



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE CIENCIAS EMPRESARIALES

ESCUELA ACADÉMICO PROFESIONAL DE CONTABILIDAD

**FIDEICOMISOS INMOBILIARIOS Y SU INCIDENCIA EN LA
GESTIÓN FINANCIERA DE LAS EMPRESAS DEL SECTOR
CONSTRUCCIÓN EN LIMA METROPOLITANA, AÑO 2014.**

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

AUTORA

KELLY ROCIO ARIAS VALLADARES

ASESOR

ARNULFO MORENO BARDALES

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN

FINANZAS

LIMA – PERÚ

2015- I

Página del jurado

.....
Patricia Padilla Vento

.....
Rosa María Ruestas Mauricio

.....
Nora Gamarra

Mi tesis está dedicada en primer lugar a Dios quien me ha dado una fortaleza increíble para poder seguir adelante y lograr este sueño que sin duda no habría sido posible sin ti mamá mi mayor inspiración y motivación, a ti papá por brindarme tu apoyo incondicional, a ustedes abuelitos quienes los tengo siempre presente en mi corazón. Espero haber logrado llenar sus expectativas con mi trabajo que lo realice de la mano con ustedes día a día.

Mi agradecimiento incondicional a ti Diosito, a ti mamá por darlo todo por mí y por amarme como solo tú sabes hacerlo, a mi papá por haber apostado por mi sueño de ser contadora hasta el final, a mis hermanos, a mis abuelitos, a toda mi familia, a mi mejor amiga Katherine, a mis dos mejores amigos, Luis e Iván, a Guadalupe mi súper amiga segunda hermana, a mi querida Karla, a mis dos grandes amigas de la universidad Jessica & Yanina las quiero mucho, a una persona que hoy ocupa un lugar importante en mi corazón Eduardo, a mi ex jefe y contador el señor Arturo por confiar en mi capacidad como estudiante, mis dos fejes actuales y contadores el señor miguel y la señora Esther, a mis asesores de tesis la profesora Patricia y el profesor Arnulfo. Gracias a ustedes y demás amistades por su cariño, buenos deseos, por confiar en mi capacidad como estudiante, trabajadora y profesional, por su infinito apoyo, comprensión. Gracias porque hoy cada uno de ustedes forman parte de mi historia. Gracias!

Declaratoria de autenticidad

Yo Kelly rocío arias valladares con DNI N° 46083876, a efecto de cumplir con las disposiciones vigentes consideradas por el reglamento de Grados y Títulos de la Universidad Cesar Vallejo, Facultad de ciencias empresariales, Escuela de Contabilidad, declaro bajo juramento que toda la documentación que acompaño es veraz y autentica.

Así mismo, declaro bajo juramento que todos los datos e información que se presenta en la presente tesis son auténticos y veraces.

En tal sentido asumo la responsabilidad que corresponda ante cualquier falsedad, ocultamiento u omisión tanto en los documentos como de información aportada por la cual someto a lo dispuesto a las normas académicas de la Universidad Cesar Vallejo.

Lima, 22 de junio del 2015

Kelly Rocío Arias Valladares

Presentación

Señores miembros del Jurado:

En cumplimiento del Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad Cesar Vallejo presento ante ustedes la tesis titulada “Fideicomisos inmobiliarios y su incidencia en la gestión financiera de las empresas del sector construcción en Lima metropolitana, año 2014”, la misma que someto a vuestra consideraciones y espero que cumpla con los requisitos de aprobación para obtener mi título profesional de Contadora Publica.

Kelly Rocío Arias Valladares

Índice

CARATULA

PAGINAS PRELIMINARES

Página del jurado.....	i
Dedicatoria.....	ii
Agradecimiento.....	iii
Declaratoria de autenticidad.....	iv
Presentación.....	v
Índice.....	vi
RESUMEN.....	xi
ABSTRACT.....	xii

I. INTRODUCCION.....	1
Antecedentes.....	3
Fundamentación científica.....	5
Marco conceptual.....	24
Justificación.....	26
1.1. Problema.....	27
1.2. Objetivos.....	27
II MARCO METODOLOGICO	
2.1. Hipótesis.....	28
2.2. Variables.....	28
2.3. Operacionalización de variables.....	29
2.4. Metodología.....	30
2.5. Tipos de estudio.....	30
2.6. Diseño.....	30
2.7. Población, muestra y muestreo.....	30
2.8. Técnicas e instrumentos de recolección de datos.....	32
2.9. Métodos de análisis de datos.....	32
2.10. Aspectos éticos.....	32
III. RESULTADOS.....	33
IV. DISCUSIÓN.....	56

V. CONCLUSIONES.....	64
VI. RECOMENDACIONES.....	65
VII. REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS.....	66

ANEXOS

Índice de tablas

Tablas

Tabla 1: Resumen de procesamiento de datos.....	33
Tabla 2: Estadístico total – elemento.....	34
Tabla 3: ¿Cree usted que los términos del contrato del fideicomiso Inmobiliario benefician a las empresas del sector construcción?.....	35
Tabla 4: ¿Cree usted que la potestad que tiene el fiduciario sobre el bien trasferido afecta positivamente a los futuros fideicomisarios?.....	36
Tabla 5: ¿Cree usted que las obligaciones tributarias generadas por el contrato del fideicomiso benefician a las empresas del sector construcción?.....	37
Tabla 6: ¿Cree usted que los derechos a los que están afectos los fideicomitentes ayuda a proteger los bienes fideicometidos?.....	38
Tabla 7: ¿Cree usted que al convertirse el bien fideicometido en un patrimonio autónomo beneficia a las empresas del sector construcción?.....	39
Tabla 8: ¿Cree usted que la función de administración que realiza el fiduciario ayuda a que se lleve a cabo un buen fideicomiso inmobiliario?.....	40
Tabla 9: ¿Cree usted que la transferencia de la propiedad por el contrato del fideicomiso beneficia a las empresas del sector construcción?.....	41
Tabla 10: ¿Cree usted que las operaciones realizadas a través de un contrato de fideicomiso inciden en la gestión financiera de las empresas del sector construcción?.....	42
Tabla 11: ¿Cree usted que el fideicomiso inmobiliario es una buena alternativa de financiamiento?.....	43
Tabla 12: ¿Cree usted que la liquidez de las empresas del sector construcción mejora al hacer uso del fideicomiso?.....	44
Tabla 13: ¿Cree usted que el uso del fideicomiso mejora la disponibilidad de capital de trabajo?.....	45
Tabla 14: ¿Cree usted que el uso del fideicomiso permite una mejor planificación de las inversiones?.....	46
Tabla 15: ¿Cree usted que el uso del fideicomiso permite el pago de cuentas por pagar a proveedores?.....	47
Tabla 16: ¿Cree usted que el uso del fideicomiso permite el pago de salarios?.....	48
Tabla 17: ¿Cree usted que el uso del fideicomiso permite cumplir con los pagos de obligaciones financieras?.....	49
Tabla 18: ¿Cree usted que el uso del fideicomiso permite a las empresas cumplir con el pago de servicios?.....	50

Tabla 19: Gráfico Chi cuadrado – Hipótesis general.....	51
Tabla 20: Gráfico Chi cuadrado – Hipótesis específica 1.....	52
Tabla 21: Gráfico Chi cuadrado – Hipótesis específica 2.....	54

Índice de figuras

Figuras

Figura 1: Estadísticos de fiabilidad.....	33
Figura 2: Gráfico de la tabla 3.....	35
Figura 3: Gráfico de la tabla 4.....	36
Figura 4: Gráfico de la tabla 5.....	37
Figura 5: Gráfico de la tabla 6.....	38
Figura 6: Gráfico de la tabla 7.....	39
Figura 7: Gráfico de la tabla 8.....	40
Figura 8: Gráfico de la tabla 9.....	41
Figura 9: Gráfico de la tabla 10.....	42
Figura 10: Gráfico de la tabla 11.....	43
Figura 11: Gráfico de la tabla 12.....	44
Figura 12: Gráfico de la tabla 13.....	45
Figura 13: Gráfico de la tabla 14.....	46
Figura 14: Gráfico de la tabla 15.....	47
Figura 15: Gráfico de la tabla 16.....	48
Figura 16: Gráfico de la tabla 17.....	49
Figura 17: Gráfico de la tabla 18.....	50
Figura 18: Gráfico del Chi cuadrado – Hipótesis general.....	51
Figura 19: Gráfico de la tabla N° 19.....	52
Figura 20: Gráfico del Chi cuadrado – Hipótesis específica 1.....	53
Figura 21: Gráfico de la tabla N° 20.....	53
Figura 22: Gráfico del Chi cuadrado – Hipótesis específica 2.....	54
Figura 23: Gráfico de la tabla N° 21.....	55

Resumen

El presente trabajo de investigación tiene como objetivo dar a conocer el uso de fideicomisos inmobiliarios y su incidencia en la gestión financiera de las empresas del sector construcción de Lima metropolitana, año 2015.

El problemática de la presente investigación radica en que las empresas del sector construcción al participar en un fideicomiso asumen obligaciones que deben cumplir, por otro lado obtiene beneficios como son los ingresos generados por el pago de sus servicios prestados. Partiendo desde estas variantes nace la importancia e interés de conocer como el uso de un fideicomiso inmobiliario podría incidir en la gestión financiera de las empresas del sector construcción, es decir su uso ayudaría a que estas empresas optimicen su gestión financiera o quizás podría ponerlas en situación de riesgo al participar en este tipo de fideicomisos.

Para dar una respuesta a esta problemática se ha realizado un trabajo de investigación, el cual involucra revisar estudios realizados por otros autores, revisar otras tesis, que nos sirva para poder respaldar la investigación realizada así mismo el uso de libros, revistas que nos permita obtener información relevante, por otro lado se elaboró un cuestionario de preguntas para poder realizar una encuesta a los trabajadores de las empresas del sector construcción de Lima metropolitana lo cual forma parte de la investigación realizada en el presente trabajo con el objetivo de obtener información suficiente sobre la problemática planteada y así de esta manera poder llegar a una conclusión.

Cabe señalar que la información obtenida de las encuestas realizadas fueron procesadas en el programa SPSS, de las cuales se obtuvieron resultados que han sido mostrados e interpretados en la presente investigación, así mismo partiendo de dichos resultados se ha llegado a ciertas conclusiones sobre la problemática propiamente dicha.

Abstract

This research aims to publicize the use of land trusts and their impact on the financial management of companies in the construction sector in metropolitan Lima, 2015.

The problem of this research is that companies in the construction sector to participate in a trust assume obligations to be met, on the other hand get benefits such as income generated by payment for services rendered. Starting from these variants comes the importance and interest to know how to use a land trust could affect the financial management of companies in the construction sector, ie its use would help these companies optimize their financial management or perhaps could put them in situation risk to participate in this type of trusts.

To respond to this problem has been conducted a research, which involves reviewing studies by other authors review other thesis, that will help us to support research likewise the use of books, magazines that allow us to get relevant information, on the other hand a questionnaire to conduct a survey to employees of companies in the construction sector of metropolitan Lima which is part of the research conducted in this paper in order to obtain sufficient information on was developed issues raised and so in this way to reach a conclusion.

Note that the information obtained from the surveys were processed in SPSS, of which results are shown and interpreted in this research were obtained, likewise based on these results has reached certain conclusions on the issue properly said.