Bosh, S.A. de C.V., con un monto proyectado de \$85 millones. El inmueble tendrá 23 niveles, distribuidos en oficinas, hotel, centro comercial y estacionamiento.

<p>El núcleo de este complejo integrado será el centro comercial de cuatro niveles, tres de los cuales son para locales comerciales y un cuarto para un food court. El edificio contará además con cinco niveles de sótano para estacionamiento con capacidad de 870 vehículos.</p>	
---	--

Los trabajos iniciaron en 2016. A diciembre del 2019, la construcción había avanzado un 45% (en general), mientras que la obra gris en un 80%.

2.2.5.9 TORRE NEBEL

Es la primera torre de apartamentos en Colonia Utila, considerada una de las zonas de mayor exclusividad y plusvalía en Santa Tecla. La empresa propietaria del proyecto, DF Desarrolladora, informó que la construcción inició en enero 2019 y estará listo en marzo 2020. En la actualidad, la construcción lleva un 70 %. El edificio residencial cuenta con nueve niveles, distribuidos de la siguiente manera: 2 niveles de estacionamientos: 6 de apartamentos y un rooftop (área social para eventos, en terraza).

<p>En total tendrá 48 apartamentos, con precios que van desde \$144,216.00 hasta \$181,012.80. Entre las amenidades están: Sky Lounge, área verde para juegos infantiles, rooftop, gimnasio, pet wash y caseta de control.</p>	
--	--

2.2.5.10 PLAZA MUNDO APOPA

El centro comercial se edifica en el municipio de Apopa, al norte de San Salvador, y es parte del portafolio de Agrisal Inmobiliario, con una inversión de alrededor de \$60 millones. A diciembre del 2019, la construcción del centro comercial había avanzado un 50 %.

<p>El inmueble tendrá más de 200 locales comerciales y 30 kioscos. El área de construcción suma 82,000 metros cuadrados y tendrá además un anfiteatro con capacidad para 700 personas y un estacionamiento para 800 vehículos.</p>	
--	--

2.3 Bases Teóricas

Cuando se constituye una compañía, es evidente que debe financiarse, es decir obtener recursos con los cuales funcionara e iniciara operaciones.

Con frecuencia, el financiamiento inicial proviene de los fundadores y sus familiares y amigos. En el caso de algunas compañías, esto es suficiente para la puesta en marcha, y si retienen utilidades en el futuro ya no necesitarán financiamiento de capital accionario externo” (Horne & Jhon M. Wachowicz, 2010).

2.3.1 *Financiamiento según el horizonte temporal*

EL financiamiento son los recursos que las empresas utilizan para realizar sus actividades económicas, estas fuentes de acuerdo con el horizonte temporal pueden clasificarse como a corto o largo plazo.

2.3.1.1 **Financiamiento a corto plazo**

El financiamiento a corto plazo se puede clasificar de acuerdo con el hecho de que la fuente sea espontánea o no. Las cuentas por pagar y los gastos acumulados se clasifican como espontáneos porque surgen de manera natural de las transacciones diarias de la empresa. Su magnitud es principalmente una función del nivel de las operaciones de una compañía. Conforme las operaciones se expanden, estas

deudas suelen incrementarse y financiar parte de la acumulación de activos. Aunque todas las fuentes espontáneas de financiamiento se comportan de esta manera, todavía queda cierto grado de criterio por parte de una compañía para definir la magnitud exacta de este financiamiento.

Además, existen las fuentes negociadas (o externas) del financiamiento a corto plazo, que consiste en cierto crédito en el mercado de dinero y los préstamos garantizados (o basados en activos) y no garantizado.

El papel comercial. Las compañías grandes y bien establecidas algunas veces piden prestado a corto plazo a través del papel comercial y otros instrumentos del mercado de dinero. El papel comercial representa un pagaré a corto plazo y no garantizado, que se vende en el mercado de dinero. Como estas notas o pagarés son un instrumento del mercado de dinero, sólo las compañías más solventes pueden usar el papel comercial como fuente de financiamiento a corto plazo

Préstamos no garantizados. Los préstamos bancarios no garantizados a corto plazo suelen verse como una forma de “auto liquidación”, en tanto que los bienes comprados con los fondos generan suficientes flujos de efectivo para pagar el préstamo. En una época, el banco limitaba sus préstamos casi exclusivamente a este tipo, pero ahora las instituciones bancarias ofrecen una amplia variedad de préstamos de negocios personalizados según las necesidades específicas del prestatario. Aun así, el préstamo de autoliquidación a corto plazo es una fuente de financiamiento con gran aceptación, en particular para financiar acumulaciones estacionales en las cuentas por cobrar y los inventarios. Los préstamos sin garantía a corto plazo se pueden extender como línea de crédito, bajo un acuerdo de crédito continuo o con base en una transacción.

Préstamos garantizados. Muchas empresas no pueden obtener créditos sin garantía, ya sea porque son nuevas y no están probadas o porque los banqueros no tienen buena opinión de la capacidad de éstas para pagar la cantidad de deuda que solicitan. Para hacer préstamos a estas compañías, los prestamistas pueden requerir una garantía (colateral) que reduzca su riesgo de pérdida. Con una garantía, los prestamistas tienen dos fuentes para recuperar el préstamo: la capacidad para obtener flujo de efectivo de la empresa para pagar la deuda y, si esa fuente falla por alguna razón, el valor colateral de la garantía. La mayoría de los prestamistas no harán un préstamo a menos que la empresa tenga suficiente flujo de efectivo esperado para que el pago adecuado de la deuda sea más probable. Para reducir el riesgo, sin embargo, pueden requerir esta garantía.

Factoraje. Las cuentas por cobrar pueden comprometerse con un prestamista como garantía de un préstamo. Sin embargo, en vez de comprometerlas, una empresa puede optar por el factoraje de las cuentas por cobrar para obtener efectivo. Al comprometer las cuentas, la empresa conserva el título sobre esas cuentas por cobrar. Cuando hace factoraje, transfiere sus cuentas por cobrar vendiéndolas, de hecho, a un agente de factoraje (a menudo una subsidiaria de un banco). Es común que la venta se haga “sin recurso”, lo que significa que la empresa que vende no es responsable por las cuentas no cobradas por el agente. Éste mantiene un departamento de crédito y hace verificaciones de crédito en las cuentas. Con base en su investigación de crédito, el agente rechaza la compra de ciertas cuentas que califica como demasiado riesgosas. Al hacer factoraje, una empresa con frecuencia se libera del gasto de mantener un departamento de crédito y de realizar la cobranza. Así, el factoraje puede servir como vehículo para subcontratar las responsabilidades de crédito y cobranza. Cualquier cuenta que el agente no esté dispuesto a comprar es un riesgo de crédito inaceptable a menos que, por supuesto, la empresa quiera asumir el riesgo por sí misma y envíe los bienes.

2.3.1.2 Financiamiento a mediano plazo

Es aquel que se pacta para cubrirse en un plazo que no exceda de uno a cinco años y se requiere para el sostenimiento de los activos fijos y del capital de trabajo de la empresa.

Un financiamiento a mediano plazo puede ser utilizado para adquirir mercancía y solventar la deuda en un lapso de dos a cinco años, en tanto las ventas permiten la recuperación, a estos financiamientos se les atribuye un interés que puede fluctuar conforme a un arreglo preestablecido. En las financiaciones de mediano plazo se realiza por lo general un convenio que formaliza dicha relación, y los gastos de dicho convenio se elevan a la deuda contraída.

ALGUNOS TIPOS DE FINANCIAMIENTO A MEDIANO PLAZO:

Leasing financiero. El leasing financiero, también conocido como “arrendamiento financiero” o “arrendamiento con opción a compra”, es un contrato mercantil que celebra una empresa locadora (arrendadora) para el uso de un bien mueble o inmueble por la arrendataria, a cambio de pagos periódicos que pueden ser por adelantado o al vencimiento y con opción a favor de la arrendataria para comprar dichos

Préstamos a mediano plazo. Se cancelan mediante pagos periódicos (Trimestrales, semestrales o anuales), por la duración del préstamo. Los Préstamos a Mediano plazo aseguran al prestatario, el uso de fondos durante un período extenso y el objetivo de la amortización parcial es cancelar gradualmente el préstamo durante el plazo de cancelación establecido, en lugar de realizar la cancelación del préstamo de una sola vez. Generalmente, los bancos y financieras exigen garantías para otorgar esta clase de préstamos a Mediano Plazo; entre esas garantías se puede mencionar a las Maquinarias. Equipos, Terrenos, Acciones, Bonos, etc. Las modalidades de pago de estos préstamos son a través de un plan de cuotas con intereses al rebatir (es decir, sobre el saldo impago)

VENTAJAS DEL FINANCIAMIENTO A MEDIANO PLAZO

- Se puede financiar el 100% de la inversión.
- Se mantiene libre la capacidad de endeudamiento del cliente.
- Flexible en plazos, cantidades y acceso a servicios.
- Permite conservar las condiciones de venta al contado.
- La cuota de amortización es gasto tributario, por lo cual el valor total del equipo salvo la cantidad de la opción de compra se rebaja como gasto, en un plazo que puede ser menor al de la depreciación acelerada. La empresa así puede obtener importantes ahorros tributarios.
- Mínima conservación del capital de trabajo.
- Oportunidad de renovación tecnológica.
- Rapidez en la operación.
- El leasing permite el mantenimiento de la propiedad de la empresa.

DESVENTAJAS DEL FINANCIAMIENTO A MEDIANO PLAZO

- Se accede a la propiedad del bien, a veces al final del contrato, al ejercer la opción de compra.
- No permite entregar el bien hasta la finalización del contrato.
- Existencia de cláusulas penales previstas por incumplimiento de obligaciones contractuales.

- Coste a veces mayor que el de otras formas de financiación, en particular cuando se producen descensos en los tipos de interés.

2.3.1.3 Financiamiento a largo plazo

El financiamiento a largo plazo es aquel cuyo vencimiento es superior a los cinco años. En las operaciones de financiamiento a Largo Plazo generalmente se incluyen dentro de los contratos, una serie de exigencias o restricciones, que deben ser cumplidas por la empresa que solicita el financiamiento. Las principales restricciones en el financiamiento a largo plazo son:

- A. Adecuada contabilidad y presentación periódica de Estados Financieros Auditados.
- B. Prohibición de vender las cuentas por cobrar.
- C. Prohibición de celebrar contratos de Arrendamiento o Arrendamiento Financiero.
- D. Mantener el nivel de Capital de Trabajo.
- E. Prohibición de vender, adquirir y gravar activos fijos.
- F. Limitaciones al pago de dividendos.

ALGUNOS TIPOS DE FINANCIAMIENTO A LARGO PLAZO:

Préstamos a Largo Plazo. Son deudas cuyos vencimientos son a más de cinco años, cuyos fondos son utilizados por la empresa para adquirir maquinarias y equipos o realizar proyectos de inversión.

Los Préstamos a Largo Plazo se realizan mediante la firma de un contrato formal donde se estipula la cantidad de dinero recibida, el vencimiento del préstamo, las fechas de pago, la tasa de interés y demás requisitos permanentes.

Generalmente los convenios de Préstamo a Largo Plazo requieren de garantías que pueden ser de inmuebles, maquinarias y equipos, terrenos, pignoración y cuentas por cobrar, etc.

Si bien la banca comercial y las empresas financieras dedican una parte de sus recursos financieros hacia Préstamos Largo Plazo, es el Gobierno, a través de sus principales entidades financieras, quien realiza el mayor financiamiento a Largo Plazo.

Emisión de Obligaciones, o bonos. Es una modalidad de financiamiento a largo plazo, mediante la cual una empresa solicitante o emisora, conviene en pagar a cierto número de acreedores comunes (obligacionistas o bonistas), una cantidad anual por concepto de intereses, en fechas determinadas dentro

EL FINANCIAMIENTO EXTERNO COMO HERRAMIENTA PARA EL CRECIMIENTO DE LAS MICROEMPRESAS

del año, para luego redimir o cancelar la importación original del préstamo, en la fecha de vencimiento que se señala.

Las obligaciones, o bonos, constituyen para la empresa emisora, una deuda a largo plazo y, por lo tanto, está obligada a pagar intereses y a amortizarla.

El rendimiento real de la Obligación, o Bono, Hasta su amortización, reembolso o rescate, se determina despejando la tasa de interés que iguala al Valor Actual o Presente de todos los pagos a realizar por capital e intereses, con la cotización actual de la obligación.

Acciones. Este es el proceso de obtención de capital a través de la venta de acciones. Al vender acciones, una empresa vende parte de su propiedad a cambio de efectivo. Es normal que las organizaciones utilicen financiamiento de capital varias veces durante el proceso de alcanzar la madurez.

Hipoteca. Un préstamo hipotecario es un préstamo a largo plazo hecho con bienes raíces como garantía. El prestamista toma una hipoteca sobre la propiedad, lo que le permite embargarla, venderla y usar los ingresos para pagar el préstamo en caso de que no se hagan los pagos pertinentes.

VENTAJAS DEL FINANCIAMIENTO A LARGO PLAZO

- Tasa de interés más baja y normalmente fija.
- Se puede obtener una cantidad de dinero más alta.
- Se tiene una gestión de deuda más estable ya que permite presupuestar costos y gastos.
- Se Puede renegociar el pago del financiamiento después de tiempo.
- Hay muchas fuentes de financiación, por lo que hay flexibilidad al tomar decisiones.
- Las inversiones grandes brindan beneficios reales a una empresa al aumentar su productividad o expandir su capacidad operativa.

DESVENTAJAS DEL FINANCIAMIENTO A LARGO PLAZO

- Se necesita historial crediticio para obtener un crédito o préstamo.
- Puede tomar mucho tiempo que se apruebe el financiamiento.
- Se Debe pagar por varios años y no hacerlo puede resultar en problemas legales y/o la quiebra.
- Se Puede pedir una garantía para poder recibirlo.
- Restringe el flujo de efectivo mensual al tener que pagar préstamos o créditos.

- Tener menos flujo de caja o haber gastado las ganancias retenidas, deja al negocio más vulnerable ante bajas en ventas entre otras cosas.

2.3.2 *El costo del dinero*

Antes de centrar la atención en los préstamos garantizados, es necesario hacer una desviación y estudiar varios factores importantes que afectan el costo de pedir prestado a corto plazo. Estos factores —que incluyen tasas de interés “establecidas”, saldos de compensación y cuotas de compromiso— ayudan a determinar la tasa de interés “efectiva” sobre el préstamo a corto plazo. Tasas de interés. Las tasas de interés (nominal) establecidas en la mayoría de los préstamos de negocios se determinan mediante negociación entre las partes. En alguna medida, los bancos intentan variar la tasa de interés cobrada según la solvencia de quien pide prestado: a menor solvencia, mayor tasa de interés. También varían dependiendo de las condiciones del mercado de dinero. Por ejemplo, una medida que cambia con las condiciones del mercado es la tasa preferencial, que es la tasa cobrada en préstamos de negocios a corto plazo para compañías con finanzas sólidas. Los grandes bancos del mercado de dinero suelen establecer la tasa, y ésta es relativamente uniforme en todo el país.

2.3.3 *Bancos del sistema financiero salvadoreño*

Tabla 1 Instituciones financieras del sistema financiero de El Salvador

Bancos privados	Bancos estatales	Bancos cooperativos	Sociedades de ahorro y crédito
Banco Agrícola, S.A.	Banco de Fomento Agropecuario	Multi Inversiones	Sociedad de Ahorro y Crédito
Banco Cuscatlán de El Salvador, S.A.	Banco Hipotecario de El Salvador, S.A.	Banco Cooperativo de los Trabajadores, Sociedad Cooperativa de R.L. de C.V.	CREDICOMER, S.A.
Banco Davivienda Salvadoreño, S.A.	Banco de Desarrollo de El Salvador (BANDESAL)	Banco de los Trabajadores Salvadoreños, S.C. de	Sociedad de Ahorro y Crédito Apoyo Integral, S.A.

EL FINANCIAMIENTO EXTERNO COMO HERRAMIENTA PARA EL CRECIMIENTO DE LAS MICROEMPRESAS

Banco G&T Continental El Salvador, S.A.		R.L. de C.V. – BTS R.L. de C.V.	Sociedad de Ahorro y Crédito Constelación, S.A.
Banco Promerica, S.A.		Banco Izalqueño de los Trabajadores, Sociedad Cooperativa de R.L. de C.V.	Sociedad de Ahorro y Crédito Multivalores, S.A.
Scotiabank El Salvador, S.A.		Primer Banco de los Trabajadores, Sociedad Cooperativa de R.L. de C.V.	
Banco de América Central, S.A.		Asociación Cooperativa de Ahorro y Crédito Visionaria de Responsabilidad Limitada o Banco Cooperativo Visionario de Responsabilidad Limitada. (ACCOVI de R.L o BANCOVI de R.L.)	
Banco Atlántida El Salvador, S.A.		Federaciones de Cajas de Crédito y Banco de los Trabajadores (FEDECREDITO)	
Banco Azteca El Salvador, S.A.		Asociación Cooperativa de Ahorro	
Banco Industrial El Salvador, S.A.			
Banco Azul El Salvador, S.A.			

		y Crédito del Colegio Médico de El Salvador de R.L. (COMEDICA DE R.L)	
--	--	---	--

2.3.4 *La empresa*

Para comprender el contexto del crecimiento empresarial es importante iniciar definiendo el concepto de empresa, el diccionario de la real Academia Española define una empresa como “una unidad de organización dedicada a actividades industriales, mercantiles o de prestación de servicios con fines lucrativos”, (Diccionario de la Real Academia Española RAE, 2022).

Para (Chiavenato, 1993) la empresa es:

Es una organización social que utiliza una gran variedad de recursos para alcanzar determinados objetivos”. El autor afirma que la empresa “es una organización social por ser una asociación de personas para la explotación de un negocio y que tiene por fin un determinado objetivo, que puede ser el lucro o la atención de una necesidad social.

2.3.5 *Clasificación de las empresas salvadoreñas*

Es importante conocer la clasificación de las unidades económicas de El Salvador, la cual no es uniforme, es decir existen diferentes instituciones que realizan una clasificación distinta en el país. A continuación, se presenta la clasificación en base a diferentes instituciones.

2.3.5.1 Clasificación FUNDAPYMES

La clasificación que realiza esta entidad está basada en tres criterios: Número de empleados, facturación anual e importe de activos.

Tabla 2 Clasificación de las empresas en El Salvador FUNDAPYMES

Tamaño	Trabajadores	Facturación Anual	Activos
Microempresa	1 a 10	< \$500,000	< \$300,000
Pequeña Empresa	11 a 50	\$500,001 a \$1,200,000	\$300,001 a \$700,000
Mediana Empresa	51 a 250	\$1,200,001 a \$6,000,000	\$700,001 a \$3,500,000
Gran Empresa	Más de 251	>\$6,000,001	>\$3,500,000

Fuente. Clasificación FUNDAPYME <https://www.fundapymes.com/?s=clasificacion+de+empresas>

2.3.5.2 Clasificación FUSADES

La clasificación que realiza esta entidad está basada en dos criterios: Número de empleados, e importe de activos.

Tabla 3 Clasificación de las empresas en El Salvador FUSADES

Tamaño	Trabajadores	Activos
Microempresa	1 a 10	< \$11,500
Pequeña Empresa	11 a 19	\$11,501 a \$85,700
Mediana Empresa	20 a 99	\$85,701 a \$228,600
Gran Empresa	Más de 99	>\$228,600

Fuente. Revista Dinámica empresarial 2004 FUSADES

2.3.5.3 Clasificación MINEC

La clasificación que realiza esta entidad está basada en dos criterios: Número de empleados y facturación anual. En esta clasificación solo se muestra el segmento MYPE.

Tabla 4 Clasificación de empresas Ministerio de Economía

Categoría	Personal Ocupado	Ingresos Brutos
Emprendimiento	No remunerado	Hasta \$5,714.29
Microempresa	Hasta 10 empleados	\$5,714.29 hasta 482 salarios mínimos
Pequeña empresa	Entre 11 y 50 empleados	Desde 482 hasta 4,817 salarios mínimos

Fuente: Encuesta Dinámica de las Micro y Pequeñas Empresas 2017.

<https://www.conamype.gob.sv/download/encuesta-nacional-de-la-mype-2017/>

2.3.6 Crecimiento empresarial

El estudio del crecimiento empresarial ha sido uno de los temas más relevantes en las últimas décadas en el área de las ciencias económicas, la evolución de la economía mundial, por ejemplo: la internacionalización, la alta rotación de productos, el acceso a nuevas tecnologías ha permitido que la economía este plenamente globalizada.

Para (Santana, Velázquez, & Martel., Factores del crecimiento empresarial. Especial referencia a las pequeñas y medianas empresas, 2006) “no existe un concepto integrado a través del cual se comprenda plenamente el concepto de crecimiento empresarial ya que se destaca una variedad de perspectivas de donde puede abordarse el estudio” (pág. 167).

En este trabajo de investigación se adopta una definición genérica de crecimiento empresarial que sintetizan varias perspectivas.

El proceso de adaptación a los cambios exigidos por el entorno o promovido por el espíritu emprendedor del directivo, según el cual, la empresa se ve compelida a desarrollar o ampliar su capacidad productiva mediante el ajuste o adquisición de nuevos recursos, realizando para ello cambios organizacionales que soporten las modificaciones realizadas; todo lo cual debe venir avalado por la capacidad financiera de la empresa que permita, a través de dicho proceso, obtener una competitividad perdurable en el tiempo. (Santana F. B., 2005).

El estudio del crecimiento empresarial es un aspecto muy importante para las economías de los países y regiones ya que de ello depende el desarrollo de la población en general por lo cual identificar las razones que permiten el crecimiento se vuelve de vital para toma de decisiones desde la dirección propia de las empresas como del gobierno.

2.3.7 Factores que influyen en el crecimiento empresarial

Las microempresas representan más del 90% del tejido empresarial salvadoreño, por lo tanto, la importancia para estudiar las condiciones o razones de crecimiento se vuelve vital. Para facilitar la comprensión de tal temática se agruparán en factores internos y externos según (Santana, Velázquez, & Martel., Factores del crecimiento empresarial. Especial referencia a las pequeñas y medianas empresas, 2006) “Ante posturas tan dispares, se puede afirmar que el crecimiento empresarial viene condicionado por factores de diversa índole, tanto interna como externamente, toda vez que deben darse situaciones favorables para invertir, al mismo tiempo que ha de existir una clara motivación de la dirección para aprovechar las circunstancias que el entorno facilita”

2.3.7.1 Factores Internos

La edad y el tamaño. Esta perspectiva consiste en la premisa que el crecimiento de las empresas depende del tiempo de permanencia que tengan en el mercado y del tamaño, a medida las empresas tienen un tamaño más grande y mayor tiempo de permanencia tienden a consolidarse y crecer menos.

La motivación. Penrose (1962) citado en (Santana, Velázquez, & Martel., Factores del crecimiento empresarial. Especial referencia a las pequeñas y medianas empresas, 2006) “identificó la motivación del directivo como factor interno necesario para aprovechar los recursos ociosos como oportunidades que inducen a la empresa hacia el crecimiento”. En este sentido el deseo del éxito personal conduce a construir estrategias de crecimiento para las organizaciones de tal forma que la búsqueda de mejores salarios, posición, poder y estabilidad personal promueven la expansión de las empresas.

La estructura de propiedad. La relación que existe entre la dirección y propiedad de la empresa es otro factor interno importante de considerar ya que la motivación se puede ver limitada por la confrontación de intereses y una concentración de propiedad, es decir, esta orientación viene apoyada bajo la hipótesis de que una mayor concentración accionaria obligaría a los directivos a una gestión más eficiente, limitando la actitud inversora de los mismos.

En estos casos, existe una mayor motivación de los accionistas para controlar y dirigir la actuación gerencial hacia el incremento de la rentabilidad de sus acciones, pudiendo contener, de esta forma, el proceso de inversión ante oportunidades rentables de crecimiento.

La gestión del conocimiento. Los cambios en la economía global han permitido una nueva corriente empresarial en la cual la fuente principal de la generación de valor de las organizaciones viene condicionada por los activos intangibles.

Esta situación ha generado un interés creciente por el estudio de los intangibles como factor determinante del éxito empresarial, constatándose en distintos trabajos la relación positiva existente entre los intangibles tecnológicos, determinados por los gastos en I+D en los que ha invertido la empresa, y el crecimiento empresarial.

2.3.7.2 Factores externos

Hablar de los factores externos que impulsan a la gerencia de las organizaciones a tomar decisiones encaminadas al crecimiento de la empresa, es hablar de factores económicos, sociales, políticos y tecnológicos, toda vez que cualquiera de ellos puede influir de forma notoria en la toma de dicha decisión; por lo tanto, a continuación, se consideran los factores más relevantes y que en diferentes cuantías impulsan el crecimiento de las empresas.

Entorno Sectorial. En este sentido toma mucha importancia la estructura de mercado, es decir, cuando un mercado pueda estar más concentrado o fragmentado. En este caso se le denota bastante importancia a la competencia, las empresas establecen una estrategia de crecimiento de acuerdo con las barreras de entrada a un sector, bien para consolidarse y evitar que otros competidores entren, o una estrategia de supervivencia.

Otro aspecto importante son los clientes, porque en ocasiones que la competencia es agresiva los mercados se vuelven menos rentables esto obliga a las empresas a la búsqueda de nuevos mercados ubicados en otras zonas o encaminarse a seleccionar a clientes más rentables.

Demanda. El aspecto fundamental para que las empresas incrementen su actividad operativa es la aceptación que tienen los productos y servicios de parte de los consumidores. (Porter, 1994, pág. 195) Señala la demanda como factor condicionante de la inversión; sin embargo, apunta al uso de medios publicitarios no sólo como mecanismo para incrementarla, sino también para mejorar o abrir nuevos

canales de distribución, permitiendo de esta forma llegar a nuevos consumidores o reducir la sensibilidad al precio.

Esto atiende al criterio que en mercados donde la demanda aumenta, para tener una mejor posición de mercado es necesario programas publicitarios y promocionales que permiten una mejor respuesta de los clientes.

Mejoras tecnológicas. Las mejoras tecnológicas incrementan la actividad económica ya que permiten reducir los costos al automatizar los procesos y aumentar las cantidades de producción teniendo así las empresas una organización de la producción más eficiente. El alcance de una mayor eficiencia en la producción también permitirá a la empresa búsqueda de nuevos mercados lo cual incrementaría su actividad, atendiendo a este criterio las limitaciones a la tecnología pueden convertirse en una barrera de crecimiento para las empresas.

De esta forma los avances tecnológicos de la información y la comunicación han abierto la posibilidad de crecimiento de las empresas, al revolucionar los procesos de producción; además también por crear nuevos mercados que sirven a las empresas para emprender nuevos negocios, en muchos casos, mediante la diversificación e internacionalización.

Acceso a créditos privados. El acceso a recursos externos de la empresa es otro aspecto importante que determina el crecimiento de las empresas. No todas las empresas tienen las mismas posibilidades de recibir recursos externos debido a que el costo de ellos depende del riesgo asociado a la empresa o sector.

Por tal caso (Santana, Velázquez, & Martel., Factores del crecimiento empresarial. Especial referencia a las pequeñas y medianas empresas, 2006) afirma que, adquieren vital importancia las garantías que ofrecen las grandes empresas, no sólo por el volumen de activo que manejan, sino también por la fiabilidad de la información financiera que aportan..., lo que equivale a disponer de una mayor accesibilidad a créditos privados; en sentido contrario, las empresas de menor dimensión que se encuentran en plena fase de crecimiento, y en función de las razones aducidas, soportan unos costes financieros y unas restricciones más elevados, lo cual limita la disposición del empresario a emprender grandes proyectos de inversión.

Por lo tanto, el acceso a créditos privados para proyectos de inversión no está al alcance de todas las empresas y es mucho más desigual la condición para las de menor tamaño, razón por la cual este factor se vuelve determinante del crecimiento o más bien un factor limitante para las micro y pequeñas empresas.

Apoyo Gubernamental. Uno de los factores externos que permite el crecimiento empresarial son las políticas gubernamentales: por ejemplo, la facilidad con la que se puede constituir una empresa y las estrategias de dinamización que fomenta el gobierno en diferentes sectores económicos son medidas que se han tomado con mucho entusiasmo en las últimas décadas.

En este factor también se consideran las mejoras en la legislación laboral, las políticas de fortalecimiento y desarrollo emprendedor materializadas por el ministerio de economía a través de la Comisión Nacional De la Micro y Pequeña empresa CONAMYPE.

2.4 Base conceptual

Hablar sobre la importancia del financiamiento externo para las microempresas del sector inmobiliario involucra elementos trascendentes para entender su contexto, los cuales se definen a continuación:

2.4.1 Financiamiento

Instituciones financieras: “Intermediario que canaliza los ahorros de los individuos, las empresas y los gobiernos hacia préstamos o inversiones” (Gitman & Zutter, 2012, pág. 29).

Servicios Financieros: “Los servicios financieros constituyen la parte de las finanzas que se ocupa del diseño y la entrega de productos financieros a individuos, empresas y gobiernos, así como de brindarles asesoría” (Gitman & Zutter, 2012, pág. 3). El concepto implica que las instituciones de intermediación financiera, al menos en teoría, deben establecer lineamientos guías para las entidades que solicitan sus productos a fin de acompañar el proceso para que este genere los resultados para los que se recurre a ellos.

Crédito: Es un préstamo de dinero que una entidad o institución financiera otorga a una persona natural o jurídica con el propósito de que esta última se lo devolverá de forma gradual en cuotas o en un solo pago, además tendrá que pagar una tasa de interés adicional que compensa el préstamo de dinero (Superintendencia del Sistema Financiero, 2022).

Entidad financiera: Son entidades que se dedican a ofrecer productos y servicios financieros a grupos de personas u otras sociedades (entidades), como, por ejemplo, bancos, AFP, entre otros (Superintendencia del Sistema Financiero, 2022).

Intermediario Financiero: Son entidades o instituciones dedicadas a captar los ahorros de las personas naturales o jurídicas, para posteriormente ponerlos a disposición de aquellos que necesitan créditos. (Superintendencia del Sistema Financiero, 2022).

Préstamo: Entrega de un capital a una persona con la obligación de devolverlo, junto con los intereses acordados. Habitualmente esta devolución se realiza mediante cuotas periódicas, compuestas de capital e intereses (Superintendencia del Sistema Financiero, 2022).

Producto Financiero: Es un instrumento que puede ser adquirido por una persona natural o jurídica y han sido diseñados con el objetivo de ayudar a ahorrar o invertir, y a la vez para solicitar créditos. Usualmente son ofrecidos por bancos o entidades financieras. Algunos ejemplos son las cuentas bancarias, tarjetas de crédito, entre otros (Superintendencia del Sistema Financiero, 2022).

Servicio Financiero: Son un complemento de los productos financieros, que facilitan todas las transacciones ligadas a estos. Como por ejemplo banca en línea, servicio al cliente, entre otros (Superintendencia del Sistema Financiero, 2022).

Sistema Financiero: Conjunto de instituciones conformado por entidades financieras y gubernamentales, en el que circulan activos financieros y participan mercados por medio de los cuales el ahorro de unos agentes económicos va a parar a manos de los demandantes de crédito (Superintendencia del Sistema Financiero, 2022).

Tasa de interés: Monto de dinero representado por un porcentaje que determinan las entidades o instituciones financieras según sus políticas internas, el cual deberá pagar el deudor por el crédito o préstamo adquirido, en pocas palabras es el precio por el uso del dinero (Superintendencia del Sistema Financiero, 2022).

Usura: Es cobro ilegal de intereses excesivamente elevados, por el otorgamiento de un préstamo, lo cual supone ganancias elevadas para la persona que ha prestado el dinero (Superintendencia del Sistema Financiero, 2022).

2.4.2 Actividades inmobiliarias

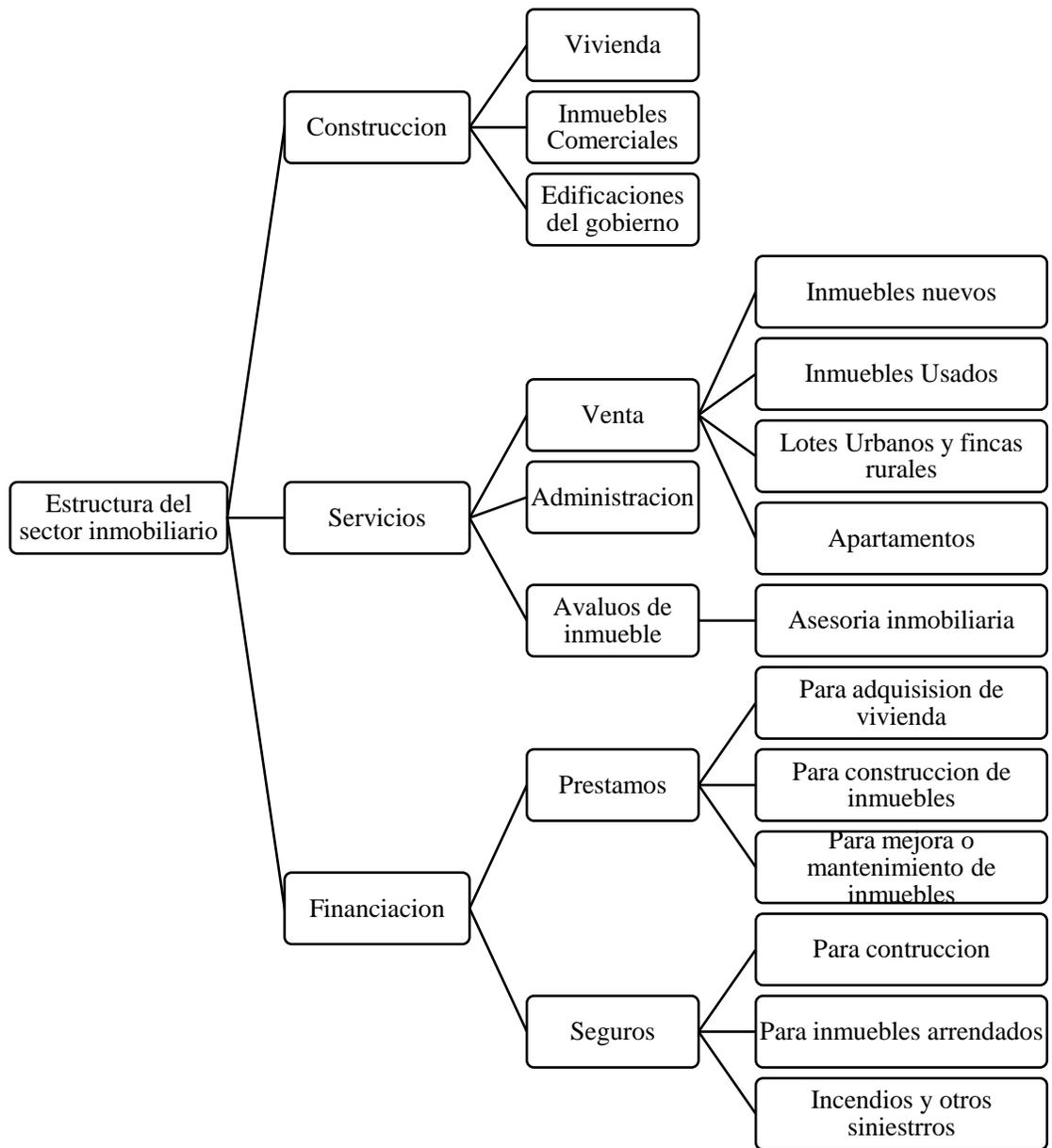
Bienes inmuebles: según el código civil de El Salvador en su artículo 560: “Se llaman bienes todas las cosas que son o pueden ser objeto de apropiación, y se dividen en inmuebles y muebles” y en su artículo 561 los inmuebles se definen como: “Son bienes inmuebles o raíces las tierras y los edificios y construcciones de toda clase adherentes al suelo...asimismo son bienes inmuebles los derechos reales constituidos sobre las fincas urbanas o rústicas”. Tal como se muestra en la siguiente figura:

Ilustración 1 Inmuebles

Inmuebles urbanos			Inmuebles rústicos	
				
Residencial	Industrial	Comercial	Turismo	Caseríos
Vivienda mínima	Bodegas	Locales comerciales	Ranchos de playa	Lotes
Apartamentos	Polígonos industriales	Centros comerciales	Hoteles	Lotes de playa
Residenciales	Fabricas		Parques acuáticos	
Apartamentos de lujo	Edificios			

Fuente de figura: (Melara, Hernandez, & Díaz, 2017, pág. 25)

Ilustración 2 Estructura del Sector inmobiliario



Fuente de figura: (Melara, Hernandez, & Díaz, 2017, pág. 24)

Acciones que realizan los bienes inmuebles: Los bienes inmuebles pueden arrendarse, traspasarse, cederse o venderse entre individuos, empresas, organizaciones caritativas, religiosas, educativas, fideicomisarios en general, entre cualquier persona jurídica reconocida como tal por la ley.

“Cuando los bienes se adquieren a través de un contrato, el vendedor entrega a cambio al comprador una escritura pública de compraventa; para poder asentarla en el registro de la propiedad a través de un notario que dé fe de la transmisión, en este documento aparecerá la descripción de la propiedad” (Melara, Hernandez, & Diaz, 2017, pág. 21)

Clasificación de las actividades inmobiliarias: Las actividades económicas se clasifican en base al Clasificación Industrial Internacional Uniforme de todas las Actividades Económicas (CIIU). La información que se muestra a continuación es en base a la clasificación de actividades económicas de El Salvador (CLAEES).

Tabla 5 Clasificación de actividades inmobiliarias

CODIGO	DESCRIPCION
L	ACTIVIDADES INMOBILIARIAS
68	Actividades inmobiliarias
6810	Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados
68109	Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados n.c.p.
➤ 6810901	➤ Arrendamiento y venta de inmuebles
➤ 6810902	➤ Lotificación
➤ 6810903	➤ Arrendamiento o alquiler de apartamentos y viviendas
➤ 6810904	➤ Arrendamiento o alquiler de edificios no residenciales

Fuente: Clasificación de las actividades económicas (Ministerio de economía)

2.4.3 Crecimiento empresarial

El proceso de adaptación a los cambios exigidos por el entorno o promovido por el espíritu emprendedor del directivo, según el cual, la empresa se ve compelida a desarrollar o ampliar su capacidad

productiva mediante el ajuste o adquisición de nuevos recursos, realizando para ello cambios organizacionales que soporten las modificaciones realizadas; todo lo cual debe venir avalado por la capacidad financiera de la empresa que permita, a través de dicho proceso, obtener una competitividad perdurable en el tiempo (Santana F. B., 2005).

CAPITULO 3 SISTEMA DE HIPÓTESIS

El sistema de hipótesis consiste en el aspecto fundamental de la investigación cuali-cuantitativa ya que indican lo que se trata de probar y se definen como explicaciones del fenómeno de estudio.

A continuación, se presenta el sistema de hipótesis correspondiente.

3.1 Hipótesis General

El acceso a financiamiento externo está vinculado positivamente con el crecimiento de las microempresas del sector inmobiliario del municipio de San Miguel El Salvador.

3.2 Hipótesis Específicas

Los requisitos legales de las instituciones financieras limitan el otorgamiento de créditos a las microempresas del sector inmobiliario del municipio de San Miguel

El financiamiento externo a través de la banca comercial es la fuente más utilizada por las microempresas del sector inmobiliario del municipio de San Miguel

El crecimiento es resultado del acceso a financiamiento externo de las microempresas del sector inmobiliario del municipio de San Miguel.

CAPITULO 4 METODOLOGÍA DE INVESTIGACIÓN

4.1 Definición conceptual del objeto de estudio

La presente investigación surgió a partir de la problemática y la necesidad de investigar la relación entre el crecimiento y el acceso al financiamiento externo de las microempresas; sin embargo, para el caso se acota en contenido a aquellas que tienen el rubro específico del sector inmobiliario, y en forma geográfica a aquellas del Municipio de San Miguel El Salvador.

4.2 Tipo de investigación

El tipo de estudio utilizado en la investigación es el descriptivo y explicativo, considerando que el objetivo general consiste en determinar la relación entre el crecimiento y el acceso al financiamiento externo de los sujetos de estudio, analizándolo a través de la información con que se cuenta de los actores clave en el proceso.

El enfoque con el que se trabajó la investigación es el **mixto**, ya que la pretensión era realizar un estudio con diseño paralelo donde se recolectan y analizan datos cuantitativos y cualitativos y la interpretación es producto de toda la información en su conjunto.

El enfoque cuantitativo permitió recolectar aquellos datos que ayudaron a la comprobación de las hipótesis planteadas dentro de la investigación, con base en la medición numérica y aplicando un análisis estadístico.

El enfoque cualitativo, también fue considerado porque permitió abordar la investigación desde una perspectiva de interpretación, generando categorías a partir de los datos obtenidos

4.3 Descripción general del procedimiento

La investigación consiste en un proceso sistemático, una secuencia de pasos que el investigador no puede eludir, este enfoque se aplica partiendo de una teoría de acercamiento al tema propuesto, es decir, utilizando un método deductivo en el cual se plantea un problema el cual debe estar lo suficientemente delimitado, se revisa la literatura, estudios anteriores, formulan hipótesis, recolectan datos, se analizan los datos y se interpretan los resultados.

El diseño que se utilizó (a partir del enfoque mixto de la investigación) es el Diseño exploratorio secuencial (DEXPLOS) el cual se caracteriza por una fase inicial de recolección y análisis de datos

cualitativos seguida de otra donde se recaban y analizan datos cuantitativos. La mezcla mixta ocurre cuando se conecta el análisis cualitativo de los datos y la recolección de datos cuantitativos. La interpretación final es producto de la comparación e integración de resultados cualitativos y cuantitativos, (Sampieri, Collado, & Lucio, 2014).

4.4 Delimitaciones de la investigación

4.4.1 Delimitación temporal

Le presente investigación se llevó a cabo en el periodo comprendido desde el 01 de abril al 30 de septiembre del año 2022

4.4.2 Delimitación espacial

El desarrollo de la investigación se llevó a cabo en el municipio de San Miguel, departamento de San Miguel, El Salvador.

4.4.3 Delimitación de contenido

La presente investigación se delimita en contenido a aquellas microempresas del Municipio de San Miguel que centran su actividad económica en el sector inmobiliario de esta región geográfica de El Salvador.

4.5 Definición conceptual de las variables e indicadores

4.5.1 Variable Dependiente

El crecimiento de las microempresas del sector inmobiliario del Municipio de San Miguel.

4.5.2 Variable Independiente

El acceso al financiamiento externo de las microempresas del sector inmobiliario del Municipio de San Miguel.

4.5.3 Indicadores

✓ Cantidad de requisitos de ley para acceder a financiamiento externo	✓ Volumen del margen operativo
✓ Numero de fuentes de financiamiento externo que las microempresas del sector inmobiliario del Municipio de San Miguel acceden.	✓ Numero de microempresas en estudio que crecen debido al acceso al financiamiento externo n_1, n_2, \dots, n_n .
✓ Volumen de ingresos	✓ Volumen de egresos
✓ Volumen de utilidades	✓ Volumen de gastos

4.6 Universo de la investigación

4.6.1 Población

Para lograr obtener la información pertinente respecto al conocimiento del crecimiento o no de las microempresas del sector inmobiliario debido al acceso al financiamiento externo, es necesario conocer la población la cual se ha delimitado en forma geográfica al municipio de San Miguel. Es importante mencionar que no se cuenta con un universo de estudio definido para la presente investigación, solamente datos genéricos de todas las microempresas sin especificar el rubro de actividad al que pertenecen. Según la Encuesta Nacional de la Micro y Pequeña empresa (CONAMYPE, 2017, pág. 23) en el departamento de San Miguel existen 5,389 microempresas lo cual representa el 2.8% de estas a nivel nacional.

De estas, se define la población de interés únicamente las que corresponden al sector inmobiliario del municipio de San Miguel. Se define la población objeto de estudio para el presente trabajo de investigación la delimitada al municipio de San Miguel y del rubro inmobiliario, que, según la oficina de

información y respuesta de la Comisión Nacional de la Micro y Pequeña Empresas mediante solicitud de acceso a la información, es de cinco microempresas.

4.6.2 Muestra

Al no tener un universo de estudio definido y siendo el enfoque de estudio el mixto, se hizo un estudio de casos, esta información otorgada por la oficina de información y respuesta de la Comisión Nacional de la Micro y Pequeña Empresa mediante solicitud de acceso a la información con las características de interés especificadas las cuales son únicamente cinco microempresas; sin embargo, estas no son únicas empresas que se dedican al rubro inmobiliario en la delimitación espacial del proyecto investigativo, hay diversas inmobiliarias pero que no cumplen los criterios de inclusión en pertinencia con las estipulaciones descritas en el apartado respectivo.

Además, importante mencionar que, para la óptima selección de la presente muestra, se tomó en consideración un estudio comparativo entre la lista proporcionada por CONAMYPE y los registros de la Alcaldía Municipal del Municipio de San Miguel, y al no existir coincidencia alguna entre ambas se eligió la primera por ser un registro más pertinente en materia microempresarial en el país.

4.6.3 Criterios de inclusión

Atendiendo al hecho que los criterios de inclusión son las características que deben tener los posibles participantes para considerar su participación en la presente investigación, se enumeran los criterios siguientes:

- ✓ Cumplir los requisitos para ser una microempresa
- ✓ Llevar registro de sus operaciones económicas
- ✓ Dedicarse al sector inmobiliario
- ✓ Capaz de proveer estados de la situación financiera

- ✓ Pertener a la acotación geográfica.
- ✓ Disposición colaborativa para proporcionar información a través de los diferentes técnicas e instrumentos.
- ✓ Estar registrada en la respectiva entidad de ley.

4.7 Técnicas e instrumentos

4.7.1 Técnicas

La técnica a través de los cuales se abordó la investigación fue la encuesta

Encuesta: Es una de las técnicas más utilizadas que contiene un conjunto de preguntas destinadas a recoger, procesar y analizar información sobre hechos estudiados en poblaciones; dicha información se obtiene a través de muestras.

4.7.2 Instrumentos

El instrumento es el medio a través del cual se obtiene la información acerca de la población objeto de estudio; en esta investigación se utilizó el cuestionario.

Cuestionario: El instrumento a utilizar es un cuestionario que consta de cinco secciones las actuales se van a describir continuación:

La primera sección corresponde a recolectar la información general de la microempresa; la sección dos las características más importantes que presenta; la tercera sección busca recolectar información específica sobre las fuentes de financiamiento utilizadas y los objetivos de estas; la sección cuatro tiene por objetivo conocer la percepción de crecimiento de la empresa y la sección final que recolecta información sobre los resultados financieros de la microempresa en un periodo de los últimos cinco años de operaciones.

Además de la recolección de datos a través de cuestionario, se realizó búsqueda documental de información y observación no participada lo que permitió ampliar la concepción e identificar la amplitud del mercado inmobiliario.

CAPITULO 5 ANALISIS E INTERPRETACION DE DATOS

Los datos fueron recolectados a través de la encuesta que se dirigió a microempresarios del sector inmobiliario del municipio de San Miguel, departamento de San Miguel, El Salvador.

Se realizó un estudio de casos en el cual se logró obtener información de tres empresas de un total de cinco empresas preseleccionadas, las cuales para el tratamiento de la información las denominaremos caso A, caso B y caso C. La recolección de los datos se llevó a cabo en la semana del 16 al 22 de enero del año 2023.

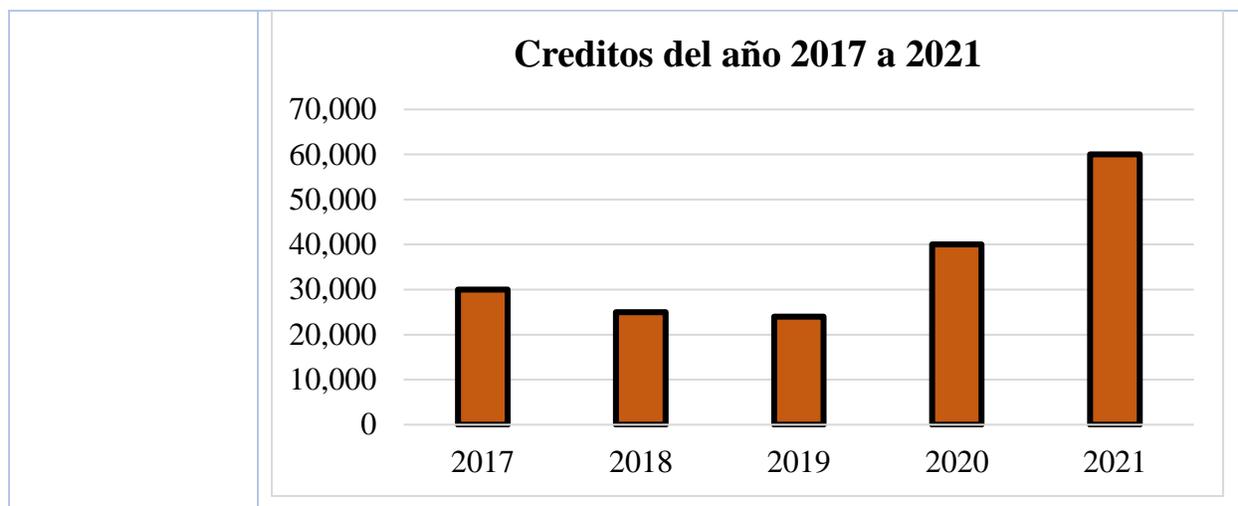
5.1 Caso A

Tabla 6 Reyes & y Funes Inmobiliaria

CATEGORIA	RESULTADOS
Datos de la empresa	<p>Reyes y Funes Inmobiliaria es una microempresa dedicada como rubro principal a las inversiones del sector inmobiliario, diseño arquitectónico y construcción desde hace quince años en el mercado migueleño.</p> <p>Es una empresa familiar cuyos propietarios son un matrimonio compuesto por dos profesionales de la arquitectura, pero que para fines del derecho funge como representante legal una sola persona; el esposo de cuarenta y cinco años, con formación académica universitaria completa, desempeñando el cargo de: director general.</p>
Características de la microempresa	<p>Reyes y Funes Inmobiliaria en la entrevista a su director general manifestaron las siguientes características principales:</p> <p>Es una empresa que en promedio cuenta con 10 empleados de manera permanente; sin embargo, puede ampliarse hasta un aproximado de 40 en la ejecución de proyectos afines a la actividad económica a que se dedica.</p> <p>La empresa en su totalidad inició su actividad económica con fondos propios.</p>
Financiamiento de la empresa	<p>En un principio el financiamiento fue de origen propio para la financiación de proyectos; sin embargo, con el pasar de los años, desde su conformación, se ha requerido capital adicional de forma externa, el cual se ha hecho con la banca formal ya que su conformación legal le permite financiarse con instituciones financieras formales.</p>

	<p>Estos créditos así obtenidos han sido otorgados a la microempresa</p> <p>- previa solicitud de esta- por la banca comercial del país, antes y post pandemia y en iguales proporciones de montos, por las siguientes entidades financieras: BANCO AGRICOLA COMERCIAL Y BANCO DAVIVIENDA, experimentando un incremento en los montos desde 2020, como efecto de la pandemia (con una diferencia porcentual doble, respecto antes de esta fecha) y cuyo destino fue la financiación de nuevos proyectos que la empresa tenía de antemano.</p> <p>Según el representante legal de la empresa, estos montos crediticios obtenidos de la fecha en mención se mantuvieron iguales en cuanto a su tasa de interés al que fueron otorgados antes de la pandemia; sin embargo, existió una diferencia porcentual de un 20% más cantidad, a las solicitadas antes de la emergencia.</p> <p>Respecto a los plazos, los créditos que la empresa maneja son de dos tipos: mediano (mayor a uno y hasta cinco años) y largo (mayor a cinco años) y según su representante legal, estos se han mantenido igual en consideración antes de la emergencia sanitaria global.</p> <p>Según el representante legal de la inmobiliaria y en base a la experiencia de financiación existente para la empresa, no se ha percibido un beneficio por parte de las instituciones financieras para con los negocios inmobiliarios respecto a antes de la pandemia en los siguientes criterios: facilidad en el otorgamiento de créditos y los montos solicitados, así como a la tasa de interés a la que son desembolsados, manifestando que tienen sus reservas para con el sector inmobiliario guardando precaución por el efecto burbuja.</p> <p>Reyes & Funes inmobiliaria destina los siguientes porcentajes, de sus créditos obtenidos, a los criterios a continuación descritos:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Mantenimientos de proyectos existentes: 25% 2. Capital de trabajo: 25% 3. Ejecución de nuevos proyectos: 50%
<p>Sobre el crecimiento</p>	<p>Al mencionar los términos “crecimiento” y “Utilidad”; el representante de la empresa manifestó que existen diferencias en estos, las cuales son: <i>utilidad es el remanente después del pago de impuestos y reparto de capital accionario y el</i></p>

	<p><i>crecimiento es la capacidad de hacer productivo a una unidad de negocio. A partir de esto, se le consultó sobre el crecimiento de la empresa en cuestión, manifestando en primera instancia que esta lleva todos los registros contables a través de los estados financieros, los cuales han mostrado que luego de obtener el crédito las ventas o servicios que la empresa ofrece se mantuvieron, pero que si se obtuvieron utilidades en el periodo, en un porcentaje aproximado de 10%, añadiendo un comentario sobre este porcentaje: las empresas inmobiliarias no exceden el 10% de utilidades por lo general, razón por la cual algunas empresas muchas ocasiones se van a la quiebra; sin embargo, este porcentaje de utilidades producido por los proyectos desarrollados con el financiamiento externo al que la empresa recurre, si generan la solvencia para cubrir el pago de intereses e impuestos primeramente, y la mitad del porcentaje del capital de trabajo de esta. Según el representante legal de la empresa, esta creció más, respecto a antes de la pandemia de covid-19; sin embargo, de igual forma manifestó que no siempre el financiamiento externo como agente impulsor de la ejecución de los proyectos de la empresa proporciona crecimiento y que este está sujeto a un plan financiero de inversión bien estructurado.</i></p>												
<p>Información financiera</p>	<p>Respecto a este apartado, la información a valorar corresponde a las razones financieras básicas: margen de utilidad bruta, margen de utilidad neta, rendimiento sobre activos; sin embargo, atendiendo al derecho de la reserva de información por parte de los encuestados en el consentimiento informado previo, el representante legal hizo uso de su derecho y no accedió a proporcionar la información requerida de los estados financieros para el cálculo de dichas razones; no obstante, si proporcionó los montos de los créditos a los que la empresa accedió en el periodo de análisis, a saber, de 2017 a 2021, los cuales a continuación se detallan:</p> <table border="1" data-bbox="451 1612 1412 1724"> <thead> <tr> <th>Año</th> <th>2017</th> <th>2018</th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>índice</td> <td>30,000</td> <td>25,000</td> <td>24,000</td> <td>40,000</td> <td>60,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>Estos datos ponen de manifiesto que la empresa a partir del año 2019 ha incrementado sustancialmente los montos de crédito.</p>	Año	2017	2018	2019	2020	2021	índice	30,000	25,000	24,000	40,000	60,000
Año	2017	2018	2019	2020	2021								
índice	30,000	25,000	24,000	40,000	60,000								



5.2 Caso B

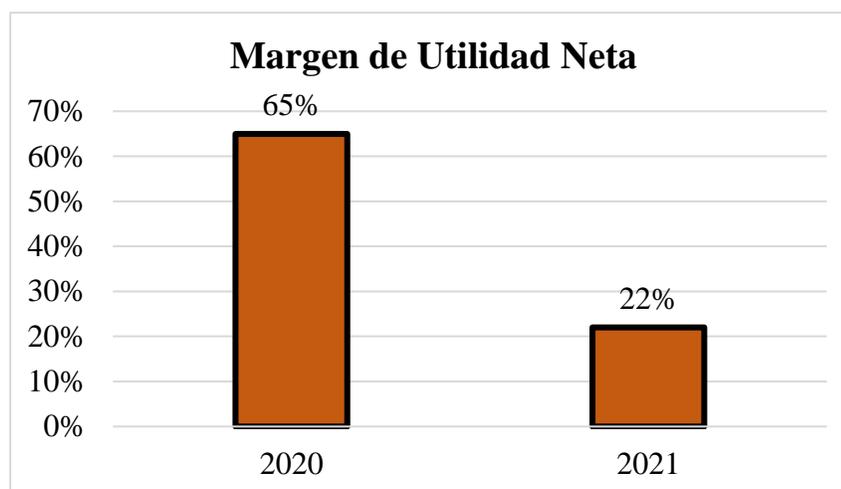
Tabla 7 Inmobiliaria Reyes

CATEGORIA	RESULTADOS
Datos de la empresa	<p>Inmobiliaria Reyes es una microempresa cuya actividad económica radica en la venta, compra y alquiler de propiedades en la zona oriental de El Salvador.</p> <p>Es una empresa unipersonal, es decir, tiene un solo propietario, del sexo femenino, de 26 años, con educación universitaria completa.</p> <p>La empresa tiene cinco años en el mercado inmobiliario.</p>
Características de la microempresa	<p>Inmobiliaria Reyes nació con fondos financiados por familiares, siendo el padre de la propietaria quien los proporcionó para que iniciara su actividad, producto de la necesidad de independencia económica.</p> <p>Cuenta con un empleado, adicional a la propietaria, cuyo cargo dentro de la empresa es el de llevar los registros contables.</p> <p>Importante hay que mencionar que a pesar de que la empresa tiene cinco años de existencia, es desde 2020 hacia la actualidad que llevan los registros contables, debido a que desde esa fecha se constituyó legalmente la empresa.</p>
Financiamiento de la empresa	<p>La propietaria de la empresa manifestó que no ha sido necesario recurrir al financiamiento externo y que para el desarrollo de proyectos que la empresa posee utiliza fondos propios, los cuales son suficientes para su ejecución de estos.</p>

	<p>En su totalidad los fondos propios utilizados son destinados a inversiones que tienen que ver con la venta, compra y alquiler de propiedades.</p>						
<p>Sobre el crecimiento</p>	<p>Al mencionar los términos “crecimiento” y “Utilidad”; la representante de la empresa manifestó que existen diferencias en estos:</p> <p><i>Utilidad es un ingreso, crecimiento es luchar por seguir en el mercado</i> considerando esta diferencia conceptual de los términos de utilidad y crecimiento, se le consultó sobre su percepción respecto al crecimiento de su microempresa desde 2020, año donde en muchos rubros de actividad económica existió una recesión producto de la emergencia de covid-19; sin embargo, para Inmobiliaria Reyes no fue el caso, ya que, su propietaria manifiesta que creció más, respecto a antes de la pandemia, y todo esto sin necesidad de haber recurrido a financiamiento externo, únicamente con los fondos propios, el cual no es un dato menor, considerando el nivel de riesgo, siempre presente con la recuperación del capital propio invertido y que podría generar problemas de liquidez a cualquier microempresa naciente.</p>						
<p>Información financiera</p>	<p>Se proporcionó información del contador de la microempresa, previa autorización de la propietaria, tomando en cuenta únicamente los años 2020 y 2021, fechas desde que cuentan con información financiera formal.</p> <p>Para efectos de esta investigación se analizan los siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Margen de utilidad bruta <div data-bbox="553 1297 1398 1780"> <table border="1"> <caption>Margen de Utilidad Bruta</caption> <thead> <tr> <th>Año</th> <th>Margen de Utilidad Bruta (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2020</td> <td>76%</td> </tr> <tr> <td>2021</td> <td>42%</td> </tr> </tbody> </table> </div>	Año	Margen de Utilidad Bruta (%)	2020	76%	2021	42%
Año	Margen de Utilidad Bruta (%)						
2020	76%						
2021	42%						

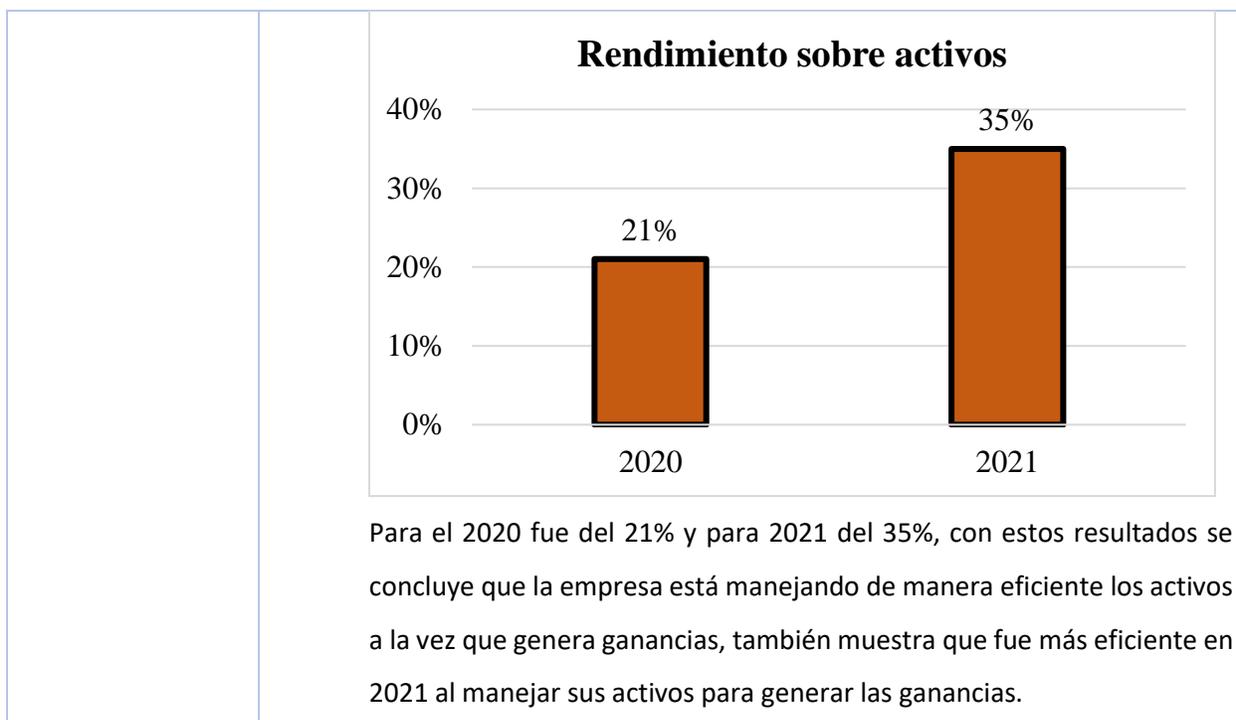
Para la microempresa en el año 2020 fue del 76% y para el 2021 fue del 42%, quedando establecido así una diferencia porcentual de un año al otro de 34% inferior en 2021 respecto a 2020; sin embargo, ambos porcentajes son elevados, lo cual significa que la empresa ha obtenido ganancias sustanciales brutas respecto a la inversión ejecutada en el desarrollo de sus proyectos.

2. Margen de utilidad neta



Para 2020 la utilidad neta fue de 65% y para 2021 del 22%. Aunque existe una notable diferencia porcentual (43%) inferior en 2021 respecto a 2022, sigue siendo alta, lo cual indica que la empresa, después de haber descontado gastos operacionales e impuestos, siempre ha obtenido ganancias importantes.

3. Rendimiento sobre activos



5.3 Caso C

Tabla 8 Inmobilia Sv

CATEGORIA	RESULTADOS
Datos de la empresa	<p>Inmobilia SV para efectos comerciales o Signum Inversiones S.A de C.V como razón social es una microempresa familiar cuya actividad económica en el ramo inmobiliario corresponde a las inversiones: compra, remodelación y venta de inmuebles desde el año 2010.</p> <p>La empresa es legalmente constituida, y es representada legalmente por un único propietario del sexo masculino, con estudios universitarios incompletos, de 55 años, el cual es el jefe de familia, donde los demás miembros fungen, según palabras del representante legal, como <i>socios</i>, siendo estos su esposa y su hijo.</p>
Características de la microempresa	<p>La empresa cuenta con cuatro empleados, la motivación de la conformación de esta responde a la necesidad y oportunidad de crecimiento personal, familiar y económico.</p> <p>Para el inicio de su actividad económica se utilizó en su totalidad, fondos propios.</p> <p>El inicio de esta empresa es particular ya que su propietario fue empleado bancario durante muchos años y al quedarse sin empleo se motiva a iniciar su propia empresa junto a su esposa que aun labora en el sector financiero.</p>
Financiamiento de la empresa	<p>Aunque en sus inicios la empresa se financió completamente con fondos propios, con el pasar de los años la empresa necesitó para el desarrollo y ejecución de nuevos proyectos, según palabras del propietario, de financiamiento mixto: externo con la banca formal comercial (100% del único crédito de la empresa es con el Banco de América Central) e interno, a través de los socios.</p> <p>En la búsqueda de las mayores facilidades de financiamiento externo, la empresa manifiesta que es la banca comercial (como Banco de América Central, Banco Agrícola y Banco Cuscatlán) en contraposición con la banca</p>

	<p>estatal e instituciones de ahorro y crédito, la que brinda las facilidades de acceso a crédito, atendiendo a las características de la empresa.</p> <p>Para el sector inmobiliario nacional, según el propietario de la empresa el efecto de la emergencia por covid-19 ha sido positivo, en respuesta, la solicitud y acceso al único crédito existente para la empresa se dio justo en el año 2020 (máximo apogeo de la emergencia) por un monto de \$80,000.00, cantidad que según el propietario corresponde en promedio a un 40% más, respecto a las estimaciones de acceso a crédito que se tenían previo a la pandemia por covid-19 correspondiente al monto a solicitar. En su totalidad el crédito así obtenido fue destinado a la financiación de nuevos proyectos que surgieron como efecto positivo de la pandemia.</p> <p>No es un dato menor describir el hecho que, según el propietario al establecer una comparación en las tasas de interés, los beneficios de las entidades financieras para con los negocios inmobiliarios respecto a la facilidad de otorgamiento de créditos, así como los plazos de estos, antes y post pandemia, no sufrieron ninguna alteración, manteniéndose invariables; además, tampoco afectó en que hubiera diferencia entre los montos solicitados con los desembolsados.</p> <p>Del crédito obtenido, los porcentajes se distribuyen así, respecto a la financiación de nuevos proyectos como efecto positivo de la pandemia:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Capital de trabajo: 90% 2. Gastos de operación: 10% <p>Es necesario mencionar que el financiamiento externo de esta empresa se ha realizado como <i>créditos personales</i> a nombre de sus socios, los cuales disponen esos fondos a la empresa, porque la información financiera de la empresa aun no les proporciona la solidez o requisitos mínimos para poder obtener préstamos a nombre de la persona jurídica.</p>
Sobre el crecimiento	Respecto a si es posible para el entrevistado establecer una diferencia entre utilidad y crecimiento, como puntos trascendentes para hablar de

	<p>crecimiento de la empresa, este responde: <i>quizá no sean lo mismo, pero tienen mucha relación entre ellos, es decir, van de la mano.</i></p> <p>Según el propietario de la empresa y teniendo en cuenta que esta lleva registros contables formales desde el año 2021, el análisis es en base a este periodo y valorando el hecho que la obtención del crédito se hizo en el año predecesor a este, manifiesta:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. La empresa creció más respecto a antes de la pandemia por covid-19. 2. Luego de haber obtenido el crédito, la empresa ha registrado al final del ejercicio contable 2021 utilidades promedio de 37.5% [considerando datos a grandes rasgos proporcionados por su representante legal, (35-40) %] 3. Las ventas y/o servicios de la empresa aumentaron luego de la obtención del financiamiento externo. 4. Las utilidades generadas por los proyectos desarrollados por el financiamiento externo generan solvencia necesaria y suficiente para cubrir el capital de trabajo de la empresa. 5. Se ha determinado, además, que el financiamiento externo ha proporcionado crecimiento a la empresa al ayudar a ejecutar los proyectos de esta, como, por ejemplo, compra de inmuebles, remodelación de inmuebles y venta de inmuebles.
Información financiera	<p>En base a los registros contables proporcionados, únicamente del año 2021 por parte del propietario de la empresa se tiene la siguiente información financiera para el año en mención:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Margen de utilidad bruta: 30% lo cual significa que antes de pagos de intereses, impuestos y gastos operacionales, la empresa ha generado una ganancia superior al porcentaje considerado por la literatura financiera como aceptable, a saber, 20%, mostrando así que las ventas brutas superan considerablemente al costo bruto de estas.

	<ol style="list-style-type: none"> 2. Margen de utilidad neta: 25%, esto muestra que después del pago de intereses, impuestos y gastos operacionales, Inmobilia SV obtiene ganancias superiores al promedio porcentual aceptable. 3. Rendimiento sobre activos: 7.5%, un porcentaje bastante bajo, lo cual significa que, a pesar de generar ganancias, no se han manejado eficientemente los activos existentes de la empresa para generar un rendimiento apropiado. 4. Monto del crédito obtenido en 2020: \$80,000.00 a una tasa de 8.25%, crédito obtenido bajo la figura de “crédito personal” por la sociedad.
--	---

5.4 Sector inmobiliario San Miguel

El crecimiento del sector inmobiliario en El Salvador es un hecho y en el departamento de San Miguel puede evidenciarse a simple vista; posterior al análisis de los datos de los casos de estudio también es necesario hacer un abordaje del entorno regional de los proyectos urbanísticos que se ejecutan en San Miguel. A continuación, se describen los proyectos más detonantes y dinamizadores del sector inmobiliario en el Oriente de El Salvador.

5.4.1 *Garden Mall*

Garden Mall es el nombre del nuevo centro comercial que se construirá en El Salvador, propiamente en San Miguel, siendo la primera construcción de este tipo en la zona y cuya inversión supera los 15 millones de dólares (Piñar, 2017).

Este nuevo inmueble comercial se ubicará en San Miguel y es desarrollado por un grupo de inversionistas locales y extranjeros. Garden Mall lleva su nombre debido a que apuesta por un concepto ecológico en el que se busca el mayor aprovechamiento de los recursos naturales, con áreas muy amplias para la interacción social de sus visitantes.

El proyecto ofrecerá 70 locales comerciales de hasta 92m², el área de restaurantes “Terrazas”, bar, foodcourt, segmento financiero, estacionamientos, muchas marcas retail y otras de entretenimiento, como por ejemplo Cinépolis.

5.4.2 PriceSmart

Desde mayo de 2023 San Miguel se cuenta con una opción nueva de compras y alimentos como lo es la cadena PriceSmart. (Urquilla, 2023)

La inversión ronda los 29 millones de dólares en infraestructura lo que conlleva un proyecto estratégico dinamizador de la economía del oriente del Salvador con un nuevo concepto amigable con el medio ambiente.

Con la nueva inversión en infraestructura en el oriente se contribuye a generar más y mejores empleos en san Miguel.

5.4.3 Villa panamericana

Es uno de los proyectos más grandes en San Miguel donde se construyen viviendas con fines habitacionales con precios desde los \$39,000.

Este proyecto cuenta con muchas amenidades de alto nivel, diseñadas para ofrecer una experiencia de vida única y exclusiva. Desde piscinas y áreas verdes, casa club y mall.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Conclusiones

Como resultado de la investigación realizada se determinó las siguientes valoraciones:

1. El financiamiento externo no siempre proporciona crecimiento a las microempresas del sector inmobiliario de San Miguel, ya que las empresas no cuentan con un mecanismo de medición para saberlo a plenitud, adicional a esto, no todas ellas tienen utilidades que superen el 10%.
2. Las microempresas del sector inmobiliario del Municipio de San Miguel manifestaron que crecieron más respecto a antes de la pandemia.
3. Los requerimientos de las entidades bancarias para con las microempresas del sector inmobiliario son invariables respecto a otras formas de acceso a financiamiento externo; adicional, no existe beneficio alguno por parte de estas, para con los negocios inmobiliarios, inclusive manteniendo sus reservas para con el sector por el efecto burbuja de la actividad económica a la que se dedican.
4. Las fuentes de financiamiento externo más utilizadas por las microempresas del sector inmobiliario del Municipio de San Miguel son las que forman parte de la banca formal del país, y a la banca comercial (Banco Davivienda, Banco agrícola, Banco de América Central y Banco Cuscatlán) es la que al final acuden para financiar sus proyectos de inversión inmobiliaria por que brindan la mayor facilidad para acceder a los créditos.
5. El acceso a financiamiento externo no siempre es requerido por las microempresas del sector inmobiliario del Municipio de San Miguel, un 33% de las empresas encuestadas, sus fondos propios son suficientes para financiar sus proyectos de inversión inmobiliaria.
6. No siempre los créditos obtenidos por las microempresas del sector inmobiliario del Municipio de San Miguel son desembolsados bajo la figura de crédito empresarial sino también bajo la figura bancaria de crédito personal.
7. A pesar de que todas las microempresas del sector inmobiliario del Municipio de San Miguel llevan registros formales de su contabilidad por medio de estados financieros, los representantes legales haciendo uso de su derecho a la reserva de información optaron por no mostrarlos para el análisis pertinente, a efectos complementarios de la presente investigación, en su lugar fueron presentados datos a grandes rasgos u aproximados descritos en su apartado correspondiente.

8. Aquellas microempresas que accedieron a financiamiento externo manifiestan haber obtenido utilidades de al menos el 10% como resultado de la ejecución y desarrollo de los proyectos como efecto del crédito así obtenido.
9. Las empresas encuestadas manifiestan que la pandemia por covid-19 afectó positivamente al sector inmobiliario en lo que respecta a la ejecución y desarrollo de nuevos proyectos, así como crecimiento para estas, en consecuencia, aumentó de igual forma la necesidad de acceder a créditos para financiarlos, siendo el año 2020 el que representó el principio de un auge para las microempresas del sector inmobiliario del Municipio de San Miguel y que sigue en aumento. Fue este el año en que 2/3 de los casos encuestados empezaron a requerir y solicitar más crédito respecto a los años previos, para realizar nuevos proyectos surgidos como efecto positivo de la emergencia.
10. Se concluye que para fines del cumplimiento del objetivo afín a la descripción de los requisitos de ley para poder acceder al financiamiento externo, se toma como verificación a este, la información a grandes rasgos proporcionada en la entrevista a los representantes legales de las microempresas, y se resumen en que para poder acceder al crédito bajo la modalidad de crédito empresarial las entidades financieras requieren que la empresa esté constituida legalmente y que además dicha conformación legal (en la institución pertinente) tenga un tiempo prudencial donde, adicional, pueda constatar la actividad económica desde el momento de la conformación legal y así tomar a discreción la aprobación o no de las solicitudes de acceso a financiarse de manera externa con ellas. Por tal razón, aunque la microempresa esté en reglamento de ley (como el caso C) es la discrecionalidad de la institución financiera la que en última instancia aprueba o rechaza las solicitudes de préstamo, en consecuencia, se deba optar a financiarse bajo otra modalidad de crédito diferente a la de crédito empresarial.

Recomendaciones

1. Se recomienda que para que sea una realidad el crecimiento de las microempresas del sector inmobiliario del Municipio de San Miguel, debe existir y ser ejecutado con éxito un plan de inversión financiero bien estructurado y definido de tal forma que garantice el óptimo y adecuado desarrollo de proyectos para los cuales se han desembolsado los créditos solicitados.
2. Seguir con la óptima planificación y ejecución de los proyectos inmobiliarios existentes hasta ahora y que han traído el crecimiento a las empresas casos de estudio para que este continúe y se mantenga en el tiempo.
3. Se recomienda a las microempresas caso de estudio Mantener una actualización constante, en las instituciones pertinentes, acerca de los requerimientos para el acceso a financiamiento externo del sector inmobiliario, a fin de la toma de las mejores decisiones de crédito que les favorezca.
4. Mantener un buen récord crediticio con las instituciones financieras más utilizadas por las microempresas del sector inmobiliario del Municipio de San Miguel para financiarse, para así, continuar teniendo las puertas abiertas en un futuro que vuelvan a requerir del acceso al financiamiento por esta vía.
5. Hacer un estudio comparativo entre la mejor vía (fondos propios y/o financiamiento externo) para financiar los proyectos de inversión existentes y nuevos con que cuentan las microempresas del sector inmobiliario del Municipio de San Miguel, a fin de la óptima toma de decisiones, para el bienestar de la empresa.
6. Indagar las diferentes figuras bancarias respecto al otorgamiento de créditos que tienen las instituciones financieras, para así tener una mejor perspectiva de estos, que ayuden a las microempresas del sector inmobiliario a la mejor decisión respecto a la solicitud de financiamiento.
7. Se recomienda para futuras investigaciones afines al presente proyecto, profundizar más sobre tan importante y poco explorada área investigativa en nuestro país; a la vez, mayor flexibilidad en proporcionar la información (a quien competa) para establecer resultados más amplios y satisfactorios.

8. Mantener una óptima planificación de la información financiera de la empresa, de tal forma que garantice el adecuado uso de las utilidades para que sean necesarias y suficientes para mantener a flote el negocio.
9. Al haber finalizado la pandemia por covid-19 y el hecho de haber sido esta, un efecto positivo al sector objeto de estudio, se recomienda la elaboración de un análisis pertinente y adecuado de aquellos factores que impulsaron al sector para su crecimiento, en este periodo, para considerar la viabilidad de ejecución y desarrollo post emergencia.
10. Se recomienda para futuras investigaciones que guarden relación con el presente tema, explorar la relación de crecimiento de las microempresas en relación con el financiamiento externo, pero desde la perspectiva de las instituciones financieras a las que recurren para poder financiar sus proyectos de inversión inmobiliaria, ya que el presente trabajo deja abierta esta línea de investigación al únicamente analizarse desde la perspectiva del microempresario en cuestión.
11. A quien interese seguir líneas de investigación sobre este proyecto, se recomienda: Indagar la bidireccionalidad o doble implicación entre las variables estudiadas en el presente tema de investigación (acceso a financiamiento vs crecimiento empresarial) ya que este sigue en forma unidireccional el efecto del acceso al financiamiento en el crecimiento de las microempresas, dejando abierta la posibilidad de emprender una nueva línea de investigación en el sentido contrario; como el crecimiento genera la necesidad de financiamiento externo.

REFERENCIAS

- Ministerio de Economía . (mayo de 2011). *Aplicaciones dygestic* . Obtenido de <http://aplicaciones.digestyc.gob.sv/Clasificadores/Sistema/Documentos/DocumentoCLAEES.pdf>
- Barreda, M. E. (2010). *Fuentes de financiamiento para PYMES: Posibilidad de apertura al mercado de capitales*.
- Barrera, M. E. (2010). *“FUENTES DE FINANCIAMIENTO PARA PYMES: POSIBILIDAD DE APERTURA AL MERCADO DE CAPITALS”*. Argentina.
- Block, S. B., Hirt, G. A., & Danielsen, B. R. (2006). *Fundamentos de administracion financiera*. México: Mc graw hill education.
- Chiavenato, I. (1993). *Iniciación a la Organización y Técnica Comercial*. Brazil: Mc Graw Hill.
- City max El Salvador. (30 de Agosto de 2022). Obtenido de Crecimiento del mercado Inmobiliario en El Salvador: <https://www.citymax-sv.com/crecimiento-del-mercado-inmobiliario-en-el-salvador/>
- Climent, M. (Septiembre de 2010). *El mercado de la construcción en El Salvador*. San Salvador, El Salvador: Instituto Español de Comercio Exterior (ICEX).
- CONAMYPE. (2017). *Encuesta Nacional de la Micro y Pequeña empresa*. San Salvador .
- Diccionario de la Real Academia Española RAE. (2022). Obtenido de <https://dle.rae.es/empresa>
- Duque, A. L., & Quinteros, I. G. (Marzo de 2016). *Crédito bancario como fuente de financiamiento para el desarrollo de inversiones productivas en El Salvador*. San Salvador, El Salvador: Universidad de El Salvador.
- Gitman, L. J., & Zutter, C. J. (2012). *Principios de Administracion Financiera* . Mexico: Person Education .
- Hernandez, G. (03 de Febrero de 2020). *Elsalvador.com*. Obtenido de Los 10 novedosos proyectos inmobiliarios que se construyen en San Salvador: <https://historico.elsalvador.com/historico/683125/proyectos-inmobiliarios-sector-construccion.html>
- Horne, J. C., & Jhon M. Wachowicz, J. (2010). *Fundamentos de Administracion Financiera*. Mexico: Pearson Education.

EL FINANCIAMIENTO EXTERNO COMO HERRAMIENTA PARA EL CRECIMIENTO DE LAS MICROEMPRESAS

Melara, D. P., Hernandez, M. a., & Diaz, J. J. (Octubre de 2017). Diseño de un sistema de Gestion de riesgos para la prevencion de lavado de dinero y activos en empresas inmobiliarias del municipio de San Salvador. El Salvador : Universidad de El Salvador .

OPAMSS. (30 de Enero de 2023). *Portal de Transparencia*. Obtenido de El sector salvadoreño de la construcción: motor del desarrollo y catalizador de la recuperación económica:
<https://opamss.org.sv/el-sector-salvadoreno-de-la-construccion-motor-del-desarrollo-y-catalizador-de-la-recuperacion-economica/>

Orantes, M. (2020). *Impacto del COVID-19 en el sector inmobiliario en El Salvador* . San Salvador: Rating Agency.

Perez, A. E. (26 de Noviembre de 2004). Diagnostico y alternativas de solucion para facilitar el acceso a financiamiento a las micro empresas, ubicadas en la zona metropolitana de San Salvador. Antiguo Cuscatlan, La libertad, El Salvador: UCA.

Pérez, A. E. (2004). *Diagnóstico y Alternativas de Solución para facilitar el acceso a financiamiento a las Micro Empresas, ubicadas en la zona metropolitana de San Salvador* . San Salvador .

Piñar, A. (10 de Abril de 2017). *Inversion Inmobiliaria* . Obtenido de San Miguel de El Salvador albergará el nuevo Garden Mall: <https://www.inversioninmobiliariacr.com/es/noticias/noticias-internacionales/item/867-san-miguel-de-el-salvador-albergara-el-nuevo-garden-mall>

Porter, M. (1994). *Estrategia competitiva. Técnicas para el análisis de los sectores industriales y de la competencia*. Mexico: Compañía Editorial Continental.

Reyes, C. M., & Barrera, R. B. (Diciembre de 2020). Acceso al financiamiento y su impacto en el crecimiento de los negocios de emprendedores. San Salvador, El Salvador: Unnversidad de El Salvador.

Rodriguez, C. (06 de Julio de 2022). *El faro*. Obtenido de Vivienda de altura: el “desarrollo” al que casi nadie puede acceder: <https://elfaro.net/es/202207/columnas/26249/Vivienda-de-altura-el-%E2%80%9Cdesarrollo%E2%80%9D-al-que-casi-nadie-puede-acceder.htm>

ROJAS, E. C. (2018). "Caracterización de las empresas del sector construcción del Perú: caso empresa "Corporación Casagrande s.a.c"". Lima, Peru: UNIVERSIDAD CATÓLICA LOS ÁNGELES CHIMBOTE.

EL FINANCIAMIENTO EXTERNO COMO HERRAMIENTA PARA EL CRECIMIENTO DE LAS MICROEMPRESAS

Sampieri, R. H., Collado, C. F., & Lucio, P. B. (2014). *Metodología de la investigación*. Mexico DF: Mc graw Hill.

Santana, F. B. (2005). Los incentivos fiscales como factor del crecimiento empresarial: análisis empírico de la reserva para inversiones en Canarias. España: Universidad de Las Palmas de Gran Canaria, España.

Santana, F. B., Velázquez, J. A., & Martel, M. C. (2006). *CONCEPTO, PERSPECTIVAS Y MEDIDA DEL CRECIMIENTO EMPRESARIAL*. Innovar 43-53.

Santana, F. B., Velázquez, J. A., & Martel, M. C. (2006). Factores del crecimiento empresarial. Especial referencia a las pequeñas y medianas empresas. 16(28).

Superintendencia del Sistema Financiero. (2022). El Salvador.

Urquilla, K. (20 de Mayo de 2023). *El Salvador.com*. Obtenido de PriceSmart invertirá \$90,000 en estaciones de reciclaje en El Salvador: <https://www.elsalvador.com/noticias/negocios/san-miguel-grandes-empresas-reciclaje-de-plastico/1062281/2023/>

Valenzuela, R. L. (2014). "FINANCIAMIENTO PARA EL DESARROLLO: Algunas lecciones de la EXPERIENCIA RECIENTE DEL FINANCIAMIENTO DE LAS PYMES COLOMBIA, COSTA RICA Y MEXICO". Santiago, Chile: CEPAL.

ANEXOS

5.5 Cuestionario



UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
 FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA ORIENTAL
 ESCUELA DE POSGRADO

Señor empresario:

Saludos cordiales, agradeceré su colaboración al responder las interrogantes del siguiente cuestionario el cual permitirá realizar mi proyecto de investigación para luego formular mi proceso de tesis la cual lleva por título: **“EL FINANCIAMIENTO EXTERNO COMO HERRAMIENTA PARA EL CRECIMIENTO DE LAS MICROEMPRESAS DEL SECTOR INMOBILIARIO DEL MUNICIPIO DE SAN MIGUEL”**

Encuesta por: Juan Carlos Blanco Gutiérrez & Inmar Andrés Molina Funes

Información General**I DATOS GENERALES DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LA MICROEMPRESA**

1.1 Edad: _____

1.2 Sexo: Masculino () Femenino ()

1.3 Grado académico:

Ninguno () educación básica completo () educación básica incompleta () bachillerato completo () bachillerato incompleto () superior universitaria completa () superior universitaria incompleta ()

1.4 Cargo que desempeña: _____

Información Especifica**II PRINCIPALES CARACTERISTICAS DE LA MICROEMPRESA**

2.1 Tiempo de antigüedad de la microempresa:

a) 0-10 años

b) mayor a 10 años

2.2 Cantidad de empleados: _____

2.3 ¿Qué motivó la formación de la empresa?

- a) Necesidad
- b) Independencia económica

2.4 ¿Con que tipo de fondos inició el negocio?

- a) Propios
- b) Financiamiento formal de terceros
- c) Mixto

III DEL FINANCIAMIENTO DE LA MICROEMPRESA

3.1 ¿El financiamiento obtenido para desarrollar proyectos, es propio?

- a) Si
- b) No

3.2 ¿El desarrollo de los proyectos se financia de manera externa?

- a) Si
- b) No

3.3 ¿Financia su actividad de manera mixta (fondos propios y de terceros)?

- a) Si
- b) No

3.4 ¿El financiamiento que requiere la empresa se solicita únicamente a la banca formal

- a) Si
- b) No

3.5 ¿Qué entidades financieras le brindan mayores facilidades de crédito?

- a) Banca comercial
- b) banca estatal
- c) sistema fedecredito
- d) Otros

3.6 ¿Ha solicitado créditos en los últimos 2 años?

- a) Si
- b) No

Si su respuesta es no, pasar a la parte 4

3.8 Si ha recibido créditos ¿Los créditos otorgados fueron con los montos solicitados?

- a) Si
- b) No

3.9 ¿Los créditos otorgados a que plazo fueron otorgados?

- a) Corto plazo
- b) Mediano plazo
- c) Largo plazo

3.10 ¿Con que tipo de entidad financiera ha obtenido sus créditos?

- e) Banca comercial
- f) banca estatal
- g) sistema fedecredito
- h) Otros

3.11 ¿Existe beneficio de las entidades financieras para con los negocios inmobiliarios respecto a la facilidad de otorgamiento de créditos y los montos solicitados?

- a) Si
- b) No

IV RESPECTO AL CRECIMIENTO DE LAS MICROEMPRESAS

4.1 ¿Su microempresa lleva registros de contabilidad a través de estados financieros?

- a) Si
- b) No

4.2 En caso de haber obtenido crédito ¿Luego de obtener el crédito y al final del periodo, se obtuvo utilidad la empresa?

- a) Si
- b) No

4.3 ¿Luego de obtener el crédito aumentaron las ventas de la empresa?

- a) Si
- b) No

4.4 ¿Los proyectos desarrollados por el financiamiento externo generan la solvencia para cubrir el capital de trabajo?

EL FINANCIAMIENTO EXTERNO COMO HERRAMIENTA PARA EL CRECIMIENTO DE LAS MICROEMPRESAS

a) Si

b) No

4.5 ¿El financiamiento externo proporciona crecimiento a la microempresa al ayudar a ejecutar los proyectos de esta?

a) Si

b) No

V RESPECTO A INFORMACION FINANCIERA

5.1 Margen de utilidad Bruta

$(\text{Ventas} - \text{Costo de Ventas} / \text{Ventas}) * 100$

Año	2017	2018	2019	2020	2021
Índice					

5.2 Margen de Utilidad Neta

$(\text{Utilidad Neta} / \text{Ventas}) * 100$

Año	2017	2018	2019	2020	2021
Índice					

5.3 Rendimiento sobre Activos

$(\text{Utilidad Neta} / \text{Total Activo}) * 100$

Año	2017	2018	2019	2020	2021
Índice					

5.4 Monto de financiamiento externo

Año	2017	2018	2019	2020	2021
Índice					

5.6 Resolución CONAMYPE 17-2022

N° de Solicitud:

CONAMYPE-17-2022

COMISIÓN NACIONAL DE LA MICRO Y PEQUEÑA EMPRESA: OFICINA DE INFORMACIÓN Y

RESPUESTA. En la ciudad de San Salvador, a las ocho horas con treinta minutos del día diecisiete de mayo del año dos mil veintidós.

I. CONSIDERANDOS:

1. Que el día tres de mayo de dos mil veintidós, se presentó Solicitud de Acceso a la Información de manera presencial en la regional de San Miguel de CONAMYPE, por parte del ciudadano **INMAR ANDRES MOLINA FUNES**, mayor de edad, Estudiante, del domicilio de San Miguel, Departamento de San Miguel, portador de su Documento Único de Identidad Número 04333112-3, en su calidad de persona natural; y solicitud remitida a la anterior Oficial de Información en su carácter Interina Ad Honorem a través de correo electrónico de la misma fecha; en la cual solicita la información que se detalla a continuación:

“... saber la cantidad de microempresas del sector inmobiliario que pertenecen únicamente al municipio de San Miguel y de ser posible las ubicaciones de éstas..., estamos interesados únicamente en las del sector inmobiliario (arrendamiento y venta de inmuebles, lotificación, arrendamiento o alquiler de apartamentos y viviendas, arrendamiento o alquiler de edificios no residenciales) y que pertenezcan únicamente al municipio de San Miguel...”

2. Que mediante auto de las quince horas con veinticinco minutos del día cinco de mayo de dos mil veintidós; se le previno al solicitante, que especificara la modalidad en la que requiere la información, ya que en la solicitud establecida tres medios, de los cuales dos generaban costos de reproducción; lo anterior con base al Art. 66 literal “d” de la Ley de Acceso a la Información Pública, prevención que fue subsanada por el solicitante en fecha seis de mayo del presente año.

3. Mediante auto de las siete horas con treinta y siete minutos, del día nueve de mayo del dos mil veintidós, la suscrita oficial de información habiendo analizado la solicitud, y en vista de

cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 66 de la Ley de Acceso a la Información Pública (LAIP), artículo 54 del Reglamento de la Ley de Acceso a la Información Pública (RELAIP), y artículo 72 de la Ley de Procedimientos Administrativos, notificó de la admisión de la solicitud e inició del proceso de acceso a la información a partir de lo requerido por el solicitante.

4. Que las funciones que le corresponden al oficial de información, de conformidad al artículo 50 literales d), i), y j) de la Ley de Acceso a la Información Pública, son realizar los trámites mediante procedimientos sencillos y expeditos, a fin de facilitar la información solicitada por el requirente de una manera oportuna y veraz.

5. Es de aclarar que la oficial de información es el vínculo entre el ente obligado y el solicitante, realizando las gestiones necesarias, para facilitar el acceso a la información.

II. FUNDAMENTACIÓN

El Derecho de Acceso a la Información Pública, tiene una condición indiscutible de derecho fundamental, anclado en el reconocimiento constitucional del Derecho a la Libertad de Expresión (Artículo 6 de la Cn.), que a la vez tiene como presupuesto el derecho de investigar o buscar y recibir información de toda índole, pública o privada, que tengan interés público, y en el Principio Democrático del Estado de Derecho –de la República como forma de Estado– (Artículo 85 Cn.) que impone a los poderes públicos el deber de garantizar la transparencia y la publicidad en la administración, así como la rendición de cuentas sobre el destino de los recursos y fondos públicos. **(Sala de lo Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, amparo: 155-2013, del 6/3/2013, y las que en él se citan: Inc. 13-2011, del 5/12/2012; Inc. 1-2010, del 25/8/2010; Inc. 91-2007, del 24/9/2010.)**

El derecho de acceso a la información constituye una categoría fundamental que el Estado debe garantizar a la población en general, para efectos de consolidar un sistema democrático, donde el ejercicio del poder de las instituciones del estado, estén sujetas a la divulgación pública, y los funcionarios actúen bajo un régimen de transparencia.

Como parte del procedimiento de acceso a la información pública, y en aras de garantizar el Derecho de Acceso a la Información Pública del ciudadano INMAR ANDRES MOLINA FUNES, la suscrita Oficial de Información, requirió la información solicitada de conformidad a lo establecido en el artículo 70 de la LAIP, a aquella unidad que puede poseer la información, con el objeto de que la localice, verifique su clasificación y comunique la manera en la que la tiene disponible; de la siguiente forma:

Con fecha 09 de mayo de 2022, se solicitó al Registro MYPE, lo siguiente: “... saber la cantidad de microempresas del sector inmobiliario que pertenecen únicamente al municipio de San Miguel y de ser posible las ubicaciones de éstas..., estamos interesados únicamente en las del sector inmobiliario (arrendamiento y venta de inmuebles, lotificación, arrendamiento o alquiler de apartamentos y viviendas, arrendamiento o alquiler de edificios no residenciales) y que pertenezcan únicamente al municipio de San Miguel.”.

Por lo anterior; en fecha dieciséis de mayo del presente año, el jefe de la Unidad de Registro MYPE remite la información solicitada, a través de correo electrónico de las quince horas con cuarenta y cinco minutos, en el cual establece lo siguiente: “... En ese sentido se entrega los resultados obtenidos según búsqueda realizada en Registro MYPE”.

De acuerdo a lo anterior; se procedió por parte de la suscrita, a la revisión de la información remitida por la Unidad Administrativa resultando de dicha revisión, que la misma cuenta con información catalogada como confidencial, siendo para este caso datos personales; razón por la cual, se procedió a elaborar la versión pública del documento de conformidad a lo establecido en el Artículo 30 de la Ley de Acceso a la Información Pública con base a los Artículos 6 literal “a” y 24 literales “b” y “c” de la normativa en comento.

Por lo anteriormente expresado, se concede el acceso la información en versión pública, y en el formato digital tal como lo solicita el ciudadano.

III. RESOLUCIÓN

De conformidad a los artículos 6, 24, 30, 65, 66 y 72 de la Ley de Acceso a la Información Pública; artículo 54 y 56 del Reglamento de la Ley de Acceso a la Información Pública, y artículo 71 de la Ley de Procedimientos Administrativos, la suscrita Oficial de Información, **RESUELVE:**

- a) La solicitud cumple con todos los requisitos establecidos en el artículo 66 de la Ley de Acceso a la Información Pública (LAIP) y artículo 71 de la Ley de Procedimientos Administrativos.

EL FINANCIAMIENTO EXTERNO COMO HERRAMIENTA PARA EL CRECIMIENTO DE LAS MICROEMPRESAS

- b) Concédase el acceso a la información pública en el formato requerido y en versión pública relativa a: Cantidad de microempresas del sector inmobiliario que pertenecen únicamente al municipio de San Miguel y sus ubicaciones, únicamente del sector inmobiliario (arrendamiento y venta de inmuebles, lotificación, arrendamiento o alquiler de apartamentos y viviendas, arrendamiento o alquiler de edificios no residenciales).
- c) Hágase saber, al solicitante que si no se encuentra conforme con la información proporcionada le queda expedita la vía administrativa para acudir ante el Instituto de Acceso a la Información Pública, para interponer recurso de apelación, en el plazo de quince días contados a partir del día siguiente a la notificación de la presente resolución de conformidad a lo establecido en el artículo 135 de la Ley de Procedimientos Administrativos con relación a los artículos 82 y 83 de la Ley de Acceso a la Información Pública.
- d) Notifíquese al solicitante por el medio señalado para tal efecto.
- e) Archívese el expediente administrativo.


Licda. Magdalena del Carmen Peña Ardón
Oficial de Información
CONAMYPE



EL FINANCIAMIENTO EXTERNO COMO HERRAMIENTA PARA EL CRECIMIENTO DE LAS MICROEMPRESAS

5.7 Empresas del sector inmobiliario San Miguel

Tipo	Nombre Comercial/razón	Municipio	Departamento	Actividad	Dirección
Microempresa	ENGINEER OF SYSTEMS	SAN MIGUEL	SAN MIGUEL	ARRENDAMIENTO Y VENTA DE INMUEBLES.	CALLE PRINCIPAL COLONIA BUENOS AIRES #1
Microempresa	InmobiliaSV	SAN MIGUEL	SAN MIGUEL	ARRENDAMIENTO O ALQUILER Y VENTA DE BIENES INMUEBLES A CAMBIO DE UNA RETRIBUCIÓN POR CONTRATA: BIENES RAÍCES	CALLE JUPITE POLIGONO G3 #4 COLONIA SATELITE DE ORIENTE, SAN MIGUEL
Microempresa	Reyes & Funes Inmobiliaria	SAN MIGUEL	SAN MIGUEL	ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMOBILIARIOS	COLONIA CIUDAD REAL, AVENIDA FERNANDO DE ARAGON, POLIGONO B-8, CASA #25
Microempresa	EDWIN ARTURO ALVARENGA AYALA	SAN MIGUEL	SAN MIGUEL	ACTIVIDADES INMOBILIARIAS, EMPRESARIALES Y DE ALQUILER.	
Microempresa	LA KURY RESTAURANT	SAN MIGUEL	SAN MIGUEL	ARRENDAMIENTO O ALQUILER Y VENTA DE BIENES INMUEBLES A CAMBIO DE UNA RETRIBUCIÓN POR CONTRATA: BIENES RAÍCES	COLONIA KURY, CALLE PRINCIPAL N.28

NOMBRE
 COMERCIAL. REYES & FUNES INMOBILIARIA
 RAZON SOCIAL = REYES & REYES COMPANIA DE
 INVERSIONES SA DE CV.
 Consentimiento Informado
 1217-250209-101-9.

El propósito de esta ficha de consentimiento es proveer a los participantes en la investigación una clara explicación de la naturaleza de esta, así como de su rol en ella como participantes. El proyecto de investigación lleva por nombre: "EL FINANCIAMIENTO EXTERNO COMO HERRAMIENTA PARA EL CRECIMIENTO DE LAS MICROEMPRESAS DEL SECTOR INMOBILIARIO DEL MUNICIPIO DE SAN MIGUEL".

La presente investigación es conducida por los maestrantes: Juan Carlos Blanco Gutiérrez e Inmar Andrés Molina Funes, de la Universidad de El Salvador, Facultad Multidisciplinaria Oriental. El objetivo de este estudio es: "determinar la relación entre las fuentes de financiamiento externo en el crecimiento económico de las microempresas del sector inmobiliario del municipio de San Miguel".

Si usted accede a participar en este estudio, se le pedirá responder preguntas en un cuestionario. Esto tomará aproximadamente sesenta minutos de su tiempo. Lo que responda en el instrumento así como la información adicional que pueda haber durante la sesión, se grabará, de modo que el investigador pueda transcribir después las ideas que usted haya expresado y/o escrito.

La participación en este estudio es estrictamente voluntaria. La información que se recoja será confidencial y no se usará para ningún otro propósito fuera de los de esta investigación. Sus respuestas al cuestionario y a la entrevista serán de carácter anónimas si usted así lo desea. Una vez transcritas las entrevistas, las grabaciones se destruirán.

Si tiene alguna duda sobre este proyecto, puede hacer preguntas en cualquier momento durante su participación en él. Igualmente, puede retirarse del proyecto en cualquier momento sin que eso lo perjudique en ninguna forma. Si alguna de las preguntas durante la entrevista le parecen incómodas, tiene usted el derecho de hacérselo saber al investigador o de no responderlas.

Desde ya le agradecemos su participación.

Acepto participar voluntariamente en la investigación: "EL FINANCIAMIENTO EXTERNO COMO HERRAMIENTA PARA EL CRECIMIENTO DE LAS MICROEMPRESAS DEL SECTOR INMOBILIARIO DEL MUNICIPIO DE SAN MIGUEL", conducida por Juan Carlos Blanco Gutiérrez e Inmar Andrés Molina Funes. He sido informado (a) de que el objetivo de este estudio es: "determinar la relación entre las fuentes de financiamiento externo en el crecimiento económico de las microempresas del sector inmobiliario del municipio de San Miguel"

Me han indicado también que tendré que responder cuestionarios y preguntas en una entrevista, lo cual tomará aproximadamente sesenta minutos.

Reconozco que la información que yo provea en el curso de esta investigación es estrictamente confidencial y no será usada para ningún otro propósito fuera de los de este estudio sin mi consentimiento. He sido informado de que puedo hacer preguntas sobre el proyecto en cualquier momento y que puedo retirarme del mismo cuando así lo decida, sin que esto acarree perjuicio alguno para mi persona.

Entiendo que una copia de esta ficha de consentimiento me será entregada, y que puedo pedir información sobre los resultados de este estudio cuando éste haya concluido.

ELIAS ALBERTO REYES REYES 

Nombre del Participante Firma del Participante Fecha
19/01/23



INSTRUMENTO
UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA ORIENTAL
ESCUELA DE POSGRADO

Señor empresario:

Saludos cordiales, agradecemos su colaboración al responder las interrogantes del siguiente cuestionario el cual permitirá realizar el proyecto de investigación que lleva por título: "EL FINANCIAMIENTO EXTERNO COMO HERRAMIENTA PARA EL CRECIMIENTO DE LAS MICROEMPRESAS DEL SECTOR INMOBILIARIO DEL MUNICIPIO DE SAN MIGUEL".

El objetivo de este cuestionario es recolectar información sobre el crecimiento que han experimentados las micro empresas del sector inmobiliario de la ciudad de San Miguel, la información vertida en este instrumento es para uso estrictamente académico de la comunidad de la Universidad de El Salvador.

Encuesta por: Juan Carlos Blanco Gutiérrez & Inmar Andrés Molina Funes

Información General

I DATOS GENERALES DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LA MICROEMPRESA

- 1.1 Edad: 45
- 1.2 Sexo: Masculino () Femenino ()
- 1.3 Grado académico:
 Ninguno () educación básica completo () educación básica incompleta ()
 bachillerato completo () bachillerato incompleto () superior universitaria completa () superior universitaria incompleta ()
- 1.4 Cargo que desempeña: director general

Información Especifica

II PRINCIPALES CARACTERISTICAS DE LA MICROEMPRESA

- 2.1 Tiempo de antigüedad de la microempresa:
- a) 0-10 años 15 años
 - b) mayor a 10 años
- 2.2 Cantidad de empleados: 10 promedio
- 2.3 ¿Qué motivó la formación de la empresa?
- a) Necesidad
 - b) Oportunidad
 - c) Diversificación
 - d) Otro: _____
- 2.4 ¿Con que tipo de fondos inició el negocio?
- a) Propios (Totales)
 - b) Financiamiento de terceros
 - c) Mixto
 - d) Otro: _____

III DEL FINANCIAMIENTO DE LA MICROEMPRESA

- 3.1 ¿El financiamiento obtenido para desarrollar proyectos, cuál es su origen?
- a) Propio
 - b) Externo
 - c) Mixto
 - d) Otro: _____
- 3.4 ¿El financiamiento que requiere la empresa se solicita únicamente a la banca formal
- a) Sí, ¿Por qué? porque es una empresa legalmente constituida
 - b) No, ¿Por qué? _____
- 3.5 ¿Qué entidades financieras le brindan mayores facilidades de crédito?
- a) Banca comercial, ¿Cómo cuáles? Davivienda y Banco Agrícola
 - b) Banca estatal, enumere algunas: _____
 - c) Instituciones de Ahorro y Crédito, describa cuales: _____
 - d) Otras: _____

- 3.6 ¿La solicitud y acceso a créditos de 2020 a la fecha ha sido mayor producto de la pandemia de covid-19?
- Si, en promedio ¿Cuál ha sido la diferencia porcentual en los montos? x2
 - No ¿Por qué? _____
 - El sector no sufrió en forma perceptible los efectos

Si su respuesta es no, pasar a la parte 4

- 3.7 ¿Cuál fue el destino de los fondos?:
- Sobrevivir a los afectos generalizados al sector, de la pandemia
 - Financiar nuevos proyectos que la empresa tenía de antemano
 - Financiar nuevos proyectos que surgieron como efecto positivo de la pandemia
 - Otro: _____
- 3.8 ¿Las tasas de interés para el acceso a crédito por parte del sector se vieron afectadas por el efecto pandemia?:
- Positivamente
 - Negativamente
 - Se mantuvo igual
- 3.9 Si ha recibido créditos ¿Los créditos otorgados fueron con los montos solicitados o se vieron afectados por la emergencia?
- Si
 - No
 - ¿Qué variaciones podría mencionar? 20/- (-)
- 3.10 ¿Los créditos otorgados a que plazo fueron otorgados?
- Corto plazo (menor o hasta un año)
 - Mediano plazo (mayor a uno y hasta 5 años) *Se tiene de b/c*
 - Largo plazo (mayor a cinco años)
- 3.11 ¿Considera que los plazos se han mantenido igual o no respecto antes de la emergencia? Se han mantenido igual
- 3.12 ¿Con que tipo de entidad financiera y en que proporciones ha obtenido sus créditos antes y post pandemia, podría establecer un contraste?
- Banca comercial se han mantenido DAVI
 - Banca estatal AGROCOLA

- c) Instituciones de Ahorro y Crédito _____
 d) Otros _____

3.13 ¿Existe beneficio de las entidades financieras para con los negocios inmobiliarios respecto a la facilidad de otorgamiento de créditos y los montos solicitados antes y después de la pandemia?

- a) Si ¿Cuáles son? _____
 b) No, son precavidos por el efecto burbuja y en su reserva para el sector inmobiliario
 c) Se mantuvieron invariables

IV RESPECTO AL CRECIMIENTO DE LAS MICROEMPRESAS EN GENERAL

4.1 ¿Qué porcentaje de los créditos obtenidos destina para?:

- a) Mantenimiento de Proyectos existentes 25%
 b) Capital de trabajo 25%
 c) Ejecución de nuevos proyectos 50%
 d) Otros destinos: _____

4.2 ¿Puede establecer diferencia entre utilidad de una empresa y crecimiento de esta o le es indistinto? NO necesariamente, si fiabilidad: el remanente después de impuestos.
 Crecimiento.

4.3 ¿La empresa creció más, creció menos o se mantuvo igual respecto antes de la pandemia? creció más.

4.4 ¿Su microempresa lleva registros de contabilidad a través de estados financieros?

- a) Si ¿Cuáles? partes
 b) No, ¿Cómo registra su actividad? _____

4.5 En caso de haber obtenido crédito ¿Luego de obtener el crédito y al final del periodo, se obtuvo utilidad en la empresa? las empresas inmobiliarias no pagan

- a) Si, ¿Qué porcentaje? ≤ 10% el 10%, por eso algunos quiebran
 b) No, ¿Por qué? _____
 c) Se mantuvo igual, especifique: _____

4.6 ¿Luego de obtener el crédito aumentaron las ventas o servicios de la empresa?

- a) Si
 b) No
 c) Se mantuvieron

4.7 ¿Las utilidades generadas por los proyectos desarrollados por el financiamiento externo generan la solvencia para cubrir el capital de trabajo?

4.2 Todo tipo de liquidez después del pago de impuestos y reparto de capital accionario y el crecimiento la capacidad de hacer productivo a una unidad de negocio.

pues generará para pago de intereses principalmente impuestos y la mitad del porcentaje de capital de trabajo.

- a) Si
- b) No
- c) Tenemos otros fondos para este rubro económico: _____

4.8 ¿El financiamiento externo proporciona crecimiento a la microempresa al ayudar a ejecutar los proyectos de esta?

- a) Si, especifique como se da: _____
- b) No, ¿Por qué? *debe haber un plan financiero bien estructurado*
- c) Es imperceptible *de inversión sino es el costo total*

V RESPECTO A INFORMACION FINANCIERA

5.1 Margen de utilidad Bruta

$\checkmark (Ventas - Costo de Ventas / Ventas) * 100$

Año	2017	2018	2019	2020	2021
Índice					

5.2 Margen de Utilidad Neta

$(Utilidad Neta / Ventas) * 100$

Año	2017	2018	2019	2020	2021
Índice					

5.3 Rendimiento sobre Activos

$(Utilidad Neta / Total Activo) * 100$

Año	2017	2018	2019	2020	2021
Índice					

5.4 Monto de financiamiento externo

Año	2017	2018	2019	2020	2021
Índice	30,000	25,000	24,000	40,000	60,000

*Signum Inversiones S.A. de C.V.
Inmobiliaria SV*

Consentimiento Informado

El propósito de esta ficha de consentimiento es proveer a los participantes en la investigación una clara explicación de la naturaleza de esta, así como de su rol en ella como participantes. El proyecto de investigación lleva por nombre: **"EL FINANCIAMIENTO EXTERNO COMO HERRAMIENTA PARA EL CRECIMIENTO DE LAS MICROEMPRESAS DEL SECTOR INMOBILIARIO DEL MUNICIPIO DE SAN MIGUEL"**.

La presente investigación es conducida por los maestrantes: **Juan Carlos Blanco Gutiérrez e Inmar Andrés Molina Funes**, de la Universidad de El Salvador, Facultad Multidisciplinaria Oriental. El objetivo de este estudio es: **"determinar la relación entre las fuentes de financiamiento externo en el crecimiento económico de las microempresas del sector inmobiliario del municipio de San Miguel"**.

Si usted accede a participar en este estudio, se le pedirá responder preguntas en un cuestionario. Esto tomará aproximadamente sesenta minutos de su tiempo. Lo que responda en el instrumento así como la información adicional que pueda haber durante la sesión, se grabará, de modo que el investigador pueda transcribir después las ideas que usted haya expresado y/o escrito.

La participación en este estudio es estrictamente voluntaria. La información que se recoja será confidencial y no se usará para ningún otro propósito fuera de los de esta investigación. Sus respuestas al cuestionario y a la entrevista serán de carácter anónimas si usted así lo desea. Una vez transcritas las entrevistas, las grabaciones se destruirán.

Si tiene alguna duda sobre este proyecto, puede hacer preguntas en cualquier momento durante su participación en él. Igualmente, puede retirarse del proyecto en cualquier momento sin que eso lo perjudique en ninguna forma. Si alguna de las preguntas durante la entrevista le parecen incómodas, tiene usted el derecho de hacérselo saber al investigador o de no responderlas.

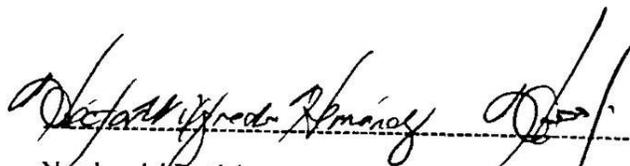
Desde ya le agradecemos su participación.

Acepto participar voluntariamente en la investigación: "EL FINANCIAMIENTO EXTERNO COMO HERRAMIENTA PARA EL CRECIMIENTO DE LAS MICROEMPRESAS DEL SECTOR INMOBILIARIO DEL MUNICIPIO DE SAN MIGUEL", conducida por Juan Carlos Blanco Gutiérrez e Inmar Andrés Molina Funes. He sido informado (a) de que el objetivo de este estudio es: "determinar la relación entre las fuentes de financiamiento externo en el crecimiento económico de las microempresas del sector inmobiliario del municipio de San Miguel"

Me han indicado también que tendré que responder cuestionarios y preguntas en una entrevista, lo cual tomará aproximadamente sesenta minutos.

Reconozco que la información que yo provea en el curso de esta investigación es estrictamente confidencial y no será usada para ningún otro propósito fuera de los de este estudio sin mi consentimiento. He sido informado de que puedo hacer preguntas sobre el proyecto en cualquier momento y que puedo retirarme del mismo cuando así lo decida, sin que esto acarree perjuicio alguno para mi persona.

Entiendo que una copia de esta ficha de consentimiento me será entregada, y que puedo pedir información sobre los resultados de este estudio cuando éste haya concluido.


Nombre del Participante Firma del Participante Fecha

24-01-2024

INSTRUMENTO

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
 FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA ORIENTAL
 ESCUELA DE POSGRADO



Señor empresario:

Saludos cordiales, agradecemos su colaboración al responder las interrogantes del siguiente cuestionario el cual permitirá realizar el proyecto de investigación que lleva por título. "EL FINANCIAMIENTO EXTERNO COMO HERRAMIENTA PARA EL CRECIMIENTO DE LAS MICROEMPRESAS DEL SECTOR INMOBILIARIO DEL MUNICIPIO DE SAN MIGUEL".

El objetivo de este cuestionario es recolectar información sobre el crecimiento que han experimentados las micro empresas del sector inmobiliario de la ciudad de San Miguel, la información vertida en este instrumento es para uso estrictamente académico de la comunidad de la Universidad de El Salvador.

Encuesta por: Juan Carlos Blanco Gutiérrez & Inmar Andrés Molina Funes

Información General

I DATOS GENERALES DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LA MICROEMPRESA

- 1.1 Edad: 55
- 1.2 Sexo: Masculino () Femenino ()
- 1.3 Grado académico:
 Ninguno () educación básica completo () educación básica incompleta ()
 bachillerato completo () bachillerato incompleto () superior universitaria
 completa () superior universitaria incompleta
- 1.4 Cargo que desempeña: Propietario

Información Específica

II PRINCIPALES CARACTERISTICAS DE LA MICROEMPRESA

- 2.1 Tiempo de antigüedad de la microempresa:
- 0-10 años
 - mayor a 10 años desde 2010
- 2.2 Cantidad de empleados: 4
- 2.3 ¿Qué motivó la formación de la empresa?
- Necesidad
 - Oportunidad
 - Diversificación
 - Otro: _____
- 2.4 ¿Con que tipo de fondos inició el negocio?
- Propios
 - Financiamiento de terceros
 - Mixto
 - Otro: _____

III DEL FINANCIAMIENTO DE LA MICROEMPRESA

- 3.1 ¿El financiamiento obtenido para desarrollar proyectos, cuál es su origen?
- Propio
 - Externo
 - Mixto BAE: Banco de América Central
 - Otro: _____
- 3.4 ¿El financiamiento que requiere la empresa se solicita únicamente a la banca formal
- Si, ¿Por qué? _____
 - No, ¿Por qué? hay financiamiento de los socios
- 3.5 ¿Qué entidades financieras le brindan mayores facilidades de crédito?
- Banca comercial, ¿Cómo cuáles? Banco América Central, Agrícola, Cuscatlan
 - Banca estatal, enumere algunas: _____
 - Instituciones de Ahorro y Crédito, describa cuales: _____
 - Otras: _____

- 3.6 ¿La solicitud y acceso a créditos de 2020 a la fecha ha sido mayor producto de la pandemia de covid-19?
- a) Si, en promedio ¿Cuál ha sido la diferencia porcentual en los montos? 40%
- b) No ¿Por qué? _____
- c) El sector no sufrió en forma perceptible los efectos

Si su respuesta es no, pasar a la parte 4

- 3.7 ¿Cuál fue el destino de los fondos?:
- a) Sobrevivir a los afectos generalizados al sector, de la pandemia
- b) Financiar nuevos proyectos que la empresa tenía de antemano
- c) Financiar nuevos proyectos que surgieron como efecto positivo de la pandemia
- d) Otro: _____
- 3.8 ¿Las tasas de interés para el acceso a crédito por parte del sector se vieron afectadas por el efecto pandemia?:
- a) Positivamente
- a) Negativamente
- b) Se mantuvo igual
- 3.9 Si ha recibido créditos ¿Los créditos otorgados fueron con los montos solicitados o se vieron afectados por la emergencia?
- a) Si
- b) No
- c) ¿Qué variaciones podría mencionar? _____
- 3.10 ¿Los créditos otorgados a que plazo fueron otorgados?
- a) Corto plazo (menor o hasta un año)
- b) Mediano plazo (mayor a uno y hasta 5 años)
- c) Largo plazo (mayor a cinco años)
- 3.11 ¿Considera que los plazos se han mantenido igual o no respecto antes de la emergencia? Se han mantenido de igual forma
- 3.12 ¿Con que tipo de entidad financiera y en que proporciones ha obtenido sus créditos antes y post pandemia, podría establecer un contraste?
- a) Banca comercial BAC 100% Se mantuvo (personales)
- b) Banca estatal _____

- c) Instituciones de Ahorro y Crédito _____
- d) Otros _____
- 3.13 ¿Existe beneficio de las entidades financieras para con los negocios inmobiliarios respecto a la facilidad de otorgamiento de créditos y los montos solicitados antes y después de la pandemia?
- a) Si ¿Cuáles son? _____
- b) No
- c) Se mantuvieron invariables
- IV RESPECTO AL CRECIMIENTO DE LAS MICROEMPRESAS EN GENERAL**
- 4.1 ¿Qué porcentaje de los créditos obtenidos destina para?:
- a) Mantenimiento de Proyectos existentes _____
- b) Capital de trabajo 90%
- c) Ejecución de nuevos proyectos _____
- d) Otros destinos: gastos de operación 10%
- 4.2 ¿Puede establecer diferencia entre utilidad de una empresa y crecimiento de esta o le es indistinto? Quizá no sean lo mismo pero tienen mucha relación entre ellos, es decir, van de la mano.
- 4.3 ¿La empresa creció más, creció menos o se mantuvo igual respecto antes de la pandemia? Creció más
- 4.4 ¿Su microempresa lleva registros de contabilidad a través de estados financieros?
- a) Si ¿Cuáles? Se lleva contabilidad formal
- b) No, ¿Cómo registra su actividad? _____
- 4.5 En caso de haber obtenido crédito ¿Luego de obtener el crédito y al final del periodo, se obtuvo utilidad en la empresa?
- a) Si, ¿Qué porcentaje? (35 - 40)%
- b) No, ¿Por qué? _____
- c) Se mantuvo igual, especifique: _____
- 4.6 ¿Luego de obtener el crédito aumentaron las ventas o servicios de la empresa?
- a) Si
- b) No
- c) Se mantuvieron
- 4.7 ¿Las utilidades generadas por los proyectos desarrollados por el financiamiento externo generan la solvencia para cubrir el capital de trabajo?

Inmobiliaria Reyes

Consentimiento Informado

El propósito de esta ficha de consentimiento es proveer a los participantes en la investigación una clara explicación de la naturaleza de esta, así como de su rol en ella como participantes. El proyecto de investigación lleva por nombre: **"EL FINANCIAMIENTO EXTERNO COMO HERRAMIENTA PARA EL CRECIMIENTO DE LAS MICROEMPRESAS DEL SECTOR INMOBILIARIO DEL MUNICIPIO DE SAN MIGUEL"**.

La presente investigación es conducida por los maestrantes: **Juan Carlos Blanco Gutiérrez e Inmar Andrés Molina Funes**, de la Universidad de El Salvador, Facultad Multidisciplinaria Oriental. El objetivo de este estudio es: **"determinar la relación entre las fuentes de financiamiento externo en el crecimiento económico de las microempresas del sector inmobiliario del municipio de San Miguel"**.

Si usted accede a participar en este estudio, se le pedirá responder preguntas en un cuestionario. Esto tomará aproximadamente sesenta minutos de su tiempo. Lo que responda en el instrumento así como la información adicional que pueda haber durante la sesión, se grabará, de modo que el investigador pueda transcribir después las ideas que usted haya expresado y/o escrito.

La participación en este estudio es estrictamente voluntaria. La información que se recoja será confidencial y no se usará para ningún otro propósito fuera de los de esta investigación. Sus respuestas al cuestionario y a la entrevista serán de carácter anónimas si usted así lo desea. Una vez transcritas las entrevistas, las grabaciones se destruirán.

Si tiene alguna duda sobre este proyecto, puede hacer preguntas en cualquier momento durante su participación en él. Igualmente, puede retirarse del proyecto en cualquier momento sin que eso lo perjudique en ninguna forma. Si alguna de las preguntas durante la entrevista le parecen incómodas, tiene usted el derecho de hacérselo saber al investigador o de no responderlas.

Desde ya le agradecemos su participación.

Acepto participar voluntariamente en la investigación: "EL FINANCIAMIENTO EXTERNO COMO HERRAMIENTA PARA EL CRECIMIENTO DE LAS MICROEMPRESAS DEL SECTOR INMOBILIARIO DEL MUNICIPIO DE SAN MIGUEL", conducida por Juan Carlos Blauco Gutiérrez e Inmar Andrés Molina Funes. He sido informado (a) de que el objetivo de este estudio es: "determinar la relación entre las fuentes de financiamiento externo en el crecimiento económico de las microempresas del sector inmobiliario del municipio de San Miguel"

Me han indicado también que tendré que responder cuestionarios y preguntas en una entrevista, lo cual tomará aproximadamente sesenta minutos.

Reconozco que la información que yo provea en el curso de esta investigación es estrictamente confidencial y no será usada para ningún otro propósito fuera de los de este estudio sin mi consentimiento. He sido informado de que puedo hacer preguntas sobre el proyecto en cualquier momento y que puedo retirarme del mismo cuando así lo decida, sin que esto acarree perjuicio alguno para mi persona.

Entiendo que una copia de esta ficha de consentimiento me será entregada, y que puedo pedir información sobre los resultados de este estudio cuando éste haya concluido.

Rosibel Reyes



20/01/2023

Nombre del Participante

Firma del Participante

Fecha

Inmobiliaria Reyes

INSTRUMENTO

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA ORIENTAL
ESCUELA DE POSGRADO



Señor empresario:

Saludos cordiales, agradecemos su colaboración al responder las interrogantes del siguiente cuestionario el cual permitirá realizar el proyecto de investigación que lleva por título: "EL FINANCIAMIENTO EXTERNO COMO HERRAMIENTA PARA EL CRECIMIENTO DE LAS MICROEMPRESAS DEL SECTOR INMOBILIARIO DEL MUNICIPIO DE SAN MIGUEL".

El objetivo de este cuestionario es recolectar información sobre el crecimiento que han experimentados las micro empresas del sector inmobiliario de la ciudad de San Miguel, la información vertida en este instrumento es para uso estrictamente académico de la comunidad de la Universidad de El Salvador.

Encuesta por: Juan Carlos Blanco Gutiérrez & Inmar Andrés Molina Funes

Información General

I DATOS GENERALES DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LA MICROEMPRESA

- 1.1 Edad: 26
- 1.2 Sexo: Masculino () Femenino (X)
- 1.3 Grado académico:
Ninguno () educación básica completo () educación básica incompleta ()
bachillerato completo () bachillerato incompleto () superior universitaria
completa (X) superior universitaria incompleta ()
- 1.4 Cargo que desempeña: Propietaria

Información Especifica

II PRINCIPALES CARACTERISTICAS DE LA MICROEMPRESA

2.1 Tiempo de antigüedad de la microempresa:

- a) 0-10 años (5 años en agosto)
 b) mayor a 10 años

2.2 Cantidad de empleados: 1

2.3 ¿Qué motivó la formación de la empresa?

- a) Necesidad
 b) Oportunidad
 c) Diversificación
 d) Otro: _____

2.4 ¿Con que tipo de fondos inició el negocio?

- a) Propios
 b) Financiamiento de terceros padre
 c) Mixto
 d) Otro: _____

III DEL FINANCIAMIENTO DE LA MICROEMPRESA

3.1 ¿El financiamiento obtenido para desarrollar proyectos, cuál es su origen?

- a) Propio
 b) Externo
 c) Mixto
 d) Otro: _____

3.4 ¿El financiamiento que requiere la empresa se solicita únicamente a la banca formal

- a) Si, ¿Por qué? _____
 b) No, ¿Por qué? no ha tenido necesidad de requerir financiamiento de la banca

3.5 ¿Qué entidades financieras le brindan mayores facilidades de crédito?

- a) Banca comercial, ¿Cómo cuáles? _____
 b) Banca estatal, enumere algunas: _____
 c) Instituciones de Ahorro y Crédito, describa cuales: _____
 d) Otras: _____

- 3.6 ¿La solicitud y acceso a créditos de 2020 a la fecha ha sido mayor producto de la pandemia de covid-19?
- Si, en promedio ¿Cuál ha sido la diferencia porcentual en los montos? _____
 - No ¿Por qué? _____
 - El sector no sufrió en forma perceptible los efectos
- Si su respuesta es no, pasar a la parte 4**
- 3.7 ¿Cuál fue el destino de los fondos?:
- Sobrevivir a los afectos generalizados al sector, de la pandemia
 - Financiar nuevos proyectos que la empresa tenía de antemano
 - Financiar nuevos proyectos que surgieron como efecto positivo de la pandemia
 - Otro: _____
- 3.8 ¿Las tasas de interés para el acceso a crédito por parte del sector se vieron afectadas por el efecto pandemia?:
- Positivamente
 - Negativamente
 - Se mantuvo igual
- 3.9 Si ha recibido créditos ¿Los créditos otorgados fueron con los montos solicitados o se vieron afectados por la emergencia?
- Si
 - No
 - ¿Qué variaciones podría mencionar? _____
- 3.10 ¿Los créditos otorgados a que plazo fueron otorgados?
- Corto plazo (menor o hasta un año)
 - Mediano plazo (mayor a uno y hasta 5 años)
 - Largo plazo (mayor a cinco años)
- 3.11 ¿Considera que los plazos se han mantenido igual o no respecto antes de la emergencia? _____
- 3.12 ¿Con que tipo de entidad financiera y en que proporciones ha obtenido sus créditos antes y post pandemia, podría establecer un contraste?
- Banca comercial _____
 - Banca estatal _____

- c) Instituciones de Ahorro y Crédito _____
- d) Otros _____
- 3.13 ¿Existe beneficio de las entidades financieras para con los negocios inmobiliarios respecto a la facilidad de otorgamiento de créditos y los montos solicitados antes y después de la pandemia?
- a) Si ¿Cuáles son? _____
- b) No
- c) Se mantuvieron invariables
- IV RESPECTO AL CRECIMIENTO DE LAS MICROEMPRESAS EN GENERAL**
- 4.1 ¿Qué porcentaje de los créditos obtenidos destina para?:
- a) Mantenimiento de Proyectos existentes _____
- b) Capital de trabajo _____
- c) Ejecución de nuevos proyectos _____
- d) Otros destinos: inversiones
- 4.2 ¿Puede establecer diferencia entre utilidad de una empresa y crecimiento de esta o le es indistinto?: Utilidad es un ingreso, crecimiento es luchar para seguir en el mercado
- 4.3 ¿La empresa creció más, creció menos o se mantuvo igual respecto antes de la pandemia? Crió más
- 4.4 ¿Su microempresa lleva registros de contabilidad a través de estados financieros?
- a) Si ¿Cuáles? IVA, Renta, desde 2020 y 2021
- b) No, ¿Cómo registra su actividad? _____
- 4.5 En caso de haber obtenido crédito ¿Luego de obtener el crédito y al final del periodo, se obtuvo utilidad en la empresa?
- a) Si, ¿Qué porcentaje? _____
- b) No, ¿Por qué? _____
- c) Se mantuvo igual, especifique: _____
- 4.6 ¿Luego de obtener el crédito aumentaron las ventas o servicios de la empresa?
- a) Si
- b) No
- c) Se mantuvieron
- 4.7 ¿Las utilidades generadas por los proyectos desarrollados por el financiamiento externo generan la solvencia para cubrir el capital de trabajo?

- a) Si
 b) No
 c) Tenemos otros fondos para este rubro económico: _____

4.8 ¿El financiamiento externo proporciona crecimiento a la microempresa al ayudar a ejecutar los proyectos de esta?

- a) Si, especifique como se da: _____
 b) No, ¿Por qué? _____
 c) Es impenceptible

V RESPECTO A INFORMACION FINANCIERA

5.1 Margen de utilidad Bruta

$$(Ventas - Costo de Ventas / Ventas) * 100$$

Año	2017	2018	2019	2020	2021
Índice				76%	42%

5.2 Margen de Utilidad Neta

$$(Utilidad Neta / Ventas) * 100$$

Año	2017	2018	2019	2020	2021
Índice				65%	22%

5.3 Rendimiento sobre Activos

$$(Utilidad Neta / Total Activo) * 100$$

Año	2017	2018	2019	2020	2021
Índice				21%	35%

5.4 Monto de financiamiento externo

Año	2017	2018	2019	2020	2021
Índice				0	0