



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE CIENCIAS EMPRESARIALES

ESCUELA PROFESIONAL DE CONTABILIDAD

INFORME DE INVESTIGACIÓN

“Propiedades de inversión y su incidencia en las finanzas de las empresas del sector
inmobiliario del distrito de Miraflores, año 2020”

AUTORA:

Marcos Yalico, Daysi Giuliana (ORCID: 0000-0003-2423-2968)

ASESOR:

DR. CPC García Céspedes, Ricardo (ORCID: 0000-0001-6301-4950)

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Finanzas

LIMA NORTE – PERÚ

2021

Dedicatoria

Dedico el presente trabajo de investigación a mis padres y a mis abuelas, por la confianza puesta en mi siempre, son mi fortaleza de día a día para poder cumplir con todos mis objetivos y metas trazadas.

Agradecimiento

Agradezco a Dios y a mis padres por darme la oportunidad de estudiar una carrera profesional, por el apoyo incondicional de toda mi familia de motivarme a seguir, por acompañarme y estar siempre a mi lado en todo este proceso.

Índice de contenidos

Carátula	
Dedicatoria	ii
Agradecimiento	iii
Índice de contenidos	iv
Índice de tablas	v
Índice de gráficos y figuras	vi
Resumen	vii
Abstract	viii
I. INTRODUCCIÓN	1
II. MARCO TEORICO	7
III. MÉTODOLOGIA	27
3.1. <i>Tipo y diseño de investigación</i>	28
3.2. <i>Variables, operacionalización</i>	29
3.3. <i>Población, muestra, muestreo, unidad de análisis</i>	32
3.4. <i>Técnicas e instrumentos de recolección de datos, validez y confiabilidad</i>	33
3.5. <i>Procedimientos</i>	34
3.5. <i>Método de análisis de datos</i>	38
3.6. <i>Aspectos éticos</i>	38
III. RESULTADOS	38
IV. DISCUSIÓN.....	68
IV. CONCLUSIONES	72
VI. RECOMENDACIONES	76
ANEXOS	77

Índice de tablas

Tabla 1: Medición inicial de las propiedades de inversión	11
Tabla 2: Aumento del valor por medición a valor razonable	12
Tabla 3: Fiabilidad de la variable Propiedades de inversión.	35
Tabla 4: Validez de ítems: Variable Propiedades de inversión.	36
Tabla 5: Fiabilidad de la variable Finanzas.	37
Tabla 6: Validez de ítems: Variable Finanzas.	37
Tabla 7: Descripción del indicador bienes inmuebles	39
Tabla 8: Descripción del indicador edificaciones	40
Tabla 9: Descripción del indicador terrenos	41
Tabla 10: Descripción del indicador maquinarias	41
Tabla 11: Descripción del indicador construcciones	42
Tabla 12: Descripción del indicador inversiones	43
Tabla 13: Descripción del indicador flujo de efectivo.....	44
Tabla 14: Descripción del indicador modelo de valor razonable	45
Tabla 15: Descripción del indicador modelo del costo	46
Tabla 16: Descripción del indicador ganancias	47
Tabla 17: Descripción del indicador plusvalías	48
Tabla 18: Descripción del indicador arrendamiento financiero	49
Tabla 19: Descripción del indicador alquiler	50
Tabla 20: Descripción del indicador apreciación de capital	51
Tabla 21: Descripción indicador liquidez	53
Tabla 22: Descripción del indicador capital	54
Tabla 23: Descripción del indicador rentabilidad.....	55
Tabla 24: Descripción del indicador solvencia.....	56
Tabla 25: Descripción del indicador rotación de activos	56
Tabla 26: Descripción del indicador análisis vertical	57
Tabla 27: Descripción del indicador margen de utilidad	58
Tabla 28: Descripción del indicador estado de situación financiera.....	59
Tabla 29: Descripción del indicador ROE.....	60
Tabla 30: Descripción del indicador ROA.....	61
Tabla 31: Descripción del indicador estado de resultados	62
Tabla 32: Prueba de normalidad Shapiro-Wilk	64
Tabla 33: Prueba de hipótesis general - Rho Spearman	65
Tabla 34: Prueba Eta	65
Tabla 35: Prueba de Hipótesis Especifica 1	66
Tabla 36: Prueba de Hipótesis Especifica 2	67
Tabla 37: Prueba de Hipótesis Especifica 3	68

Índice de gráficos y figuras

Figura 1: Percepción del indicador bienes inmuebles.....	40
Figura 2: Percepción del indicador edificaciones	40
Figura 3: Percepción del indicador terrenos.....	41
Figura 4: Percepción del indicador maquinarias.....	42
Figura 5: Percepción del indicador construcciones.....	43
Figura 6: Percepción del indicador inversiones	44
Figura 7: Percepción del indicador flujo de efectivo.....	45
Figura 8: Percepción del indicador modelo de valor razonable.....	46
Figura 9: Percepción del indicador modelo del costo	47
Figura 10: Percepción del indicador ganancias	48
Figura 11: Percepción del indicador plusvalías.....	49
Figura 12: Percepción del indicador arrendamiento financiero	50
Figura 13: Percepción del indicador alquiler	51
Figura 14: Percepción del indicador apreciación de capital.....	52
Figura 15: Percepción del indicador liquidez.....	53
Figura 16: Percepción del indicador capital.....	55
Figura 17: Percepción del indicador rentabilidad.....	56
Figura 18: Percepción del indicador solvencia.....	57
Figura 19: Percepción del indicador rotación de activos	59
Figura 20: Percepción del indicador análisis vertical	60
Figura 21: Percepción del indicador margen de utilidad.....	61
Figura 22: Percepción del estado de situación financiera.....	62
Figura 23: Percepción del indicador ROE.....	63
Figura 24: Percepción del indicador ROA.....	64
Figura 25: Percepción del indicador estado de resultados	65

Resumen

El presente trabajo de investigación tiene por objetivo determinar cómo las propiedades de inversión inciden en las finanzas de las empresas del sector inmobiliario del distrito de Miraflores, año 2020. Es de gran importancia el estudio de esta investigación para las empresas inmobiliarias ya que pueden plantear el análisis e implementación de la Norma Internacional de Contabilidad 40 propiedades de inversión y de esta manera realizar estados financieros estructurados y así puedan maximizar sus ingresos.

Se plantea una estructura de manera detallada de las propiedades de inversión, de tal manera que puedan ser instruidas en las finanzas de las empresas del sector inmobiliario, por ende, puedan ser reconocidas y aplicadas, con la finalidad de que presenten rendimientos económicos fiables la cual se logren objetivos a largo plazo.

Es tipo de investigación básica, el diseño de la investigación es no experimental, con una población de 42 personas del área contable de las empresas inmobiliarias, la muestra esta compuesta por 38 personas de la misma. La técnica que se utilizo es por una encuesta y el instrumento de recopilación de datos, el cuestionario fue presentado a las empresas del sector. Dicha validez se realizado con la prueba Alfa de Cronbach, por otro lado, la validación de las hipótesis en general se realizo con la prueba de Rho Sperman.

En la investigación se llegó a la conclusión que las propiedades de inversión tienen a incidir en las finanzas de las empresas del sector inmobiliario del distrito de Miraflores, año 2020.

Palabras claves: Propiedades, Inversión, Finanzas, renta

Abstract

The objective of this research is to determine how investment properties affect the finances of companies in the real estate sector of the Miraflores district, year 2020. The study of this research is of great importance for real estate companies since they can propose the analysis and implementation of the International Accounting Standard 40 investment properties and thus make structured financial statements and thus be able to maximize your income.

A detailed structure of investment properties is proposed, in such a way that they can be instructed in the finances of real estate companies, therefore, they can be recognized and applied, in order to present reliable and long-term economic returns.

It is a type of basic research, the research design is non-experimental, with a population of 42 people from the accounting area of real estate companies, the sample is made up of 38 people from the same. The technique used is through a survey and the data collection instrument, the questionnaire was presented to the companies in the sector. This validity was carried out with the Cronbach's Alpha test, on the other hand, the validation of the hypotheses in general was carried out with the Rho Serman test.

The investigation concluded that investment properties have an impact on the finances of companies in the real estate sector of the Miraflores district, year 2020.

Keywords: Properties, Investm nt, Finance, rent

I. INTRODUCCIÓN

Realidad problemática

Las Normas Internacionales de Contabilidad permite que se tengan estándares con la finalidad de presentar informes financieros adecuadamente, además permiten tener los sistemas adecuados, con el objetivo que la situación económica de cada organización sobresalga en el mercado, sobre todo en las empresas inmobiliarias, esta es indispensable para el desarrollo de información requerida, además de tener un buen análisis lo que conlleva a una buena toma de decisiones en las finanzas, en los diferentes rubros de las empresas, en estas pueden ser financiero, industrial y comercial.

Norma internacional 40 denominada, propiedades de inversión tiene como principal aporte constituir el tratamiento contable de estas, además de las exigencias necesarias al momento de revelar la información que corresponda de tal manera, que si no se aplicase de manera adecuada esto tendría un aspecto negativo en las utilidades generadas en la parte financiera de las compañías lo cual dificultaría el análisis, por otro lado, es importante recalcar que el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad emitió esta norma en el año 2000, teniendo vigencia durante los periodos contables que parten desde enero del año 2001, además de ello se conoce que reemplaza a la norma internacional 25 denominada Contabilización de las inversiones.

Esta norma para los inmuebles, las propiedades, los terrenos y edificios son una importante forma de lograr una inversión, ya que permite no solo de cuidar el valor del dinero invertido sino maximizar el valor del mismo, que están siendo elaborados para su uso de inversión, lo que provoca que los propietarios que las mantiene, con el objetivo que sean arrendadas y generen renta, plusvalía o ambas.

Las inversiones en general son una importante forma de ganar utilidades, cabe recalcar que las propiedades de inversión tienden a incidir a las finanzas ya que se lleva un proceso para elaborar un análisis con la finalidad de llegar a tener un objetivo; lo cual permite que se obtenga un flujo de efectivo de aspecto positivo a futuro, de igual manera que se visualice en sus estados financieros, además en el

área financiero ya que maximiza las ganancias de las organizaciones dando un valor extra a las propiedades de inversión que lleva a cabo las inmobiliarias.

Esta regla tiene alta argumentación en la medición al costo o al valor razonable ya que la disposición de esta, es de la organización, es por ello que es fundamental indagar sobre los factores que determinan la elección del modelo conveniente, para el registro de las inversiones, en otras palabras, se recomienda el modelo de valor razonable ya que puede ser una herramienta útil para rebajar las asimetrías de información. Estas propiedades parten en primer lugar, aplicándose el modelo de costo y posteriormente al costo o al valor razonable, ya que esto refleja las inversiones por renta de los arrendamientos actuales que se reconozcan y las condiciones de mercado al final de reporte y se mide como lo presenta la Norma internacional de información financiera 13; Medición del Valor Razonable.

Además, es importante mencionar que hace presencia a la norma internacional de contabilidad 16, Propiedades, planta y equipo, ya que su tratamiento contabilizado de estas hace que los principales responsables en la presentación de sus instrumentos financieros puedan tener conocimiento de la investigación acerca de los ingresos que la compañía tiene en sus propiedades, planta y equipo, así también como las modificaciones que haya tenido producción en dicha inversión, mientras la propiedad de inversión es solo mantenida por el usuario propio como un bien por derecho de uso. De tal manera que; la NIC 40 proporciona la manera adecuada de tratar el proceso contable a las inmuebles de inversión, esto quiere decir, a todos los activos que se adquiere con el de ser arrendado o lograr alcanzar el plus valor, o de tal manera que no se hayan decidido como usarlo, todo lo contrario, se hará la contabilización según la norma internacional de contabilidad 16, propiedad, planta y equipo.

Trabajos previos

Antecedentes de la variable Propiedades de inversión

Carrasco, et. al. (2017), esta tesis es titulada “Efecto del tratamiento contable de la propiedad de inversión en la situación financiera y económica de la empresa los

Inkas S.A.C. en el periodo 2016.” desarrollada en la Universidad Tecnológica del Perú, con la finalidad de lograr el título de contador público.

Cuyo objetivo general es, determinar el efecto del proceso contable de las propiedades que están invertida en el estado de situación financiera y parte económica de la empresa.

Se Concluye que, al comprar un inmueble en inversión se tendrá que reconocer todo costo que estén emparejados a estos, porque dentro de ello estarán reconocidos, además se debe conocer que tan fiables son estos costos que se incluyen en los inmuebles que están invertidas, ya que se tendrá una visión con respecto a los beneficios económicos de la empresa.

Barrón (2020), esta tesis es titulada “Propiedades de inversión: NIC 40 y Medición al valor razonable: NIIF 13 y su impacto en la Gestión Financiera en las estaciones de servicio de Lima Centro en el año 2018” elaborada en la Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas, con la finalidad de obtener título profesional de Licenciado en Contabilidad.

Cuyo objetivo general es, determinar el impacto de Propiedades de inversión: NIC 40 y la Medición al valor razonable: NIIF 13 en la Gestión Financiera en las empresas del sector de Estaciones de servicio en Lima Centro, año 2018.

Se concluye que, al momento de aplicar Propiedades de inversión: NIC 40 y Medición al Valor Razonable: NIIF 13 impactan en la Gestión Financiera de las empresas del sector de Estaciones de servicio en Lima Centro, año 2018. Esto debido principalmente a que los resultados indican que existe semejanza directa entre dichas variables debido a que invertir en propiedades de inversión permite a la empresa tener mayores ingresos al año, esto sumado a las ganancias generadas al momento de aplicar la medición al valor razonable permite tener en la mayoría de casos un resultado más favorable en lo que a ganancias respecta, impactando en las dimensiones de la gestión financiera, tanto en el cómo se planea el uso de los recursos de la empresa, como se manejan las inversiones de la misma y como se miden los ratios de financiamiento de la entidad.

Chau (2018), esta tesis es titulada “Criterio de medición y revelación de la propiedad de inversión: Un análisis comparativo entre empresas peruanas y chilenas” desarrollada en la Universidad de Piura, con la finalidad de obtener título de contador público.

Cuyo objetivo general es comprobar la aplicación de la NIC 40 entre los países Perú y Chile en relativa a los criterios de medición posterior y manifestación, para de esta forma presentar el caso de hoy de estos dos procedimientos que se desarrollaron a las organizaciones y entablar un comienzo a las averiguaciones futuras.

Se concluye que, al final, se va a identificar el grado de cumplimiento de revelación que se requiere y que se presenta en la NIC 40 y NIIF 13 sacadas de sus informes elaboradas anualmente entre el 2014 y 2015. Existen varias causas, gracias a la carencia de ingreso a la investigación, que tiene relación con la porción y calidez informativa, por lo cual el modelo de costo razonable no es la ejecución más desarrollada por las organizaciones para medir sus características al momento de invertir.

Cacilima (2020), esta es tesis titulada “propiedades de inversión aplicada en el sector inmobiliario” desarrollada en la Cooperativa de Colombia, con el objetivo de lograr título de contador público.

Cuyo objetivo general es, analizar el uso de las reglas internacional de información financiera con respecto a las propiedades de inversión en empresas del sector, ubicadas a nivel nacional y su adaptación respecto a lo que indican las NIIF.

Se concluye que, es un ejercicio en el cual se recopila documentación acerca de los antecedentes científicos, con el fin de tener una facilidad al obtener las averiguaciones necesarias, la cual permitirá analizar, la importancia de las informaciones financieras, por último, dar una opinión de análisis crítica durante la búsqueda de un entendimiento general del objetivo del conocimiento donde empezó dicho estudio.

Jiménez (2020), esta tesis es titulada “Propiedades de inversión y su incidencia en el Valor Razonable en las empresas constructoras de Los Olivos, 2019” la cual fue desarrollada en la Universidad Cesar Vallejo, con la finalidad de lograr el grado de contador público.

El objetivo general es, determinar de qué manera las propiedades de inversión inciden en el valor y/o importe razonable en las organizaciones constructoras en el distrito de Los Olivos, año 2019.

Se concluye, los inmuebles de inversión tienen una incidencia en el valor razonable en las empresas del rubro construcción, sin embargo, debido a la mala determinación y la falta de investigación con respecto al tema con respecto de los principales inversionistas. Tienden a llevar una información errada en el proceso de sus informaciones por tanto no se determina al valor razonable fiablemente ya que para ello debe de estar medido de manera correcta y ser reconocido el precio en el mercado de manera fiable que de confianza de su claridad de su información.

Antecedentes de la variable Finanzas

Sánchez (2019), esta tesis es titulada “Las Finanzas y la Gestión Empresarial de la empresa HELATONY’S S.A.C. en el año 2018”, la cual se desarrolló en la universidad Peruana de las Américas, con la finalidad de obtener grado de bachiller en ciencias contables y financieras.

Cuyo objetivo general es, demostrar cómo las finanzas mediante los procesos de contabilidad optimizan la gestión de la empresa HELATONY’S S.A.C. en el año 2018.

Se concluye que, la escasez de solvencia en las finanzas, hace retardar la propagación y el crecimiento de la compañía, lo cual tienden a limitar los créditos y reducir la suficiencia líquida, lo cual no lograr cumplir las obligaciones y esto podría tener momentos de intranquilidad, además de relacionarse con el riesgo, perjudica que la organización no tenga la capacidad de ser más rentable.

Huamán y Puente de la vega (2017), este proyecto de investigación es titulada “Plan de finanzas para la empresa Gloria S.A., desarrollada en la universidad

Católica del Perú”, con la finalidad de obtener grado de Magíster en Finanzas Corporativas Y Riesgo Financiero.

Cuyo objetivo general es, implementar un buen plan en las finanzas, que hará realidad a una estrategia más apropiada, además de la ejecución de esta, lo cual convertirá en el objetivo general de la empresa, en el momento de crear valor para los accionistas o maximizar el valor de la organización.

Se concluye que, todas las empresas del sector están integradas de manera vertical, ya que son acopiadoras de lactosa y además se encargan del procedimiento, el cual es el embotellado y la comercialización de sus productos, permitiéndoles lograr una riqueza de escala. No obstante, su objetivo primordial de la organización Gloria S.A. es integrar a los consumidores del mercado chino. Todas las empresas que se encuentran dentro del sector están realizando perseverantemente inversiones en infraestructura y tecnología; esto les permitirá tener más producción, lo cual sean eficientes.

Mori del Pino (2018), esta tesis es titulada “Gestión de las Finanzas y el desempeño laboral de los trabajadores en la Municipalidad Distrital de Lurín año 2018” desarrollada en la universidad Alas Peruanas, con el objetivo de lograr el grado de licenciado en administración de empresas.

Cuyo objetivo general es, analizar la relación que existe entre la gestión de las finanzas y el desempeño de los colaboradores en la Municipalidad de Lurín, año 2018.

Se concluye que no es posible tener una conversación de cultura en las finanzas semejantes para todos, en primer lugar la etapa de proceso en la que se encuentran, estas están asociadas al ponderado y donde se ubica la residencia, en pocas palabras, suelen planificar más, además de llevar un mayor control relacionado a los gastos.

Rojas (2018), esta tesis es titulada “Influencia de las finanzas de la CSCB en el desarrollo agrícola de Rioja” desarrollada en la Universidad Cesar Vallejo” con la finalidad de lograr grado académico de Maestro en Finanzas.

El objetivo general es, determinar si las finanzas de ahorro y crédito “Santo Cristo de Bagazán” influyen significativamente parte del proceso agrícola de Rioja.

Se concluye que, las finanzas de crédito y ahorro de “Santo Cristo de Bagazán” influyen de manera significativa en un porcentaje de 37.3% en el desarrollo agrícola de Rioja, 2017; teniendo como prueba Tau-b de Kendall es $\tau=0.71$, con nivel significativo menor al 1% ($P < 0.01$).

Aiquipa y Arana (2020), esta tesis es titulada “Las finanzas como herramienta de gestión financiera y su influencia en la rentabilidad de las MIPYMES del distrito de Yanacancha, Pasco -2019” desarrollada en la Universidad Nacional Daniel Alcides Carrión, con la finalidad de lograr título de Contador Público.

Su objetivo general, determinar las finanzas como herramienta de gestión financiera y económica influyen en la rentabilidad de las MIPYMES del distrito de Yanacancha, Pasco-2019.

Se concluye que, toda organización por más limitada que ésta sea debe tener visión sobre su desarrollo de las inversiones, pues este componente de las finanzas supone a que las organizaciones en general tengan utilidades la cual beneficiaria la liquidez y solvencia. Es entonces que se recomienda ejecutar inversiones en todos los activos financieros que el rubro bancario. En las finanzas, el valor de los activos la valoración de activos es el procedimiento de estimación del valor del bien. Los elementos que usualmente se tiene un valor son un bien o una obligación financiera.

I. MARCO TEÓRICO

Teorías relacionadas al tema

Exposición del marco teórico Propiedades de Inversión

Según Novoa (2019), nos dice que en 1966 se inauguró la primera organización universal de practicantes en el ámbito contable denominada Grupo Internacional de Estudios Contables (GIEC) la cual, está emparejado por tres institutos que se encuentran en Wales y Canadá, su intención principal era comprometerse, brindar sus conocimientos, examinar y compartir indagación en la práctica desarrollada, lo que derivó a la búsqueda para uniformar los criterios los cuales se realizan tratamiento, valúan y reportan las transacciones que se llevan a cabo por las organizaciones.

Por otro lado, Novoa (2019), añade que en 1972 presentan una opción para elaborar una comisión de estudios en reglas contables que se aplican en todo el espacio, su idea fue realizada exactamente el 29 de junio de 1973 cuando empezó a marchar el comité de Normas Internacionales de Contabilidad o IASC con la apertura de su primer departamento la cual se ubica en Londres con su inventor, además como primer autor, llamado Benson.

Propiedades de inversión

Según (IASB) la Asamblea aprobó en primer punto la NIC 25 denominada Contabilización de las Inversiones, en 1986. Posteriormente en 1994, se admitió una explicación actualizada de la NIC 25, la cual se presentó en documento que se revisó, así fue acogido para las Normas Internacionales de Contabilidad a partir 1991. Desde ese momento, ciertas técnicas fueron cambiadas en lineamiento con las pruebas que se presentaron seguidamente por el consejo IASB. El argumento principal no tuvo ninguna modificación de calidad. La norma 25 fue identificada por el consejo para una revisión o un posible cambio en el Proyecto de esta Norma.

Con relación a las anotaciones identificadas relativamente presentadas en propuestas, el Consejo decidió retrasar las observaciones de la NIC 25, quedando únicamente investigaciones subsiguientes sobre los Instrumentos Financieros. Por otra parte, en 1998, se admitió la NIC 38 denominada Activos Intangibles y la NIC 39 llamada Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición, excluyendo a la

NIC 25 el tratamiento de las propiedades de inversión, materia prima y otros activos tangibles como vehículos modernos y otros accesorios se te mantenga en colección. En julio del año 1999, el Consejo admitió el Plan de la Norma titulada Propiedades de Inversión, la cual tuvo una fijación el 31 de octubre de 1999 como plazo limitado para que fueran comentados. El cual recibió 121 argumentos por carta sobre ello. Todo esto tenían una procedencia de diferentes organizaciones internacionales y de 28 países diferentes. Desde ese entonces el Consejo admitió de manera oficial y eficaz la NIC 40 Propiedades de Inversión, en el tercer mes del año de 2000.

Angulo (2020), denomina a las propiedades de inversión como terreros, edificios, en pocas palabras ambos que se tienen para beneficiarse de rentas (arrendamientos) plusvalías (lucro y/o ganancia por valorización) o ambas, a excepción de utilizarla en la productividad o fines administrativos y no estén destinadas para venderlos la venta en el transcurso ordinario de las operaciones de la sociedad y no para los casos de;

- a) Uso para producción o suministro de bienes o servicios, o para fines administrativos;
- b) Venta en el curso ordinario de las operaciones de la entidad.

International Accounting Standards Committee (IASC), nos dice que, los inmuebles de inversión son mantenidas para adquirir ganancias y apreciación del capital. Por lo que se obtienen flujos de dinero en gran dimensión independientes de otros bienes que posee la sociedad. Esto por su parte se distinguirá a las propiedades inmuebles ocupadas por parte del propietario. La elaboración de bienes o prestar servicios para la usanza de los inmuebles para fines de ser administradas, entre otros. Por otro lado, es importante añadir la NIC 16 indica que están aplicadas a los inmuebles que son alojados por parte del arrendatario y la NIIF 16 Arrendamientos, para inmuebles de inversión que las mantiene un ocupante como un bien ya que son elegidas a derecho de uso, el cual se menciona;

- a) Un terreno y una propiedad inmobiliaria con la finalidad de lograr apreciaciones del capital y/o ganancias a futuro y no para la venta en el corto plazo.

- b) Un terreno que se tiene para un próximo uso futuro no determinado (en el asunto de que la empresa no haya determinado si este se utilizará o para venderse a corto plazo.
- c) Un edificio que sea propiedad de la entidad o un activo por uso relacionado con un edificio mantenido por la entidad y esté alquilado a través de uno o más arrendamientos.
- d) Un inmueble que esté deshabitado y se tiene para ser alquilado a través de uno o más arrendamientos operativos.
- e) Inmuebles que están siendo en proceso de construcción o mejorados para su uso futuro como propiedades de inversión.

Esta norma no será aplicable para:

- a) Los bienes denominados biológicos y que sean enlazados con la actividad agrícola, la cual lo indica la norma internacional 41 Agricultura y la norma internacional 16, denominada inmuebles, planta y equipo que son ocupados por su dueño.

Es por ello que, Angulo (2020) nos dice que la NIC 16 serán aplicadas a los inmuebles ocupadas por el dueño, sujetas por su parte para su uso de la entidad en la producción o en la administración. (pág. 317); dentro de esta norma 16; encontramos:

- a) Inmobiliarias con la finalidad de venderlos en un lapso de tiempo regular dependiente a las actividades del oficio o bien que se manifiesten en progreso de edificación o perfeccionamiento con destino a venderla denominada NIC 2; por ejemplo, inmuebles que se adquieren únicamente para disponer su distribución en un breve término para construir las o ponerlas en venta.
- b) Los terrenos que son alojadas por el dueño (NIC 16), que se tendrán para su uso posterior como inmuebles.

- c) Inmuebles que se proceden a desarrollar edificaciones o construcciones a futuro y ser usados después, además de inmuebles alojados por habitantes (paguen o no rentas por alquiler según su costo en el mercado).

Reconocimiento de norma internacional 40; propiedades de inversión;

Angulo (2020), nos comenta que estas inmobiliarias serán reconocidas como bienes, cuando se tenga obtener beneficios futuros en el ámbito económico, que estén vinculados con los inmuebles, que fluyan hacia las entidades, pueda ser medidos fiablemente. (pág. 328).

Alcance y objetivo

Según Aranda (2016), añade que las normas internacionales de contabilidad denominada propiedad de inversión tiene como fin de lograr un buen procedimiento en la contabilidad de las propiedades de inversión, las cuales exige que se presente una semejanza de argumentación correspondiente.

Medición inicial

Las propiedades que son mantenidas por el dueño se medirán en periodo inicial al coste. Estos costos que se asocian incurren a la transacción que estarán incluidos en la medición inicial. Para ejecutar la medición inicial de los terrenos, propiedades, es importante recalcar que todos los costos incurridos en su adquisición sean considerados, como menciona (IASB);

Tabla 1: Medición inicial de las propiedades de inversión

Descripción	Valor
Edificio, terreno, entre otro	S/. 27,500,000.00
Documentos legales	S/. 16,000.00
Comisiones por transferencias	S/. 12,300.00
TOTAL	S/. 27,528,300.00

Fuente: Elaboración propia

El costo de adquisición de un inmueble las cuales incluyen su importe de adquisición, además de la inversión directamente atribuible a ello. Los desembolsos directamente atribuibles incluyen, como, por ejemplo, los pago que se efectúa a alguien que realiza de forma autónoma una tarea para la empresa o persona, impuestos por cesión de las inversiones y otros costos asociados con la transacción. (pág. 4)

Todo terreno invertido es medido al costo y seguidamente según sus normas contables eligen ser medidas al costo o a importe razonable, es lo que nos menciona la IASC, lo cual debe ser una aplicación a todos sus inmuebles de inversión, también indica que la medición de una propiedad en inversión comprada debe ser realizada considerando todos los costos incurridos; como: los pagos, entre otros.

Medición posterior

Tras reconocer la medición inicial, una corporación debe adoptar en escoger el modelo del costo o también el modelo del valor razonable para todos sus inmuebles que están en inversión en proceso.

Según (Villamizar 2018), nos dice que se es recomendable que las inmobiliarias determinen el valor razonable de las propiedades para la determinación de medición requerida (modelo del valor razonable) o revelación también llamada (modelo del costo).

Mientras que (IASB) sugiere a las organizaciones, las cuales no se les presiona, calcular el valor razonable de todas sus propiedades, al momento de una evaluación que se practica por un conocedor que labora de manera individual que tenga un conocimiento profesional y sea reconocido, además de ello una práctica actual en el territorio y en el tipo de inmueble de inversión que se está midiendo.

Tabla 2: Aumento del valor por medición a valor razonable

		Valor de la propiedad	valor razonable	Aumento		
Terreno	S/.	5,135,150.00	S/.	5,532,300.00	S/.	397,150.00
Edificación	S/.	22,393,150.00	S/.	23,510,009.00	S/.	1,116,859.00
TOTAL	S/.	27,528,300.00	S/.	29,042,309.00	S/.	1,514,009.00

Fuente: Elaboración propia

La empresa puede:

Determinar el método de valor razonable o el modelo del costo para todos los inmuebles que están invertidas, las cuales protegen los préstamos de pagar un retorno que se vincula de manera directa con el valor razonable o con los

retornos que provienen de bienes específicos que se incluyen de las propiedades.

Modelo de valor razonable;

El valor de razonable de un inmueble es usualmente mencionado el importe de mercado, es el monto incluyendo todos sus méritos tanto para el usuario que compra como para el comerciante.

Según IASB (International Accounting Standards Board),

Posteriormente al reconocimiento y método de medición inicial, la entidad que haya seleccionado el modelo del valor razonable, se valora todos sus inmuebles de inversión a valor razonable. Además, las pérdidas o utilidades las cuales se van a derivar de un cambio en el importe razonable de los inmuebles de inversión se incluyen en el efecto del ejercicio en el que surjan (p. 7).

El valor razonable de los inmuebles de inversión refleja las circunstancias de mercado al final del periodo sobre el que se informa. Este valor es específico para un plazo dado. Dado a que el contexto de mercado puede diferenciar, el valor estimado como valor razonable podría ser erróneo o inapropiado para otro plazo.

Según (International Accounting Standards Board) En el párrafo. 40, nos dice que, el monto razonable del edificio que se encuentra en inversión refleja las ganancias de obtención de pagos mensuales que se obtienen por arrendamientos en las situaciones recientes, del mismo modo los supuestos valores razonables y defendibles en las que se presenta la perspectiva de mercado por las partes interesadas y conocedoras, asumen que los ingresos por arrendamientos a largo plazo, logran alcanzar la cima de las situaciones en la actualidad del mercado. Así también reflejarían de forma igualitaria, cualquier salida de dinero, las cuales incluyen los pagos por alquileres, entre otros, que se esperan por las propiedades.

Cuando se pretende aplicar la medición del valor razonable de las propiedades con relación a la NIIF 13, la empresa se asegure que el precio razonable esté reflejado, entre otros ingresos por alquileres y otros supuestos que los miembros del mercado utilizarían al establecer el importe de las propiedades de inversión en situación de mercado actual. (pág. 12)

Al fijar el valor en libros de un inmueble según el modelo del valor razonable, una entidad no podrá duplicar el tratamiento contable de los bienes u obligaciones que se establezcan como bienes propios y obligaciones propios, de manera separada.

Por ejemplo:

- a) Equipos, tales como ascensores o máquinas de aire acondicionado, que son frecuentemente piezas un inmueble, y se reconocerán, por lo general, interiormente de la propiedad de inversión.
- b) Si una oficina y/o departamento se alquila amueblada, el valor razonable de estas incluirá por lo habitual el valor razonable del inmobiliario, debido a que las ganancias por alquiler derivan de la oficina con los muebles.
- c) Determinar el valor razonable de las propiedades de inversión se excluirán los ingresos por rentas anticipadas o a cobrar por arrendamientos, ya que la entidad reconoce éstos como pasivos o activos cada uno por individual.
- d) El valor razonable de las propiedades de inversión mantenidas por un arrendatario como un activo por derecho de uso reflejará los flujos de efectivo esperados los cuales incluyen los pagos por arrendamiento.

Modelo de costo

Según (Villamizar, 2016), Posteriormente del reconocimiento inicial, cuando se elija el método del modelo del costo, se medirán los inmuebles aplicando las condiciones requeridas que se establecen en la NIC 16 esto es su coste al momento que se adquiere, menos la depreciación acumulada y el valor por cualquier desgaste o deterioro que se presente.

Deloitte, 2016 considera, que, las propiedades en inversión con incluidos el valor amortizado restando las pérdidas acumulativas por la deterioración que hubiese, a menos que están clasificados como bienes no corrientes y se mantengan para la venta de aprobación con lo mencionado en la NIIF 5. De esta manera, es obligatorio dejar ver el valor razonable de las propiedades. (p. 120).

Por otro lado, Angulo (2020), nos dice que la depreciación en propiedades de inversión se carga para distribuir el costo de las edificaciones a lo largo de la vida

útil estimada que se presenta, en la aplicación del método de depreciación de línea recta. Añade también que es importante precisar que, las pérdidas por deterioro o desgaste del valor de los inmuebles se reconocerían con la NIC 36.

Se menciona también que los terrenos mantienen una duración de vida útil indefinida y, por consiguiente, no son depreciados, así también la existencia de los edificios para las NIIF es de 75 años a partir de su fecha de inicio de edificación. Además de ello, nos menciona que las propiedades serán eliminadas del estado de situación financiera cuando se logre una venta satisfactoria o cuando se retire de su uso y no se esperen logros económicos a largo plazo. La pérdida o ganancia resultante de la venta se reconocerá en el resultado del periodo que se determina.

Transferencias

Según (Novoa, 2019) las transferencias son realizadas a, o desde, las propiedades cuando se manifieste un cambio de uso, que se haya mencionado por:

- a) El inicio del momento que el propietario lo ocupa, o del desarrollo con la obtención de ocupación por el arrendatario; en pocas palabras esta se denomina, inmuebles de inversión a inmuebles, planta y equipo.
- b) Fecha de inicio de un crecimiento con el objetivo de lograr una venta, en el momento que realiza un traspaso de propiedades en inversión a inventarios.
- c) En el momento que el propietario deja de estar alojado, en el caso de elaborar un traspaso de una propiedad que esta alojada por el arrendatario a un terreno de inversión mantenido por el mismo.

Es importante recalcar que, si un inmueble que es ocupada por el dueño es denominada Norma internacional de contabilidad 16, propiedad, planta y equipo, se convertiría en un inmueble de inversión, se tendrá un tratamiento contable por su importe razonable, de igual manera la entidad tendrá que aplicar la NIC 16 hasta el momento del cambio de uso de esta propiedad.

Es por ello que el consejo IASC, agregó que, si un inmueble, planta y equipo se valora como propiedad de inversión, siempre que busque cambiar su uso, la

organización continuará amortizando la propiedad y confirmando las pérdidas por deterioro que puedan ocurrir

El párrafo 63 de la NIC 40, Al decidir transferir el inventario a bienes raíces de inversión se tendrán que contabilizar, medidos a valor razonable, cuando existe una diferencia entre el valor razonable del activo y el valor en libros, se debe verificar y confirmar el resultado actual, y el monto restante será compararse con el costo de conexión. Transferencia de activos de construcción a inversión inmobiliaria.

Exposición al marco teórico Finanzas

Según (Ponce, Morejón, et al. 2019), las finanzas son una parte de la economía, responsable de administrar y optimizar el flujo de fondos que tienen relación con las inversiones, el financiamiento y los flujos de dinero por recaudación y la salida.

El principal objetivo de las finanzas, es lograr alcanzar un máximo el importe de la organización y corroborar que se pueden velar todos los argumentos comprometidos; las finanzas no exclusivamente se encarga de la colección fiel y exacta de la investigación de la compañía, sino también de la interpretación y/o justificación de ésta por medio de los estados financieros, estado de resultados, estados de efectivo y más, para asimismo obtener la información contable necesaria para la toma de decisiones en la organización.

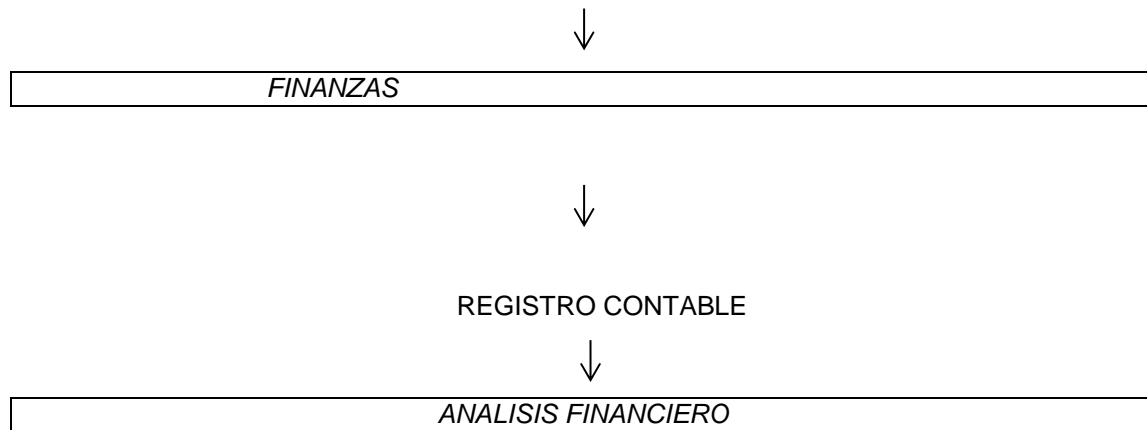
Es por ello que Marvelis (2016), nos dice que el análisis es el examen financiero basado en el razonamiento de los rendimientos financieros, las cuales reconocen que tal liquida esta la empresa, además si es solvente, si tiene eficiencia operativa, niveles de endeudamiento, los beneficios económicos y nivel rentable de la organización.

Por otro lado, Lavalie (2016), recalca que es importante un buen el análisis financiero ya que es un diagnóstico que implica comparar de manera eficaz el desempeño de la empresa, de esta manera detectar deficiencias e implicancias para emprender acciones y así mejorar el desempeño en la toma de decisiones.

CONTABILIDAD GENERAL



CONTABILIDAD FINANCIERA



Fuente: Sánchez (2017)

El análisis financiero se suele realizar mediante métodos, que pueden ser tanto verticales como horizontales. Para el método horizontal, pueden realizar análisis comparativos de los respectivos estados financieros. En cuanto al método vertical, se consideran efectivos para que se identifiquen las proporciones de diversas definiciones que componen dichos estados financieros con referencia a lo general. Del mismo modo también se puede realizar el análisis financiero mediante el uso de las ratios de gestión, endeudamiento y liquidez. (Argibay, 2014).

Según Ponce, et. al. (2019)

Liquidez: muestran la capacidad de pago de corto plazo de la organización.

$$\text{Prueba Acida} = \frac{\text{Activo corriente} - \text{Existencias}}{\text{Pasivos corrientes} - \text{bonos}}$$

Vertical and horizontal analysis have similarities with the analysis of ratios. Yet sometimes just one of the three techniques detects a deficiency serious. In addition, it is convenient to have them to convince executives of the need to take corrective action. Therefore, an análisis The comprehensive financial statements will include of reasons, the vertical and the horizontal. (Puerta, 2018)

Rentabilidad sobre Patrimonio ROE. Es uno de las ratios más importantes en la empresa con ánimo de lucro, cuanto más elevado sea el valor de esta ratio mejor para la empresa. Mejor dicho, se encarga de medir la capacidad de la compañía para que genere utilidades en beneficio a los propietarios. (Amat, 2017).

$$\text{Rentabilidad sobre el patrimonio} = \frac{\text{Utilidad neta}}{\text{Patrimonio}}$$

Rentabilidad sobre la Inversión ROA. Esta fórmula consiste en la división de la utilidad neta entre activo total, donde se analiza la efectividad global y esta pueda provocar utilidad positiva que corresponden con los activos totales que se están utilizando, siendo esta una medida positiva de la rentabilidad para las inversiones que se presenten. (Sánchez, 2017).

$$\text{Rentabilidad sobre el patrimonio} = \frac{\text{Utilidad neta}}{\text{Activo total}}$$

Margen Utilidad Neta. Es un cálculo un poco más complejo, porque incluye una serie de factores; es una ratio financiera que permite medir la rentabilidad de una empresa. El cual mostrara el valor que representan las utilidades netas con respecto a la comparación con el nivel de sus ingresos en un tiempo dado. (Andrade, 2021).

$$\text{Margen de utilidad neta} = \frac{\text{Utilidad neta}}{\text{Ventas netas}}$$

Rotación de activos. Requiere ganar eficiencia del activo utilizado para generar ventas de forma inmediata. Se expresa como tiempo suficiente para que el activo comience a venderse cada año. Cuanto mayor es la facturación de rotación, más eficiente es la organización que utiliza los activos. Además, la ratio permite comprobar la importancia financiera de las operaciones de la organización. (Lizarzaburu, Gómez, et. al. 2016).

$$\text{Rotacion de activos} = \frac{\text{Ventas}}{\text{Activo total}}$$

Por otro lado (Lizarzaburu, Gómez, et. al. 2016) añade que el análisis vertical es un instrumento financiero que permitirá presentar qué tan distribuida tiene las cuentas

de los informes financieros, en el caso del estado de situación financiera determina las intervenciones de todas las cuentas por individual en relación a la suma de los activos o a la suma de los pasivos y patrimonio, por otro lado, en el estado de resultados o de ganancias y pérdidas se verifica la colación de las cuentas en relación a sus ingresos.

Wild, et. al. (2016) nos dice que, Los estados financieros proporcionan el principio de confidencialidad de la información financiera requerida para este tipo de análisis. Esta información financiera indica cómo la empresa obtiene los medios, dónde y cómo utilizar estos medios de inversión y cómo utilizar eficazmente estos recursos y activos rentables. (pág. 17)

Un estado de resultados muestra el desempeño financiero y económico de una organización en un plazo de tiempo en la que se determina, es una presentación total de las actividades de ejecución de esta. Así también nos indican detalles de entradas, gastos, utilidad y pérdidas, durante un periodo determinado. Es importante ya que indica que tan rentable se muestra la compañía. Las ganancias que se reflejan son los rendimientos sobre el patrimonio por parte de los usuarios que brindar acciones durante el periodo que se está considerando, mientras que las partidas de este informe detallan la forma en que se determinan las ganancias (pág. 19).

Además, nos dice que el estado de situación financiera es la esfera del ámbito financiero, la economía, la contabilidad, entre otros similares, además que es un archivo de contabilidad que nos informa la situación de toda entidad frente al ámbito económico, ya sea de una entidad privada o pública, además de una información a un tiempo determinado, la cual permitirá tener un análisis que muestre comparación del mismo; lo cual está fijado por los activos, pasivos u obligaciones, además que el patrimonio o capital.

Según Farfán (2015), Las finanzas son aún más importantes en una empresa, ya que estas nos ayudan en las tomas de decisiones: En primer lugar, tenemos las decisiones de inversión que se van a referir al modo de empleo del dinero obtenido, para que el mismo se invierta en recursos que pueden resultar productivos para el desarrollo de la empresa. En segundo lugar, tenemos las decisiones de financiación, en donde se buscan las mejores formas de financiar

o refinanciar posibles deudas y los fondos correspondientes a las entidades empresariales; y, en tercer lugar, tenemos las decisiones financieras. (pág. 12).

Formulación de problema

Problema General

¿De qué manera las propiedades de inversión inciden en las finanzas de las empresas del sector inmobiliario del distrito de Miraflores, año 2020?

Problemas Específicos

¿De qué manera los activos inciden en los recursos financieros de las empresas del sector inmobiliarios del distrito de Miraflores, año 2020?

¿De qué manera las propiedades de inversión inciden en los recursos financieros de las empresas del sector inmobiliario del distrito de Miraflores, año 2020?

¿De qué manera el rendimiento financiero incide en la toma de decisiones de las empresas del sector inmobiliario del distrito de Miraflores, año 2020?

El presente trabajo de investigación se justifica por los siguientes puntos mencionados:

Este actual proyecto de indagación se realiza con la finalidad de evidenciar la aplicación de la NIC 40 propiedades de inversión en las entidades del sector inmobiliarias de Lima Metropolitana debido a que detallara los pasos a alcanzar para reportar un análisis proporcionado y una aplicación de manera correcta la cual se basa en los principios básicos tales como la medición, el reconocimiento y la presentación con respecto a la revelación, además se dará a conocer los posibles cambios en el ámbito de las finanzas que genera esta regla no solo a materia de presentación de informes sino además el efecto que traerían estos.

El presente proyecto de investigación contribuirá a solucionar los principales problemas actuales, tanto como sociales y beneficios económicos futuros, los cuales afectarían a las organizaciones del sector inmobiliario de Lima Metropolitana.

Se espera que el actual instrumento sea necesario como archivo informativo de consulta para la sociedad y el país, con la finalidad que las empresas apliquen de manera eficiente la norma internacional 40 propiedades de inversión, siempre y cuando crean conveniente ya que se tendría un flujo de efectivo y ajustes por implementación de normas internacionales.

Se podrá analizar a la investigación como una documentación de la situación que se presenta actualmente en Lima Metropolitana, y tomar decisiones a conciencia que las empresas inmobiliarias requieran información, además este producto permitirá conocer sobre los inmuebles de inversión, lineamientos, medición inicial, medición posterior.

La realización del presente proyecto sobre el tema se que presenta es viable, porque es un informe que podrá servir como principal base para los próximos proyectos de investigación referenciado a las propiedades de inversión y su incidencia en las finanzas; que pueden ser utilizados por las organizaciones o trabajadores del sector de Lima Metropolitana, de tal manera sea necesario. Se presenta con una argumentación apta para desarrollar el tema.

Objetivo General

Determinar cómo las propiedades de inversión inciden en las finanzas de las empresas del sector inmobiliario del distrito de Miraflores, año 2020.

Objetivos Específicos

Analizar si los activos inciden en los recursos financieros de las empresas del sector inmobiliario del distrito de Miraflores, año 2020.

Investigar si las propiedades de inversión inciden en los recursos financieros de las empresas del sector inmobiliario del distrito de Miraflores, año 2020.

Examinar si el rendimiento financiero incide en la toma de decisiones de las empresas del sector inmobiliario del distrito de Miraflores, año 2020.

Hipótesis General

Las propiedades de inversión inciden en las finanzas de las empresas del sector Inmobiliario del distrito de Miraflores, año 2020.

Hipótesis Específicos

Los activos inciden en los recursos financieros de las empresas del sector inmobiliario del distrito de Miraflores, año 2020.

Las propiedades de inversión inciden en los recursos financieros del sector inmobiliario del distrito de Miraflores, año 2020.

El rendimiento financiero incide en la toma de decisiones de las empresas del sector inmobiliario del distrito de Miraflores, año 2020.

Marco conceptual

Las palabras que se definirán tienen relación con respecto al contenido de la elaboración del presente proyecto.

a) Apreciación de capital

La apreciación del capital, también conocida como crecimiento del capital, se refiere al aumento en el valor de una inversión en el tiempo. Le dice cuánto beneficio pagaría con impuestos si vendió la inversión ese día. (Guadalupe, 2021).

b) Arrendamiento

Es un acuerdo en el que se concreta una cantidad efectivo o una cadena de pagos y cuotas a cambio de usar un bien durante un periodo establecido por ambas partes (Sandoval et al. 2020, pag.27).

c) Costo de Adquisición

(IASB) El costo de adquisición comprende el valor de compra, además de cualquier retiro de dinero directamente como honorarios profesionales como por ejemplo los servicios legales.

d) Costo de Transacción

Los Costos de Transacción son los costes que se adicionan directamente atribuibles a la adquisición, al momento de la emisión, la venta o disposición.

(Flores, 2017)

e) Costo inicial

Son aquellos que se realizan una sola vez durante el primer año de tu negocio, estos pueden incluir el establecimiento de tu entidad comercial, tarifas legales, desarrollo logotipo; aquel importe que la empresa no hubiese adquirido entidad no hubiera tenido que imponer o se habría evitado si la empresa no hubiera obtenido, como por ejemplo pagos y comisiones. (Flores, 2017).

f) Estado de Resultados

Revela el flujo de capital y egresos generados por la empresa en una etapa de tiempo dado, ofreciendo finalmente el resultado neto de la operación, así sea positivo o negativo. El estado de resultado, por su lado, es cambiante, dado que refleja movimientos a lo largo del ejercicio con relación a capital baratos y costos correlativos que están conectados con los capitales. (Ponce, Morejón, et al. 2019, pág. 28-29).

g) Finanzas

Según (Navarro 2018), las finanzas son una base primordial para un buen directorio que permitirá alcanzar un eficaz desarrollo de los instrumentos financieros que se presentan en el directorio, además de lograr maximizar una eficiencia económica; es importante que el analista financiero debe poseer cultura general, las cuales le permitirá tener una medición además de inspeccionar el impacto que le permita inspeccionar las tomas de decisiones desde diferentes puntos, las cuales pueden ser financieros o económicos. Esto causara un elevado nivel de producción del trabajo y un uso apropiado del capital de trabajo. (pag.133).

h) Flujos de efectivo

Son las ocupaciones que conforman los ingresos de diferentes fuentes, además actividades de la institución, de esta forma como otras que no tienen la posibilidad de ser aptas con respecto a las inversiones o las financiaciones. (Andrade, Toscano, et. al. 2018).

i) Importe en libros

(IASB), nos dice que, es el valor de suplantar un mecanismo, siempre y cuando tenga una satisfacción fiable con los aspectos al momento de reconocer, desde el primer instante que se presenta en dicho valor. Es valor en libros de estos compuestos sustituidos se darían de baja con respecto a los criterios que están mencionados en esta norma.

j) Inversión

Se entiende que son un compuesto de mecanismos de ahorro, de capitales y al momento de postergar dicho consumo, con el objetivo de conseguir una ganancia de la misma, un momento crediticio o una utilidad, es decir, resguardar o prosperar el capital de una persona, organismo o ente. (Raffino, 2021).

k) Inversiones inmobiliarias.

Son inmuebles, terrenos o edificios, que se consideran en total o una parte o ambas, mantenidas por el propietario o arrendatario que hayan tenido un contrato por arrendamiento para ganar dinero mensual, plus valor o ambas. (Manzanares, Gonzales, et al. Pag.373)

l) Medición inicial

(IASB), nos comenta que debe ser aplicada a todos sus terrenos, inmuebles o edificios, ya que al momento de medir un inmueble de inversión la cual se compra, esta debe ser realizada incluyendo todos los costos, ya sean pagos por servicios legales, entre otros servicios asociados a la transacción.

m) Medición posterior

(IASB) es la entidad quien podrá decidir entre el modelo del coste o el modelo de valor razonable, es por ello tomar en cuenta que si se va a medir al costo estas deben ser incluidas en el historial de los activos que se medirán a valor razonable.

n) Modelo del costo

Para (Aranda, 2016), la medición que sea el modelo del costo, se basa en todos los costos que corresponda la adquisición de los inmuebles de inversión.

o) Plusvalía

Según Sauri (2017), es el incremento de valor de un inmueble a través del tiempo, para que esos beneficios generen un valor considerable en el futuro.

p) Rentas

Renta es la ganancia que rinde algo, lo cual será cobrado por parte del arrendatario, La renta también es aquello que se paga en concepto de alquiler o arrendamiento. (Pérez, Merino, 2015).

q) Transacciones

Según Quiroa (2020) en efecto, sencillamente es dar dinero en lugar de hallar un bien o servicio dentro del mercado; después de haber alcanzado un pacto entre las partes involucradas. Además, para que se realice una transferencia, una de las partes debe ser propietaria del bien o servicio que se intercambia y la otra sección debe ser propietaria del dinero que está disponible para sustituir. r) Utilidad

Según Raffino (2020), la utilidad se denomina también ganancia, es el monto del producto que distingue entre las ganancias que se obtienen por un negocio con

beneficios económicos, además de todos los gastos en que se incluyen durante el proceso.

s) Valoración

Según Montero (2016), para entender el concepto de valor razonable se debe iniciar por entender qué es valoración en sí, ya que proporciona información útil y necesaria para tomar decisiones relativas a un sector que se representa en un mercado abierto que demanda y oferta bienes a valores razonables. (pág. 6).

t) Valor razonable

Es el precio que sería reconocido al momento de vender un activo o también al momento de pagar por la transferencia de un pasivo no forzada entre dos personas de mutuo acuerdo del mercado en el momento de la medición. (Montero, 2016, pág. 18).

II. METODOLOGÍA

3.1. Tipo y diseño de investigación

Enfoque de investigación

Sánchez, et. al (2018), describe al enfoque cuantitativo;

Es el análisis de datos numéricos; se tienen que considerar los niveles de medida, ya sea: nominal, ordinal, de intervalo, de razón. Es propio de la investigación cuantitativa. Utilizando técnicas estadísticas descriptivas e inferenciales, programa estadístico, estas están empleadas para que pueden realizar el análisis cuantitativo en un corto tiempo, dependiendo el volumen de los datos recopilados.

Tipo de investigación

Ramos, Hernández, et. al. (2018), describe así la experimentación no experimental:

Es ese prototipo de diseño que no se manipularan determinadamente las variables; esto quiere decir que, se estudian las apariencias tal como se presenta en su argumento nativo, describe y analiza las variables, además de estar relacionadas que pueden concurrir entre ambas, sin inducir las ideas del científico algún cambio. Estos diseños de experimentación no experimental, pueden estar clasificados por su dimensión temporalmente, es decir las veces que en todo el tiempo se tiene una recolección de todos los datos transacciones, transversales y longitudinales. (pág. 87-88)

Sánchez, et al (2018), en la investigación básica consiste principalmente parte de la literatura de investigación que ya tiene una existencia, el fin es avanzar con la teoría en cualquier área de una disciplina. Por otro lado, contiene argumentación empírica que ya fue adjuntada e informada sobre aspectos de la teoría. Es decir, seguir con el desarrollo de esta información con el objetivo de expandir y depurar constructos teóricos. (pág. 20).

Diseño transversal o transeccional:

Ramos, Hernández, et. al. (2018), sostiene lo siguiente:

En este presente diseño, que además en la bibliografía se puede hallar bajo la designación analítica, la exploración busca, de la misma manera que expone su nombre la aclaración en la relación que se tienen entre las variables que tienen la posibilidad de establecer y el por qué pasa el preciso fenómeno, pero sin llegar a una absolutización de causa y efecto, además se centra en comparar por grupos que tienen diferencia en relación a las acciones que tienen la variable independiente, a su vez se tiene que procurar el control de las demás variables que no se relacionan, por un medio que se conforma por grupos homogéneos. (pág. 88)

Diseños transeccionales correlacionales:

El correlacional-causal detalla la relación entre las dos o más cambiantes, párrafos o variables, en el momento que se determina; esto quiere decir; que se debe detallar, pero no de variables por individual, si no la relación entre ellas, intento encontrar una argumentación entre ambas. (Ramos, Hernández, et. al. (2018)

3.2. Variables, operacionalización

Variable independiente: Propiedades de inversión

Variable dependiente: Finanzas

Definición conceptual

Según Álvarez y Cajo (2016), las propiedades de inversión son activos, las cuales son mantenidas por el propietario que hayan acordado un arrendamiento por la obtención de un plan de renta (pág. 111).

Según (Navarro 2018), las finanzas son la base principal de un buen liderazgo que permite un uso eficiente de los recursos financieros en la gestión para lograr una mayor eficiencia económica; para ello el analista financiero debe tener una cultura general que le permita medir y reconocer

el impacto de su toma de decisiones desde varios puntos de vistas ya sean económicos como financiero. (pag.133).

CUADRO DE OPERACIONALIZACIÓN

PROPIEDADES DE INVERSIÓN Y SU INCIDENCIA EN LAS FINANZAS DE LAS EMPRESAS DEL SECTOR INMOBILIARIO DEL DISTRITO DE MIRAFLORES, AÑO 2020.

HIPOTESIS GENERAL	VARIABLES	DEFINICION OPERACIONAL	DEFINICION CONCEPTUAL	DIMENSIONES	INDICADORES
Propiedades de inversión inciden en las finanzas de las empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana, año 2020.	Propiedades de Inversión	Activos, las cuales son mantenidas por el propietario que hayan acordado un arrendamiento por la obtención de un plan de renta. (Álvarez y Cajo, 2016, pág. 111).	Son activos tales como terrenos, edificios o parte de un edificio o ambos, mantenidos por el propietario o por el arrendatario que haya acordado un arrendamiento para obtener rentas, plusvalías, rendimientos financieros, estas generan flujo de efectivo de gran medida. (Álvarez y Cajo, 2016, pág. 111).	Activos	Bienes inmuebles
					Edificaciones
					Terrenos
					Maquinarias
					Construcciones
				Rendimiento Financiero	Inversiones
					Flujo de efectivo
					Modelo de valor razonable
					Modelo del costo
					Ganancias
	Obtención de rentas	Plusvalías			
		Arrendamiento			
		Alquiler			
		Apreciación de capital			
Finanzas	Según (Navarro 2018), las finanzas son la base primordial de una dirección, ya que permite lograr un eficiente uso de sus recursos financieros sobre la gestión de adquirir una mejor eficiencia económica. (pag.133).	Según (Navarro 2018), las finanzas son la base principal de un buen liderazgo que permite un uso eficiente de los recursos financieros en la gestión para lograr una mayor eficiencia económica; para ello el analista financiero debe tener una cultura general que le permita medir y reconocer el impacto de su toma de decisiones desde varios puntos de vistas ya sean económicos	Recursos financieros	Liquidez	
				Capital	
				Rentabilidad	
			Toma de decisiones	Solvencia	
				Rotación de activos	
				Análisis vertical	
Margen de utilidad					

como financiero. Esta gestión traerá como resultado un elevado nivel productivo del trabajo y un uso más adecuado del capital de trabajo. (pag.133).

Estado de situación financiera

ROA

ROE

Estado de Resultados

3.3. Población, muestra, muestreo, unidad de análisis

Población

La población de este estudio está constituida por 42 trabajadores en las empresas del sector inmobiliario del distrito de Miraflores, año 2020.

Muestra

La muestra del presente estudio siendo de 38 trabajadores, ya que es decisión del investigador, la selección de las empresas.

Muestreo:

$$n = \left(\frac{z^2 pqN}{e^2(N-1) + z^2 p \cdot q} \right)$$
$$n = \left(\frac{(1.96^2) 0.5 0.5 42}{0.05^2 (42-1) + 1.96^2 (0.5) (0.5)} \right) = 38$$

Donde:

n: Tamaño de la muestra

N: Tamaño de la población

Z: Valor de la distribución normal estandarizada correspondiente al nivel de confianza; para el 95%, $z=1.96$ E: Máximo error permisible, es decir un 5% p: Proporción de la población que tiene la característica que nos interesa medir, es igual a 0.50.

q: Proporción de la población que no tiene la característica que nos interesa medir, es igual a 0.50.

Cuadro de estratificación de la muestra

N°	Razón social	Sector	Departamento Contable
1	Indusa S.A.C.	Inmobiliaria	3 personas
2	Inversiones, Inmobiliaria, Construc	Inmobiliaria	3 personas
3	Mobac Contratistas Generales S A	Inmobiliaria	3 personas
4	Gobesa Ingenieros S.A.C.	Inmobiliaria	2 personas
5	Silma Construcciones Y Negocios S.A.C.	Inmobiliaria	3 personas
6	Constructora Inmob.Elge S.A.	Inmobiliaria	3 personas
7	Ardec S.A.C.	Inmobiliaria	3 personas
8	Constructora Inmob.Elge S.A.	Inmobiliaria	4 personas
9	Lgv Inmobiliaria S.A.C.	Inmobiliaria	3 personas
10	Serhusa E.I.R.Ltda.	Inmobiliaria	2 personas
11	Vari S.A.C	Inmobiliaria	3 personas
12	Ojeda & Asociados Contratistas Generales S.A.	Inmobiliaria	4 personas
13	A & Ch Edificaciones S.A.	Inmobiliaria	2 personas
	Total		38 personas

Fuente: Elaboración propia

3.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos, validez y confiabilidad

Técnicas de recolección de datos

Dadas las variables presentadas, es de suma importancia ya que se refiere a un enfoque sistemático de reunir las, es necesario obtener todos los datos de sus dominios necesarios para contrastarlas, se requiere aplicar o recurrir a:

a) La Técnica de la encuesta

Se toma en cuenta la utilización de encuesta para poder determinar cómo las propiedades de inversión y las en las empresas del sector inmobiliario del distrito de Miraflores, año 2020.

3.5. Procedimientos

Luego de la recolección de datos a través de la técnica de la encuesta se realizará los procedimientos de análisis mediante el uso de estadística.

Validación y confiabilidad del instrumento

a). Validez

Para dar validez al instrumento de medición y verificar si realmente mide la variable que pretende medir, se someten los test previos y posteriores a juicios de expertos, jueces que van a opinar sobre la elaboración de los mismos, dando peso específico al trabajo de investigación; pero, además, se utiliza el coeficiente producto momento de Pearson para ratificar el juicio de experto.

b). Confiabilidad

Para brindar confiabilidad al instrumento y que su aplicación sea correcta, se somete a la técnica de Alpha de Cronbach, cuya fórmula de cálculo es la siguiente:

$$\alpha = 0.80 \text{ donde } \alpha = \left(\frac{K}{K-1} \right) \left(1 - \frac{\sum S_i^2}{S_t^2} \right)$$

S_t^2 : Varianza de los puntajes totales.

S_i^2 : Varianza del ítem

K: Número de ítems.

El instrumento está constituido por 25 ítems, con un tamaño de muestra de 38 trabajadores de las empresas del sector inmobiliario. El nivel de confiabilidad del presente informe es de 95% el cual es elaborado con la prueba de alfa de Cronbach el cual dicha técnica es proporcionada por el programa estadístico SPSS.

Tabla 3: Fiabilidad de la variable Propiedades de inversión.

Estadísticas de fiabilidad

Alfa de Cronbach	N de elementos
0,943	14

Fuente: Spss Vs 22

El coeficiente Alfa de Cronbach fue de 0,943. Por lo tanto, podemos afirmar que el instrumento que mide la variable Propiedades de Inversión tiene confiabilidad.

Tabla 4: Validez de ítems: Variable Propiedades de inversión.

Estadísticas de total de elemento

	Media de escala si el elemento se <u>ha</u> <u>suprimido</u>	Varianza de escala si el elemento se <u>ha</u> <u>suprimido</u>	Correlación total de elementos <u>corregida</u>	Alfa de Cronbach si el elemento se <u>ha suprimido</u>
Los bienes inmuebles son denominados propiedades de inversión.	51,92	68,291	,736	,939
<u>Las edificaciones inmobiliarias forman parte de los activos.</u>	51,92	69,967	,701	,940
Las propiedades de inversión son terrenos mantenidos por el propietario	52,11	67,232	,728	,939
Las maquinarias son activos primordiales para las modificaciones de las construcciones en el que se logre una propiedad de inversión.	52,13	68,658	,719	,939
Las construcciones se consideran activos tangibles a todas, ya sean terminadas o en proceso porque en el concepto propio se refieren a bienes.	52,13	70,388	,756	,939
Las inversiones a largo plazo generan rendimientos financieros en las inmobiliarias.	51,84	68,083	,787	,937
Las propiedades de inversión generan flujos de efectivo de gran medida.	52,11	69,394	,679	,940
El escoger modelo del valor razonable para las inversiones inmobiliarias son de elección de su empresa.	52,16	71,758	,703	,940
Las inversiones inmobiliarias se valorarán inicialmente con el modelo del costo.	52,45	69,065	,669	,941
Las propiedades aportan ganancias a futuro por el buen rendimiento financiero por parte del arrendatario.	52,08	70,669	,731	,939
Los inmuebles a largo plazo obtienen plusvalías con la finalidad de obtener rentas a favor del arrendatario.	51,97	68,405	,719	,939
Los arrendamientos financieros de un bien inmueble logran recursos propios de financiamiento a favor del dueño.	52,34	68,447	,767	,938
El alquiler de las propiedades de inversión es una forma de obtener ganancias a través de un contrato de la determinación de cesión del bien.	52,03	69,702	,673	,940
La apreciación de capital es el aumento de valor o precio de las propiedades inmobiliarias que se genera en el mercado.	52,18	69,722	,702	,940

Fuente: Spss Vs 22

Tabla 5: Fiabilidad de la variable Finanzas.

Estadísticas de fiabilidad

Alfa de Cronbach	N de elementos
0,929	11

Fuente: Spss Vs 22

El coeficiente Alfa de Cronbach fue de 0,929. Por lo tanto, podemos afirmar que el instrumento que mide la variable Finanzas tiene confiabilidad.

Tabla 6: Validez de ítems: Variable Finanzas.

Estadísticas de total de elemento

	Media de escala si el elemento se ha suprimido	Varianza de escala si el n de elementos ha suprimido	Correlació total de Cronbach si el elemento se ha corregida	Alfa de escala si el elemento suprimido
La liquidez es el principal recurso financiero para las inmobiliarias.	41,37	33,374	,701	,923
El capital que invierte un propietario para la obtención de un inmueble con el fin de lograr renta de la misma a largo plazo.	41,79	32,171	,690	,924
La rentabilidad es el beneficio económico que se obtendrá de las propiedades de inversión teniendo un rendimiento positivo en un determinado periodo de tiempo.	41,50	32,959	,702	,923
Poseer solvencia en las propiedades de inversión hará que las inmobiliarias se mantengan a largo plazo.	41,61	34,029	,695	,923
La rotación de activos muestra la eficiencia en el uso de sus activos que generara ingresos con las propiedades de inversión.	41,58	33,656	,732	,922
Brindar un análisis vertical en los estados financieros de las empresas inmobiliarias dará a conocer de manera positiva sus beneficios a comparación que los años anteriores.	41,68	32,979	,704	,923
Mostrar un margen de utilidad refleja la capacidad de la organización para convertir sus ingresos en beneficios.	41,71	34,103	,710	,923
Influyen las propiedades de inversión en el estado de situación financiera de la empresa.	41,71	33,076	,708	,923
Evaluar el ROE como rendimiento de capital con respecto a la inversión en la aplicación de la norma propiedades de inversión	41,66	31,474	,764	,920
Evaluar el ROA mostrara la eficiencia económica en la aplicación de la norma propiedades de inversión.	41,79	32,387	,731	,922

El estado de resultados mostrará las utilidades o pérdidas que procederá a realizar toma de decisiones de manera eficaz.

41,50

33,608

,702

,923

Fuente: Spss Vs 22

3.6. Método de análisis de datos

Los datos que se obtuvieron mediante la aplicación de las técnicas e instrumentos indicados, recurriendo a los informantes o fuentes también ya indicados. Con respecto a la información que se presenta como gráficos y tablas, serán formulados con apreciaciones objetivas.

Las apreciaciones y conclusiones extraídas del análisis, informaran cada parte de la propuesta de solución al problema que dio origen a esta investigación.

3.7. Aspectos éticos

En el proceso de la elaboración del trabajo de investigación se da a conocer el cumplimiento a la ética profesional en todo el proceso de desarrollo de esta, desde lo general hasta los puntos referenciales y autores.

Se toma en cuenta los siguientes principios, objetividad, competencia, compromiso.

III. RESULTADOS

Descripción de resultados

De acuerdo con el capítulo, se presentan los resultados obtenidos en las pruebas y análisis estadísticos, que forman la base de los datos o información recopilada al aplicar el cuestionario.

Analizar de qué manera las propiedades de inversión inciden en las finanzas en las empresas del sector inmobiliario del distrito de Miraflores, año 2020.

Análisis descriptivo de la variable Propiedades de inversión

Tabla 7: Descripción del indicador bienes inmuebles

		Frecuencia	Porcentaje
Válido	EN DESACUERDO	4	10,5
	NI DE ACUERDO NI EN DESACUERDO	6	15,8
	DE ACUERDO	17	44,7
	TOTALMENTE DE ACUERDO	11	28,9
	Total	38	100,0

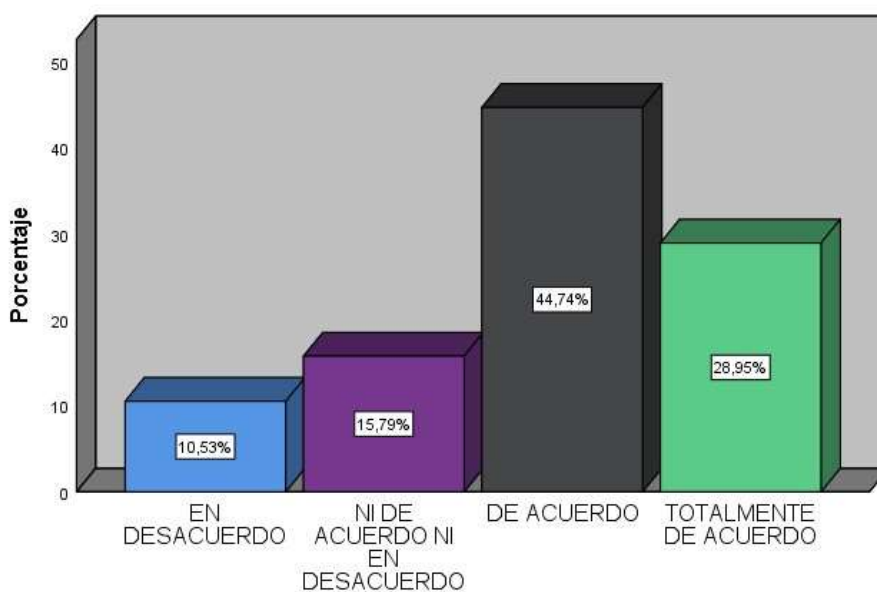


Figura 1: Percepción del indicador bienes inmuebles

Interpretación: De la encuesta aplicada a 38 personas de las empresas del sector inmobiliario del distrito de Miraflores, año 2020 se obtuvo que el 44.74% siendo el mayor porcentaje de los encuestados mencionaron están de acuerdo que las propiedades de inversión están dentro de los bienes inmuebles ya que son elaborados o mejorados, la cual se compone con la función de arrendarlas e incrementar el valor de sus rentas.

Tabla 8: Descripción del indicador edificaciones

		Frecuencia	Porcentaje
Válido	TOTALMENTE EN DESACUERDO	1	2,6
	NI DE ACUERDO NI EN DESACUERDO	3	7,9
	DE ACUERDO	21	55,3
	TOTALMENTE DE ACUERDO	13	34,2
	Total	38	100,0

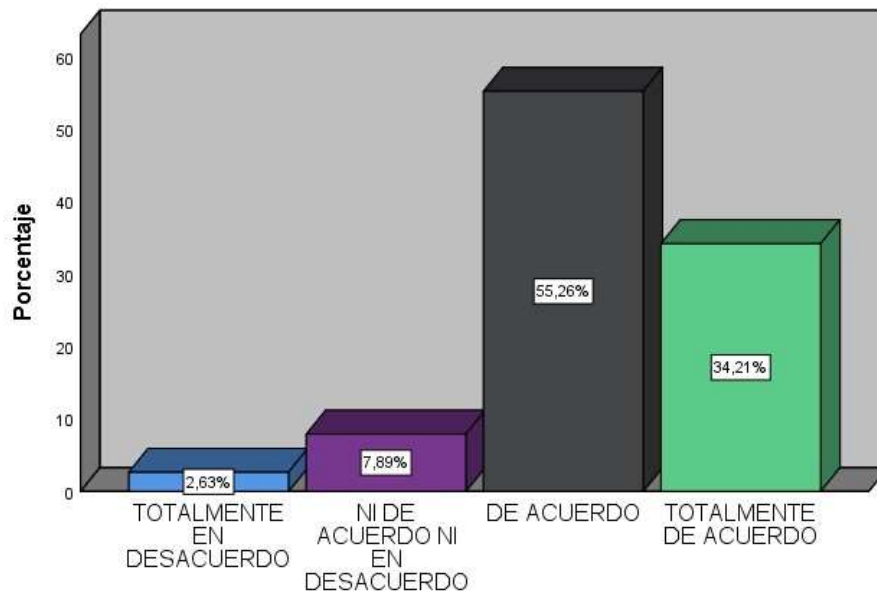


Figura 2: Percepción del indicador edificaciones

Interpretación: De la encuesta aplicada a 38 personas de las empresas del sector inmobiliario del distrito de Miraflores, año 2020 se obtuvo que el 55.26% siendo el mayor porcentaje de los encuestados mencionaron que están de acuerdo que las edificaciones inmobiliarias forman parte de los activos ya que son recursos primordiales con el objetivo de obtener beneficios económicos a largo plazo.

Tabla 9: Descripción del indicador terrenos

		<u>Frecuencia</u>	<u>Porcentaje</u>
Válido	TOTALMENTE EN DESACUERDO	1	2,6
	EN DESACUERDO	2	5,3
	NI DE ACUERDO NI EN DESACUERDO	6	15,8
	DE ACUERDO	16	42,1
	TOTALMENTE DE ACUERDO	13	34,2
	<u>Total</u>	<u>38</u>	<u>100,0</u>



Figura 3: Percepción del indicador terrenos

Interpretación: De la encuesta aplicada a 38 personas de las empresas del sector inmobiliario del distrito de Miraflores, año 2020 se obtuvo que el 42.11% siendo el mayor porcentaje de los encuestados mencionaron están de acuerdo que los terrenos son mantenidos por los propietarios con el fin de ser arrendadas financieramente, con ello generar ingresos a largo plazo.

Tabla 10: Descripción del indicador maquinarias

		<u>Frecuencia</u>	<u>Porcentaje</u>
Válido	TOTALMENTE EN DESACUERDO	1	2,6
	EN DESACUERDO	1	2,6
	NI DE ACUERDO NI EN DESACUERDO	6	15,8
	DE ACUERDO	20	52,6
	TOTALMENTE DE ACUERDO	10	26,3
	<u>Total</u>	<u>38</u>	<u>100,0</u>

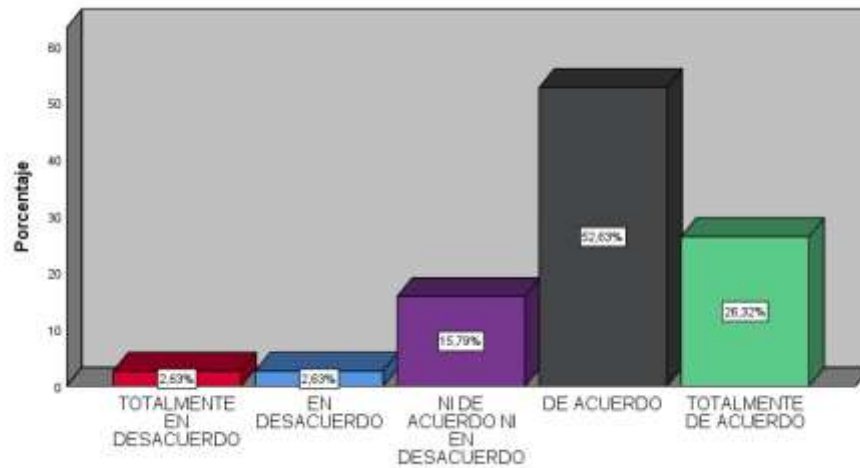


Figura 4: Percepción del indicador maquinarias

Interpretación: De la encuesta aplicada a 38 personas de las empresas del sector inmobiliario del distrito de Miraflores, año 2020 se obtuvo que el 52.6% siendo el mayor porcentaje de los encuestados mencionaron están de acuerdo que las maquinarias son activos parte primordial de las inmobiliarias, ya que estas elaboraciones en proceso son las edificaciones que servirían de asiento para oficinas o fábricas.

Tabla 11: Descripción del indicador construcciones

		Frecuencia	Porcentaje
Válido	EN DESACUERDO	2	5,3
	NI DE ACUERDO NI EN DESACUERDO	4	10,5
	DE ACUERDO	25	65,8
	TOTALMENTE DE ACUERDO	7	18,4
	<u>Total</u>	<u>38</u>	100,0

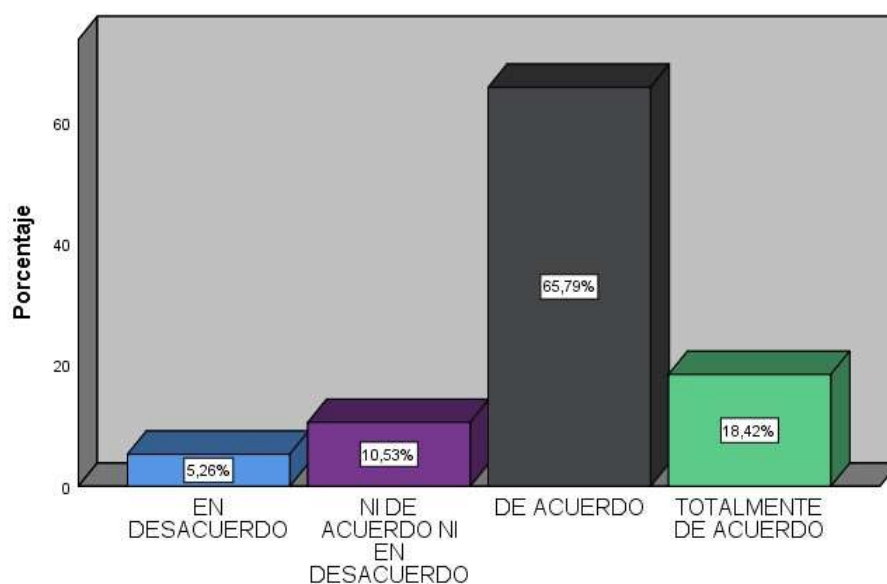


Figura 5: Percepción del indicador construcciones

Interpretación: De la encuesta aplicada a 38 personas de las empresas del sector inmobiliario del distrito de Miraflores, año 2020 se obtuvo que el 65.8% siendo el mayor porcentaje de los encuestados mencionaron que están de acuerdo que las construcciones se consideran activos tangibles a todas, ya sean terminadas o en proceso porque en el concepto propio se refieren a bienes.

Tabla 12: Descripción del indicador inversiones

		Frecuencia	Porcentaje
Válido	EN DESACUERDO	4	10,5
	NI DE ACUERDO NI EN DESACUERDO	5	13,2
	DE ACUERDO	19	50,0
	TOTALMENTE DE ACUERDO	10	26,3
	Total	38	100,0

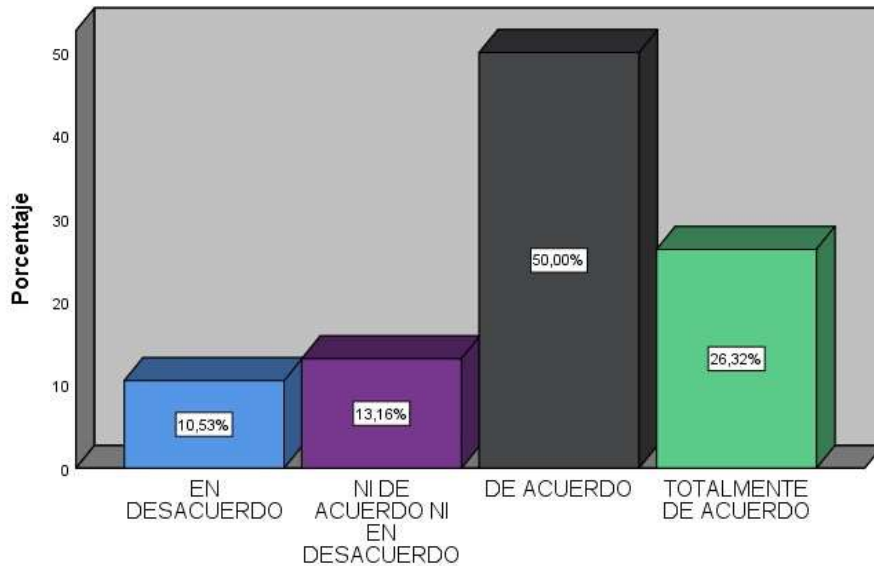


Figura 6: Percepción del indicador inversiones

Interpretación: De la encuesta aplicada a las empresas inmobiliarias del distrito de Miraflores, año 2020 se obtuvo que el 50.0% siendo el mayor porcentaje de los encuestados manifestaron que las inversiones generan rendimientos financieros en las empresas inmobiliarias teniendo esta un mayor valor a sus ingresos para los arrendatarios.

Tabla 13: Descripción del indicador flujo de efectivo

		Frecuencia	Porcentaje
Válido	TOTALMENTE EN DESACUERDO	1	2,6
	NI DE ACUERDO NI EN DESACUERDO	8	21,1
	DE ACUERDO	18	47,4
	TOTALMENTE DE ACUERDO	11	28,9
	Total	38	100,0

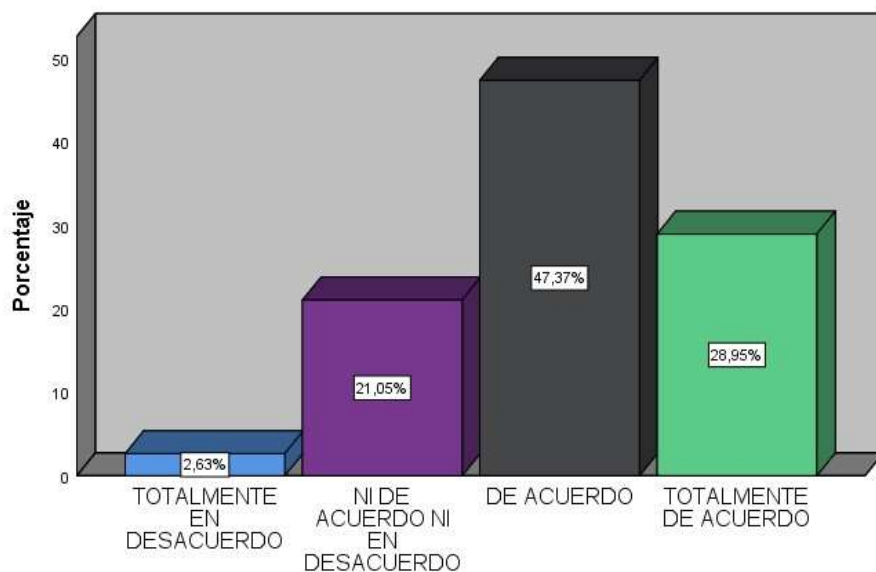


Figura 7: Percepción del indicador flujo de efectivo

Interpretación: La encuesta aplicada a las empresas inmobiliarias del distrito de Miraflores, año 2020 se obtuvo que el 47.4% siendo el mayor porcentaje de los encuestados manifestaron que, la correcta implementación y aplicación de las propiedades generan flujos de efectivo de manera que estas se mantengan a largo plazo.

Tabla 14: Descripción del indicador modelo de valor razonable

		Frecuencia	Porcentaje
Válido	EN DESACUERDO	1	2,6
	NI DE ACUERDO NI EN DESACUERDO	4	10,5
	DE ACUERDO	25	65,8
	TOTALMENTE DE ACUERDO	8	21,1
	<u>Total</u>	<u>38</u>	100,0

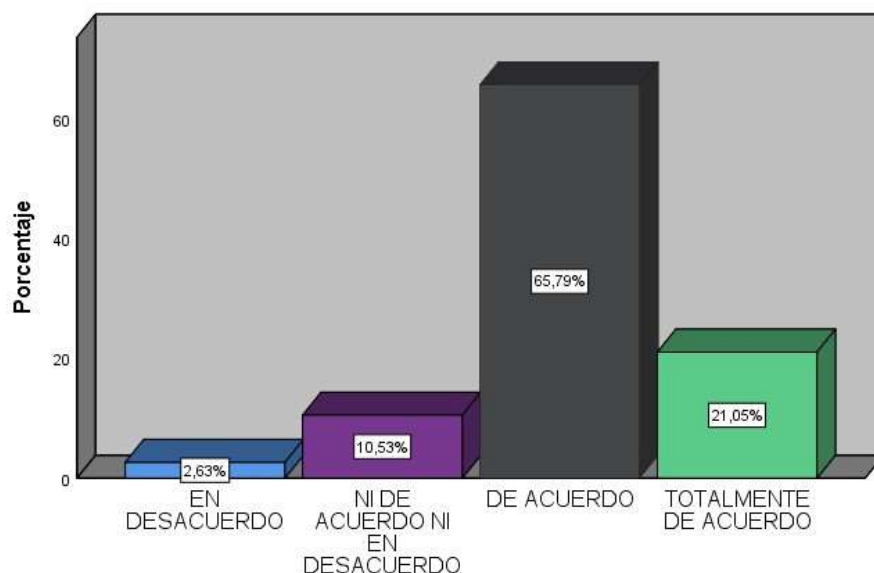


Figura 8: Percepción del indicador modelo de valor razonable

Interpretación: La encuesta aplicada a las empresas inmobiliarias del distrito de Miraflores, año 2020 se obtuvo que el 65.8% siendo el mayor porcentaje de los encuestados manifestaron que implementar el valor razonable para sus inversiones inmobiliarias es decisión de los dueños o en la empresa, que sea desarrollado o planteado por un experto independiente en la medición de los activos que se presenten.

Tabla 15: Descripción del indicador modelo del costo

		Frecuencia	Porcentaje
Válido	EN DESACUERDO	4	10,5
	NI DE ACUERDO NI EN DESACUERDO	8	21,1
	DE ACUERDO	21	55,3
	TOTALMENTE DE ACUERDO	5	13,2
	Total	38	100,0

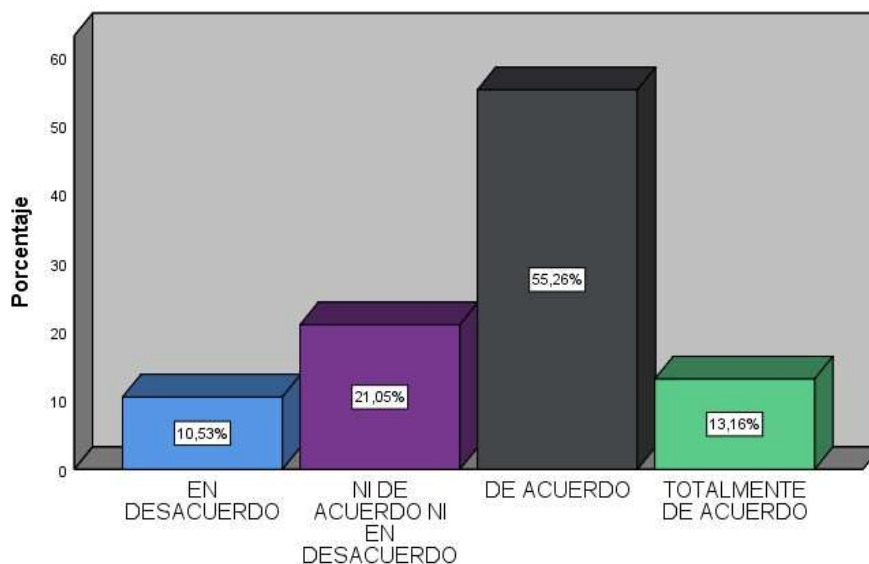


Figura 9: Percepción del indicador modelo del costo

Interpretación: La encuesta aplicada a las empresas inmobiliarias del distrito de Miraflores, año 2020 se obtuvo que el 55.3% siendo el mayor porcentaje de los encuestados manifestaron las propiedades de inversiones, bienes muebles, inmobiliarias deben ser medidas al costo inicialmente, donde luego se procederá a elegir una adecuada medición posterior, siendo esta decisión propia de los gerentes.

Tabla 16: Descripción del indicador ganancias

		Frecuencia	Porcentaje
Válido	EN DESACUERDO	2	5,3
	NI DE ACUERDO NI EN DESACUERDO	3	7,9
	DE ACUERDO	25	65,8
	TOTALMENTE DE ACUERDO	8	21,1
	Total	38	100,0

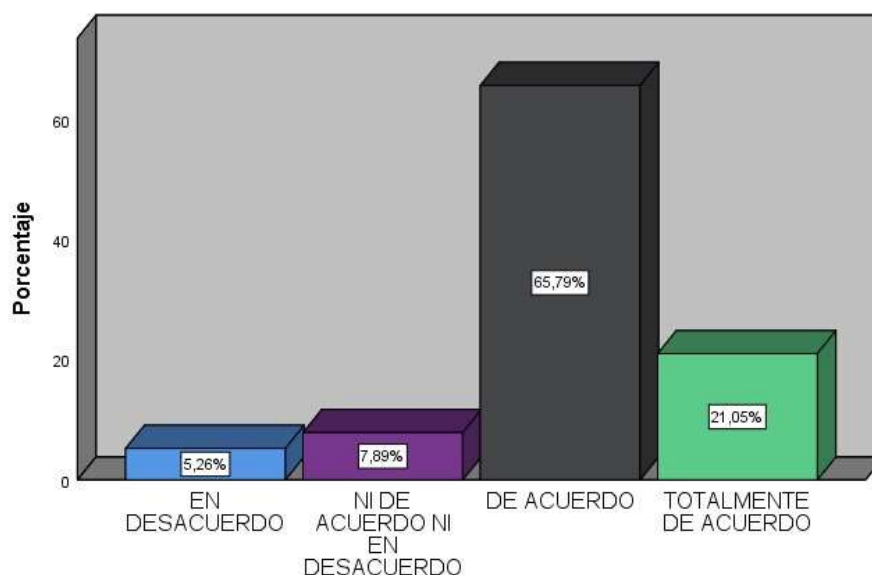


Figura 10: Percepción del indicador ganancias

Interpretación: La encuesta aplicada a las empresas inmobiliarias del distrito de Miraflores, año 2020 se obtuvo que el 65.8% siendo el mayor porcentaje de los encuestados manifestaron las propiedades de inversiones aportan ganancias, así como también rentas, por parte de los dueños, empresa o el arrendatario de la misma.

Tabla 17: Descripción del indicador plusvalías

		Frecuencia	Porcentaje
Válido	EN DESACUERDO	3	7,9
	NI DE ACUERDO NI EN DESACUERDO	4	10,5
	DE ACUERDO	16	42,1
	TOTALMENTE DE ACUERDO	15	39,5
	Total	38	100,0

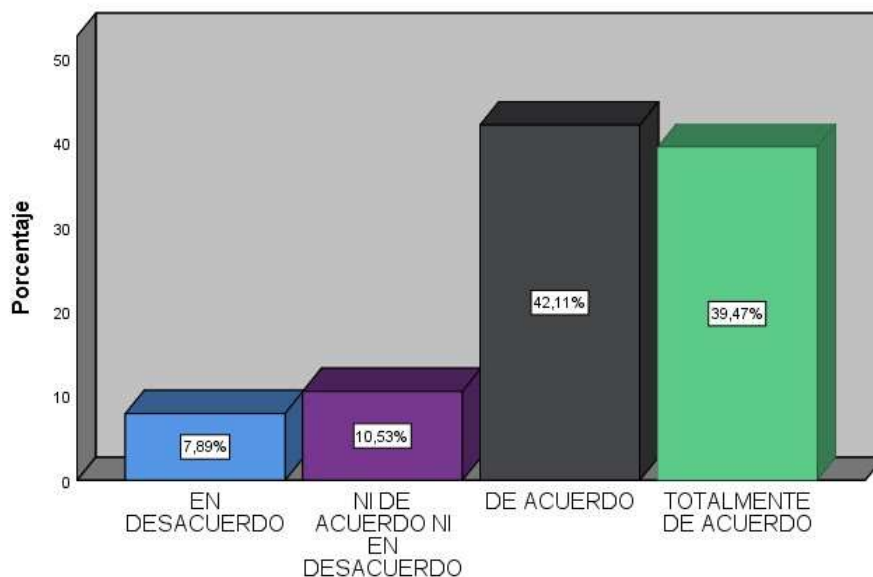


Figura 11: Percepción del indicador plusvalías

Interpretación: La encuesta aplicada a las empresas inmobiliarias del distrito de Miraflores, año 2020 se obtuvo que el 42.1% siendo el mayor porcentaje de los encuestados manifestaron que los inmuebles a largo plazo se obtienen plusvalías con la finalidad de no solo cuidar sus ingresos si no también incrementar el valor del mismo en un tiempo determinado.

Tabla 18: Descripción del indicador arrendamiento financiero

		Frecuencia	Porcentaje
Válido	TOTALMENTE EN DESACUERDO	1	2,6
	EN DESACUERDO	2	5,3
	NI DE ACUERDO NI EN DESACUERDO	7	18,4
	DE ACUERDO	23	60,5
	TOTALMENTE DE ACUERDO	5	13,2
	Total	38	100,0

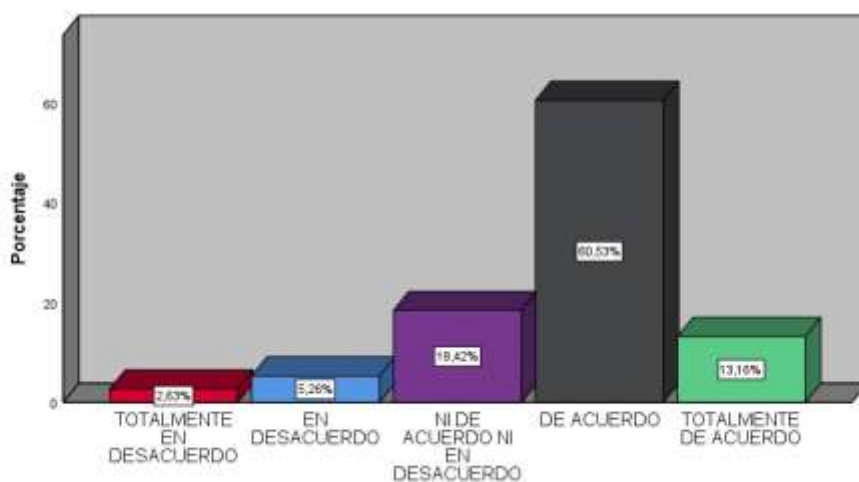


Figura 12: Percepción del indicador arrendamiento financiero

Interpretación: La encuesta aplicada a las empresas inmobiliarias del distrito de Miraflores, año 2020 se obtuvo que el 60.5% siendo el mayor porcentaje de los encuestados manifestaron que los arrendamientos de los bienes inmuebles generan ingresos, recursos propios con el fin de favorecer sus ingresos del dueño.

Tabla 19: Descripción del indicador alquiler

		Frecuencia	Porcentaje
Válido	EN DESACUERDO	1	2,6
	NI DE ACUERDO NI EN DESACUERDO	5	13,2
	DE ACUERDO	20	52,6
	TOTALMENTE DE ACUERDO	12	31,6
	Total	38	100,0

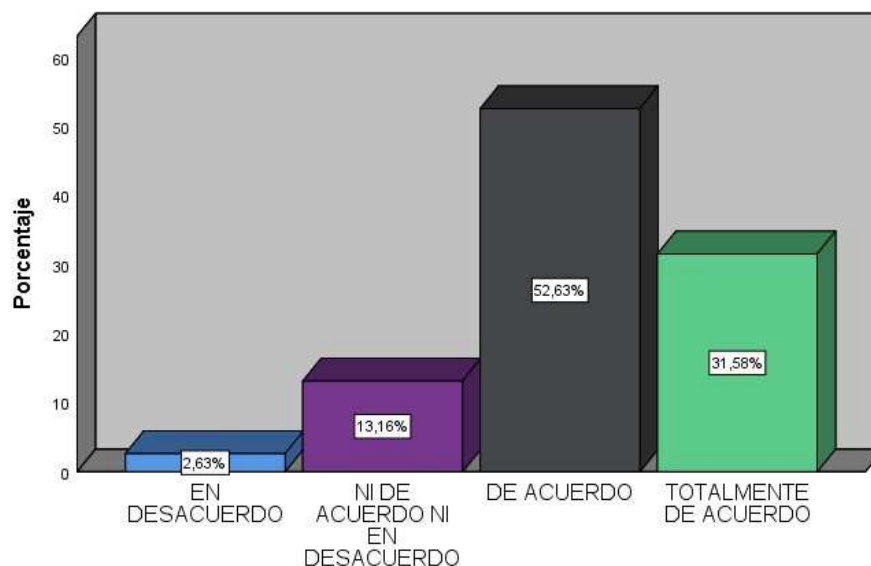


Figura 13: Percepción del indicador alquiler

Interpretación: La encuesta aplicada a las empresas inmobiliarias del distrito de Miraflores, año 2020 se obtuvo que el 52.6% siendo el mayor porcentaje de los encuestados manifestaron que están de acuerdo que el alquilar un bien inmueble trae consigo una manera de obtener mayores ingresos, además muestra el aumento de capital, con el fin de tener utilidades.

Tabla 20: Descripción del indicador apreciación de capital

		Frecuencia	Porcentaje
Válido	EN DESACUERDO	2	5,3
	NI DE ACUERDO NI EN DESACUERDO	10	26,3
	DE ACUERDO	17	44,7
	TOTALMENTE DE ACUERDO	9	23,7
	Total	38	100,0

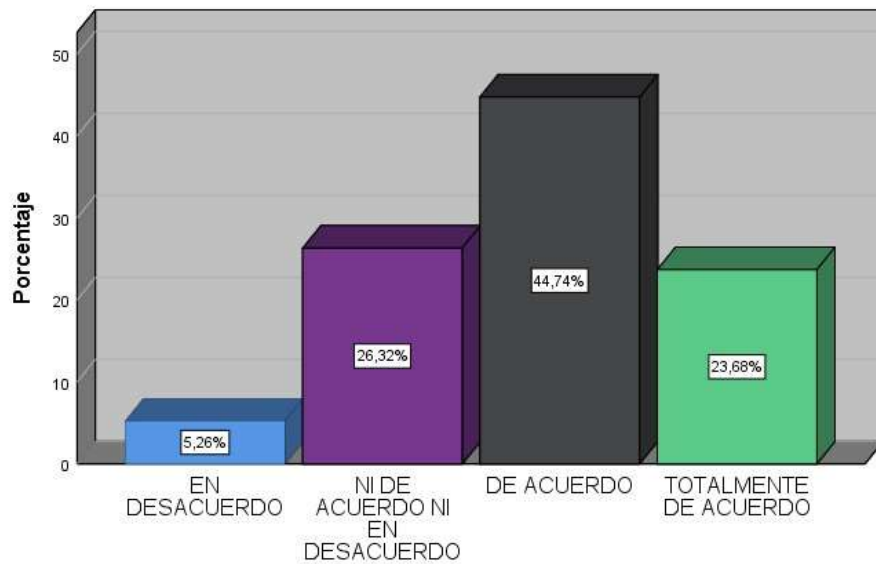


Figura 14: Percepción del indicador apreciación de capital

Interpretación: De la encuesta aplicada a las empresas inmobiliarias del distrito de Miraflores, año 2020 se obtuvo que el 44.7% siendo el mayor porcentaje de los encuestados manifestaron que están de acuerdo que la apreciación de capital es el precio que se genera en el mercado, es decir que mientras la propiedad se encuentre en un lugar con mejor locación el aumento de precio se está logrando maximizar los ahorros del arrendatario.

Análisis descriptivo de la variable Finanzas

Tabla 21: Descripción indicador liquidez

		Frecuencia	Porcentaje
Válido	EN DESACUERDO	1	2,6
	NI DE ACUERDO NI EN DESACUERDO	2	5,3
	DE ACUERDO	15	39,5
	TOTALMENTE DE ACUERDO	20	52,6
	Total	38	100,0

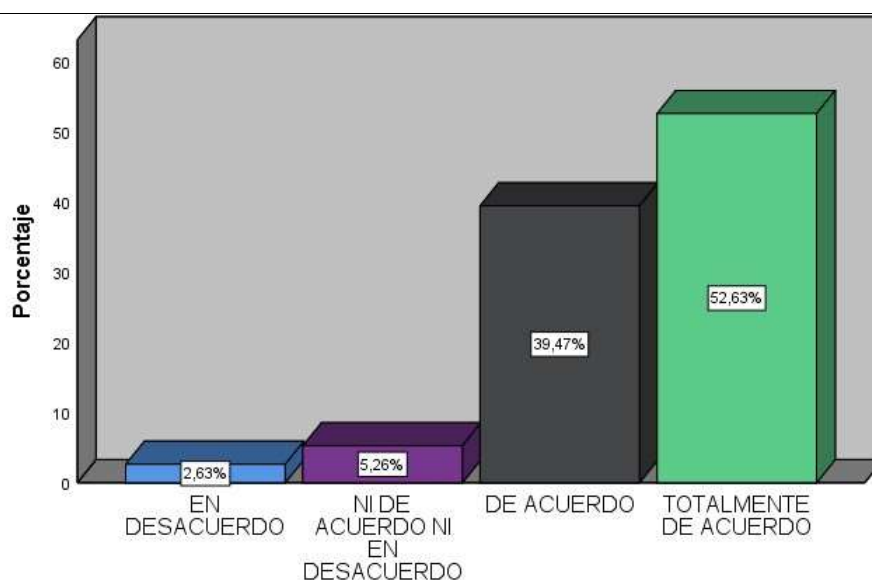


Figura 15: Percepción del indicador liquidez

Interpretación: De la encuesta aplicada a las empresas inmobiliarias del distrito de Miraflores, año 2020 se obtuvo que el 52.6% siendo el mayor porcentaje de los encuestados manifestaron que están totalmente de acuerdo que la liquidez es el principal recurso financiero para las inmobiliarias, ya que se requiere analizar buenos ingresos para las organizaciones, con el fin de cumplir con las obligaciones que se presenten.

Tabla 22 : Descripción del indicador capital

		Frecuencia	Porcentaje
Válido	TOTALMENTE EN DESACUERDO	1	2,6
	EN DESACUERDO	1	2,6
	NI DE ACUERDO NI EN DESACUERDO	5	13,2
	DE ACUERDO	21	55,3
	TOTALMENTE DE ACUERDO	10	26,3
	Total	38	100,0

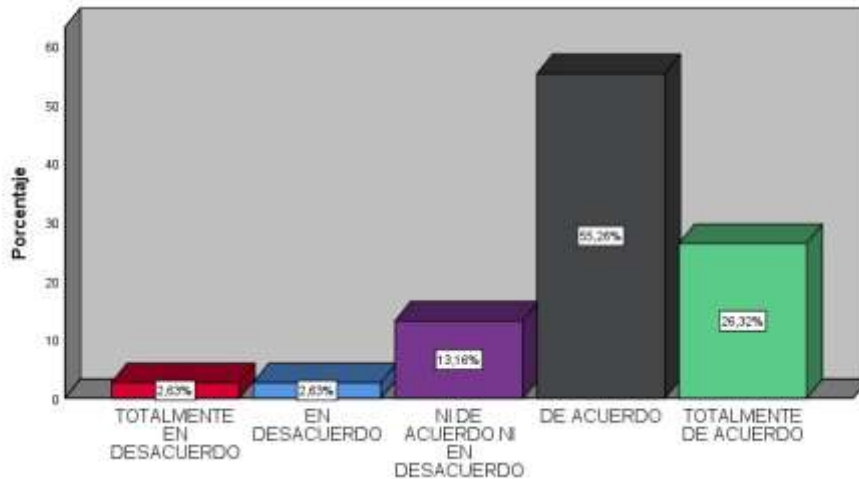


Figura 16: Percepción del indicador capital

Interpretación: De la encuesta aplicada a las empresas inmobiliarias del distrito de Miraflores, año 2020 se obtuvo que el 55.3% siendo el mayor porcentaje de los encuestados manifestaron que están de acuerdo que el capital que invierte un propietario para la obtención y/o compra de un inmueble, es con el fin de alcanzar rentas de la misma a largo plazo.

Tabla : Descripción del

23 indicador rentabilidad

		Frecuencia	Porcentaje
Válido	EN DESACUERDO	2	5,3
	NI DE ACUERDO NI EN DESACUERDO	1	2,6
	DE ACUERDO	19	50,0
	TOTALMENTE DE ACUERDO	16	42,1
	Total	38	100,0

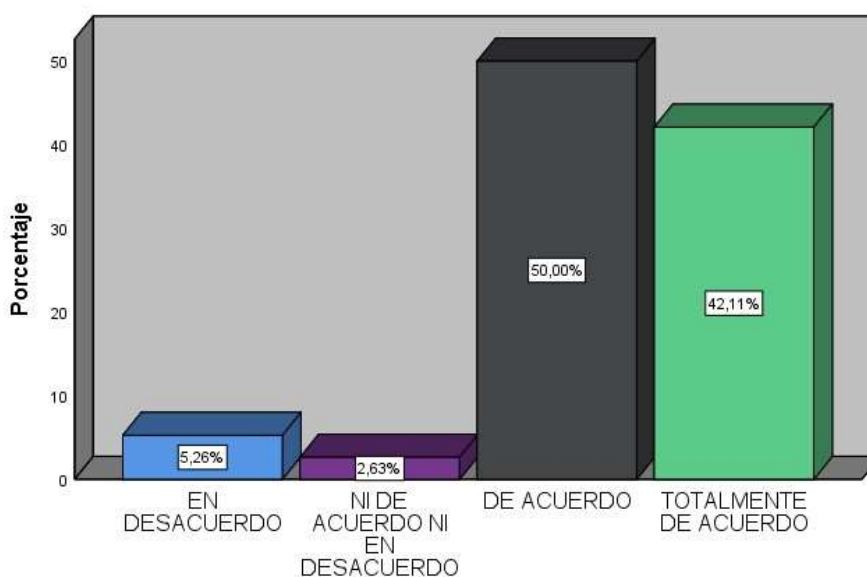


Figura 17: Percepción del indicador rentabilidad

Interpretación: De la encuesta aplicada a las empresas inmobiliarias del distrito de Miraflores, año 2020 se obtuvo que el 50% siendo el mayor porcentaje de los encuestados manifestaron que están de acuerdo que la rentabilidad es el beneficio de toda inversión, además de poder hacer una medición correcta de las ganancias o pérdidas de estas.

Tabla : Descripción del

24 indicador solvencia

		Frecuencia	Porcentaje
Válido	EN DESACUERDO	1	2,6
	NI DE ACUERDO NI EN DESACUERDO	2	5,3
	DE ACUERDO	24	63,2
	TOTALMENTE DE ACUERDO	11	28,9
	Total	38	100,0

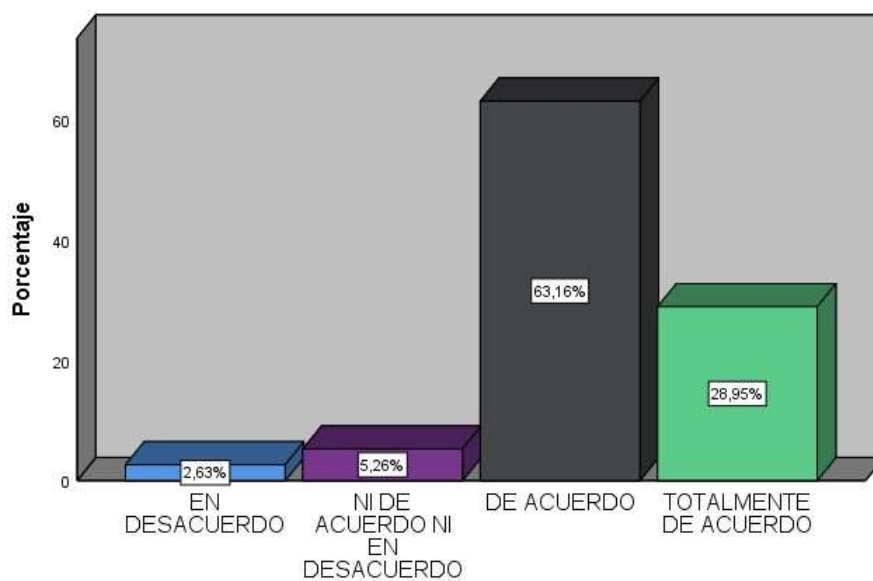


Figura 18: Percepción del indicador solvencia

Interpretación: De la encuesta aplicada a las empresas inmobiliarias del distrito de Miraflores, año 2020 se obtuvo que el 63.2% siendo el mayor porcentaje de los encuestados manifestaron que están de acuerdo que poseer solvencia en

Tabla : Descripción del
las propiedades de inversión hará que las inmobiliarias se mantengan a largo
plazo.

Tabla 25: Descripción del indicador rotación de activos

		Frecuencia	Porcentaje
Válido	EN DESACUERDO	1	2,6
	NI DE ACUERDO NI EN DESACUERDO	2	5,3
	DE ACUERDO	23	60,5
	TOTALMENTE DE ACUERDO	12	31,6
	Total	38	100,0

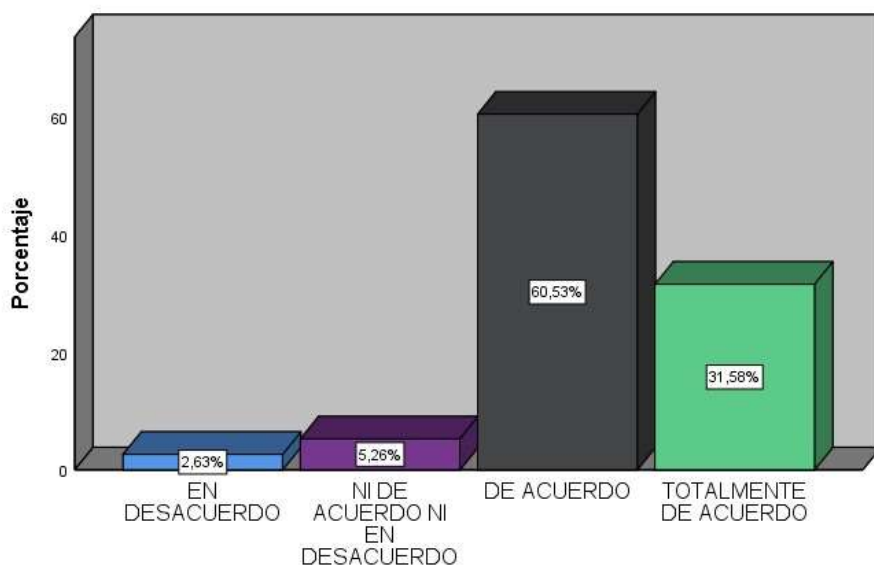


Figura 19: Percepción del indicador rotación de activos

Interpretación: De la encuesta aplicada a las empresas inmobiliarias del distrito de Miraflores, año 2020 se obtuvo que el 60.5% siendo el mayor porcentaje de los encuestados manifestaron que están de acuerdo que la rotación de activos muestra la eficiencia en el uso de sus activos que generara ingresos con las propiedades de inversión.

Tabla 26: Descripción del indicador análisis vertical

		Frecuencia	Porcentaje
Válido	EN DESACUERDO	2	5,3
	NI DE ACUERDO NI EN DESACUERDO	3	7,9
	DE ACUERDO	22	57,9
	TOTALMENTE DE ACUERDO	11	28,9
	Total	38	100,0

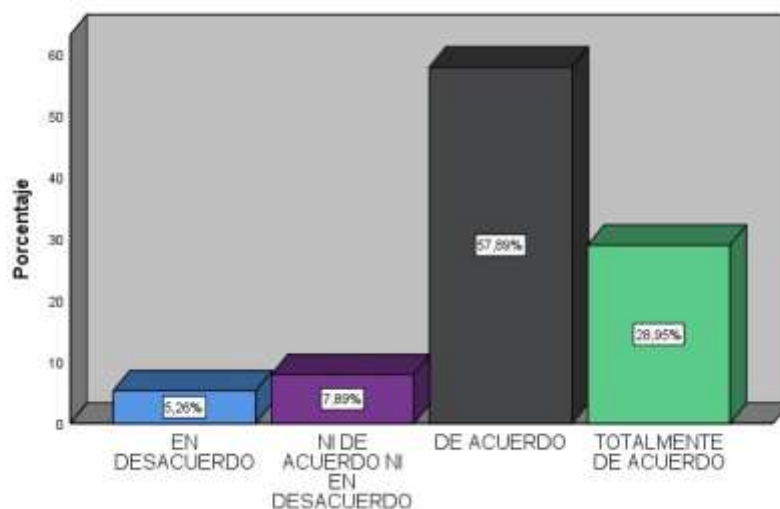


Figura 20: Percepción del indicador análisis vertical

Interpretación: De la encuesta aplicada a las empresas inmobiliarias del distrito de Miraflores, año 2020 se obtuvo que el 57.9% siendo el mayor porcentaje de los encuestados manifestaron que están de acuerdo que es necesario brindar un análisis vertical en los estados financieros de las empresas inmobiliarias dará a conocer de manera positiva sus beneficios a comparación que los años anteriores.

Tabla 27: Descripción del indicador margen de utilidad

		Frecuencia	Porcentaje
Válido	EN DESACUERDO	1	2,6
	NI DE ACUERDO NI EN DESACUERDO	3	7,9
	DE ACUERDO	26	68,4
	TOTALMENTE DE ACUERDO	8	21,1
	Total	38	100,0

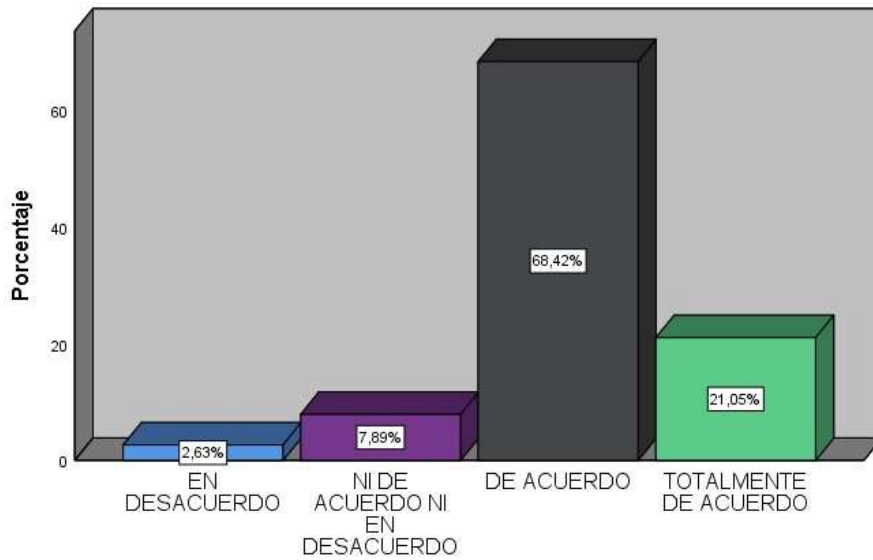


Figura 21: Percepción del indicador margen de utilidad

Interpretación: De la encuesta aplicada a las empresas inmobiliarias del distrito de Miraflores, año 2020 se obtuvo que el 68.4% siendo el mayor porcentaje de los encuestados manifestaron que están de acuerdo mostrar un margen de utilidad refleja la capacidad de la organización para convertir sus ingresos en beneficios.

Tabla 28: Descripción del indicador estado de situación financiera

		Frecuencia	Porcentaje
Válido	TOTALMENTE EN DESACUERDO	1	2,6
	NI DE ACUERDO NI EN DESACUERDO	3	7,9
	DE ACUERDO	25	65,8
	TOTALMENTE DE ACUERDO	9	23,7
	Total	38	100,0

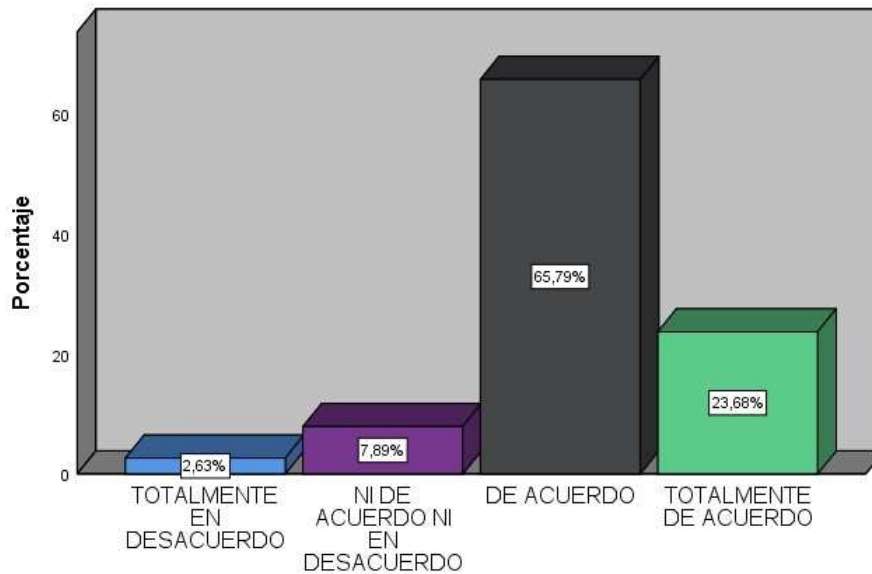


Figura 22: Percepción del estado de situación financiera

Interpretación: De la encuesta aplicada a las empresas inmobiliarias del distrito de Miraflores, año 2020 se obtuvo que el 65.9% siendo el mayor porcentaje de los encuestados manifestaron que están de acuerdo que influyen las propiedades de inversión en el estado de situación financiera de las empresas del sector inmobiliario.

Tabla 29: Descripción del indicador ROE

		Frecuencia	Porcentaje
Válido	TOTALMENTE EN DESACUERDO	1	2,6
	EN DESACUERDO	1	2,6
	NI DE ACUERDO NI EN DESACUERDO	3	7,9
	DE ACUERDO	20	52,6
	TOTALMENTE DE ACUERDO	13	34,2
	<u>Total</u>	<u>38</u>	100,0

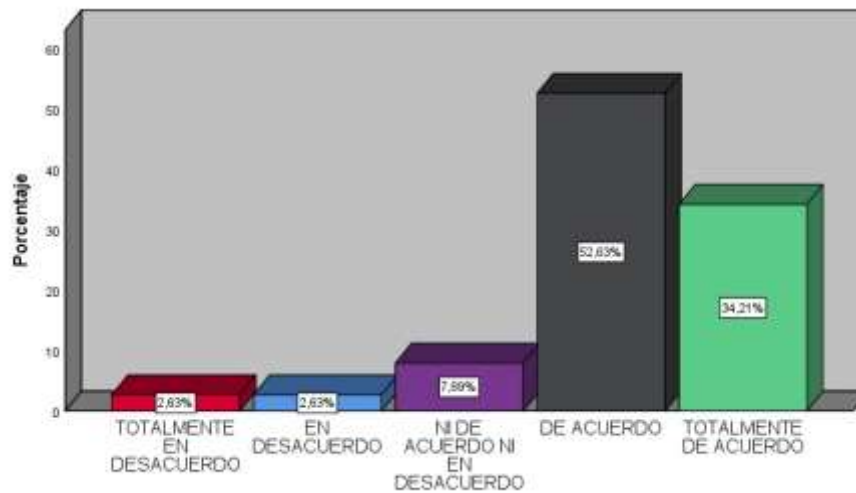


Figura 23: Percepción del indicador ROE

Interpretación: De la encuesta aplicada a las empresas inmobiliarias del distrito de Miraflores, año 2020 se obtuvo que el 52.6% siendo el mayor porcentaje de los encuestados manifestaron que están de acuerdo que es necesario evaluar el ROE como rendimiento de capital con respecto a la inversión en la aplicación de la norma propiedades de inversión.

Tabla 30: Descripción del indicador ROA

		Frecuencia	Porcentaje
Válido	EN DESACUERDO	3	7,9
	NI DESACUERDO NI EN DESACUERDO	4	10,5
	DE ACUERDO	22	57,9
	TOTALMENTE DE ACUERDO	9	23,7
	<u>Total</u>	<u>38</u>	<u>100,0</u>

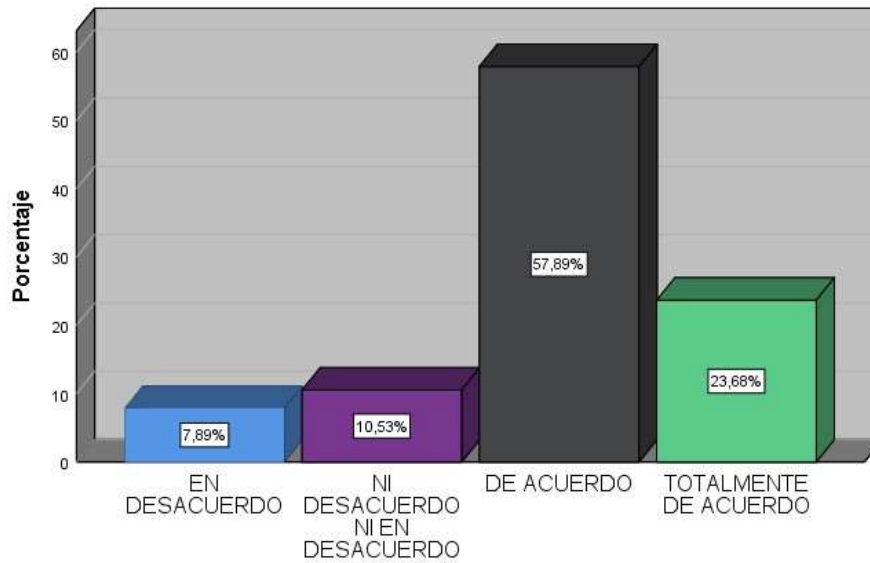


Figura 24: Percepción del indicador ROA

Interpretación: De la encuesta aplicada a las empresas inmobiliarias del distrito de Miraflores, año 2020 se obtuvo que el 57.9% siendo el mayor porcentaje de los encuestados manifestaron que están de acuerdo que evaluar el ROA mostrara la eficiencia económica en la aplicación de la norma propiedades de inversión.

Tabla 31: Descripción del indicador estado de resultados

		Frecuencia	Porcentaje
Válido	EN DESACUERDO	1	2,6
	NI DESACUERDO NI EN DESACUERDO	4	10,5
	DE ACUERDO	17	44,7
	TOTALMENTE DE ACUERDO	16	42,1
	Total	38	100,0

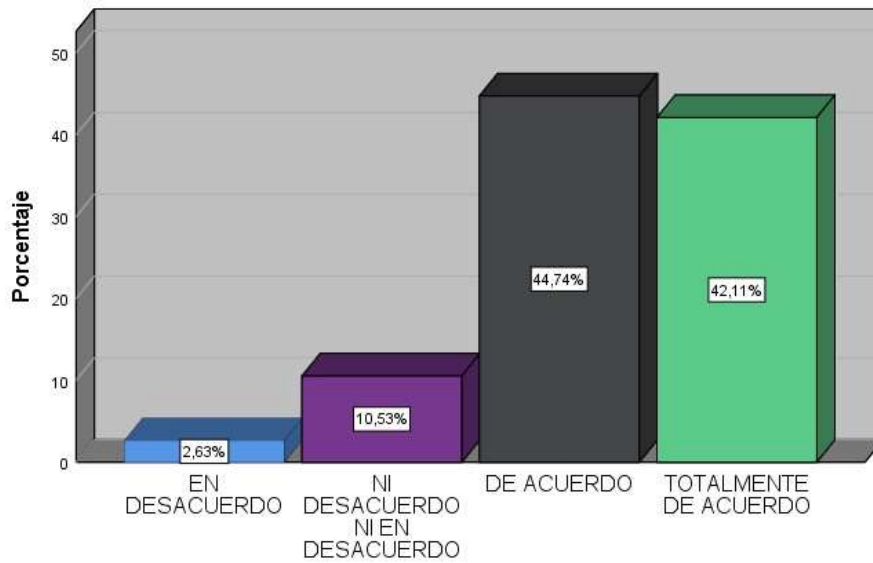


Figura 25: Percepción del indicador estado de resultados

Interpretación: De la encuesta aplicada a las empresas inmobiliarias del distrito de Miraflores, año 2020 se obtuvo que el 44.7% siendo el mayor porcentaje de los encuestados manifestaron que están de acuerdo que el estado de resultados mostrará las utilidades o pérdidas que procederá a realizar toma de decisiones de manera eficaz.

Nivel inferencial

Prueba de Normalidad

H1: Los datos analizados no siguen una distribución normal

H0: Los datos analizados siguen una distribución normal

Tabla 32: Prueba de normalidad Shapiro-Wilk

Pruebas de normalidad

	Shapiro-Wilk		
	Estadístico	gl	Sig.
ACTIVOS	,529	38	,000
RENDIMIENTO FINANCIERO	,529	38	,000
OBTENCION DE RENTAS	,640	38	,000
PROPIEDADES DE INVERSION	,452	38	,000
RECURSOS FINANCIEROS	,302	38	,000
TOMA DE DECISIONES	,439	38	,000
FINANZAS	,473	38	,000

a. Corrección de significación de Lilliefors

Interpretación: Los datos analizados no siguen una distribución normal, por tanto, se utilizará pruebas no paramétricas.

Validación de hipótesis

Hipótesis general

H1: Las propiedades de inversión inciden en las finanzas de las empresas del sector Inmobiliario de Lima Metropolitana, año 2020.

H0: Las propiedades de inversión no inciden en las finanzas de las empresas del sector Inmobiliario de Lima Metropolitana, año 2020.

Tabla 33: Prueba de hipótesis general - Rho Spearman

			Correlaciones	
			PROPIEDADES DE INVERSION	FINANZAS
Rho de Spearman	PROPIEDADES DE INVERSION	Coefficiente de correlación	1,000	,352*
		Sig. (bilateral)	.	,030
		N	38	38
	FINANZAS	Coefficiente de correlación	,352*	1,000
		Sig. (bilateral)	,030	.
		N	38	38

*. La correlación es significativa en el nivel 0,05 (bilateral).

Interpretación: Según los resultados de la hipótesis general realizados con el estadístico de prueba Rho Spearman cuyo valor es 0.352 y un nivel de significancia o p-valor < 0.05 (0.030) se prueba que existe relación significativa regular entre las variables propiedades de inversión y finanzas. Asimismo, se afirma que existe relación directa, es decir que las propiedades de inversión indican en las finanzas.

Tabla 34: Prueba Eta

Medidas direccionales			
			Valor
Nominal por intervalo	Eta	PROPIEDADES DE INVERSION	,353
		FINANZAS	,353

Interpretación:

Según la prueba Eta, la variable propiedades de inversión inciden en un 35.3% en las finanzas.

Hipótesis específica 1:

H1: Los activos inciden en los recursos financieros de las empresas del sector inmobiliario del distrito de Miraflores, año 2020.

H2: Los activos no inciden en los recursos financieros de las empresas del sector inmobiliario del distrito de Miraflores, año 2020.

Tabla 35: Prueba de Hipótesis Especifica 1

Correlaciones				
			ACTIVOS	RECURSOS FINANCIEROS
Rho de Spearman	ACTIVOS	Coeficiente de correlación	1,000	,786
		Sig. (bilateral)	.	,022
		N	38	38
	RECURSOS	Coeficiente de correlación	,786	1,000
	FINANCIEROS	Sig. (bilateral)	,022	.
		N	38	38

Interpretación: Según los resultados de la hipótesis específica 1 realizados con el estadístico de prueba Rho Spearman cuyo valor es 0.786 y un nivel de significancia o p-valor < 0.05 (0.022) se prueba que existe relación significativa buena entre las dimensiones activos y recursos financieros. Asimismo, se afirma que existe relación directa, es decir que los activos inciden en los recursos financieros.

Hipótesis específica 2:

H1: Las propiedades de inversión inciden en los recursos financieros del sector inmobiliario del distrito de Miraflores, año 2020.

H2: Las propiedades de inversión no inciden en los recursos financieros del sector inmobiliario del distrito de Miraflores, año 2020. Tabla 36: Prueba de Hipótesis Especifica 2

Correlaciones			PROPIEDADES	RECURSOS
			<u>DE INVERSION FINANCIEROS</u>	
Rho de Spearman	PROPIEDADES	Coeficiente de correlación	1,000	,368
	DE INVERSION	Sig. (bilateral)	.	,040
		N	38	38
	RECURSOS	Coeficiente de correlación	,368	1,000
	FINANCIEROS	Sig. (bilateral)	,040	.
		N	38	38

Interpretación: Según los resultados de la hipótesis específica 2 realizados con el estadístico de prueba Rho Spearman cuyo valor es 0.368 y un nivel de significancia o p-valor < 0.05 (0.04) se prueba que existe relación significativa regular entre la variable propiedades de inversión y la dimensión recursos

financieros. Asimismo, se afirma que existe relación directa, es decir que las propiedades de inversión indiquen en los recursos financieros.

Hipótesis específica 3:

H1: El rendimiento financiero incide en la toma de decisiones de las empresas del sector inmobiliario del distrito de Miraflores, año 2020.

H2: El rendimiento financiero no incide en la toma de decisiones de las empresas del sector inmobiliario del distrito de Miraflores, año 2020. Tabla 37: Prueba de Hipótesis Específica 3

Correlaciones				
			RENDIMIENTO FINANCIERO	TOMA DE DECISIONES
Rho de Spearman	RENDIMIENTO	Coefficiente de correlación	1,000	,024
	FINANCIERO	Sig. (bilateral)	.	,885
		N	38	38
	TOMA DE	Coefficiente de correlación	,024	1,000
	DECISIONES	Sig. (bilateral)	,885	.
		<u>N</u>	<u>38</u>	<u>38</u>

Interpretación: Según los resultados de la hipótesis específica 3 realizados con el estadístico de prueba Rho Spearman cuyo valor es 0.885 y un nivel de significancia o p-valor < 0.05 (0.024) se prueba que existe relación significativa buena entre las dimensiones rendimiento financiero y toma de decisiones. Asimismo, se afirma que existe relación directa, es decir que el rendimiento financiero incide en la toma de decisiones de las empresas del sector inmobiliario.

IV. DISCUSIÓN

De los resultados obtenidos en el presente trabajo de investigación, se puede establecer la siguiente discusión e interpretación.

El objetivo principal de esta investigación es determinar cómo las propiedades de inversión inciden en las finanzas de las empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana, año 2020.

En la prueba de validez de los instrumentos se procedió a utilizar el Alpha de Cronbach, realizamos la fiabilidad de cada variable teniendo como resultados 0.943 y 0.929 de las variables propiedades de inversión y finanzas, respectivamente, donde constan de 14 y 11 ítems cada uno. Teniendo un nivel de confiabilidad del 95% siendo un valor óptimo en el Alpha de Cronbach aquel valor que se aproxima más a 1 y que sus valores se han superiores a 0.71 siendo menos este valor no es aceptable y no se garantiza la fiabilidad del instrumento en el caso de este estudio de investigación ambos valores son superiores a lo antes mencionado, por tanto, los instrumentos son confiables según los resultados estadísticos obtenidos. las propiedades de inversión inciden en las finanzas de las empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana, año 2020.

En la prueba de normalidad realizada en la investigación analizamos tomar en cuenta la decisión de trabajar con Shapiro Wilks, que es una prueba no paramétrica por que se trabajó con una muestra menos de 50 colaboradores, tomando la decisión de realizar las pruebas de hipótesis con la prueba de Rho Spearman.

1. Debido a que los resultados obtenidos de la hipótesis general se aplicó la prueba de Rho Spearman la correlación entre las propiedades de inversión y finanzas, siendo el sig 0.30, donde se ha considerado un nivel de confiabilidad del 95% con un margen de error del 5% por lo tanto existe una correlación positiva regular considerable entre las propiedades de inversión y finanzas en las finanzas de las empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana, año 2020, esto quiere decir que las dos variables

están relacionadas ya que representa un coeficiente de correlación de Rho Spearman 0.352 ya que tiene una correlación positiva regular considerable demostrando la explicación de la tabla n°31, así resaltamos que la correcta aplicación e implementación ayuda a las empresas del sector inmobiliario del distrito de Miraflores, año 2020, a maximizar sus utilidades en el área de las finanzas de manera que se espera que las empresas midan sus propiedades a valor razonable. Carrasco, et. al. (2017), esta tesis es titulada “Efecto del tratamiento contable de la propiedad de inversión en la situación financiera y económica de la empresa los Inkas S.A.C. en el periodo 2016.” siendo una investigación no experimental descriptivo cuyo objetivo determinar el efecto del proceso contable de las propiedades que están invertida en el estado de situación financiera y parte económica de la empresa, dado que hay una correlación positiva muy fuerte por lo tanto acepto la hipótesis alterna y rechazo la hipótesis nula.

2. En los resultados obtenidos de la hipótesis específica n°1 se aplicó la prueba de Rho Spearman demostrando la explicación de la tabla n°33, de correlaciones entre las activos y los recursos financieros están relacionadas ya que representa un coeficiente de correlación de Rho Spearman de 0.786 lo cual representa una correlación positiva considerable según los datos procesados, así resaltamos que la norma internacional de contabilidad analiza e indica que estos activos deben ser medidos a valor razonable en las empresas del sector inmobiliario, así de tal manera complementar el análisis de los recursos financieros para poder tener unos resultados positivos con respecto a estas. Jiménez (2020), esta tesis es titulada “Propiedades de inversión y su incidencia en el Valor Razonable en las empresas constructoras de Los Olivos, 2019” cuyo objetivo es determinar de que manera las propiedades de inversión inciden en el valor razonable y/o importe razonable en las organizaciones constructoras en el distrito de Los Olivos, año 2019. Dado que hay

una correlación positiva muy fuerte por lo tanto acepto la hipótesis alterna y rechazo la hipótesis nula.

3. En los resultados obtenidos de la hipótesis específica n°2 se aplicó la prueba de Rho Spearman demostrando la explicación de la tabla n°34, de correlaciones entre las propiedades de inversión y los recursos financieros están relacionadas ya que representa un coeficiente de correlación de Rho Spearman de 0.368 lo cual representa una correlación positiva considerable según los datos procesados, así resaltamos que la aplicación correcta de las propiedades de inversión en las empresas del sector inmobiliario tiene la finalidad de maximizar sus utilidades por ende se presentara en los estados financieros, lo cual conlleva a tener una comparación de los recursos financieros, al momento de ser analizados y aplicados para el siguiente año. Así mismo, Chau (2018), esta tesis es titulada “Criterio de medición y revelación de la propiedad de inversión: Un análisis comparativo entre empresas peruanas y chilenas” siendo una investigación no experimental, con un diseño metodológico descriptivo cuyo objetivo es comprobar la aplicación de la NIC 40 entre los países Perú y Chile en relativa a los criterios de medición posterior y manifestación, cuya investigación tubo un Rho Spearman positivo de teniendo una correlación positiva muy fuerte la cual acepta la hipótesis alterna y rechaza la hipótesis nula.
4. En los resultados obtenidos de la hipótesis específica n°3 se aplicó la prueba de Rho Spearman demostrando la explicación de la tabla n°35, de correlaciones entre el rendimiento financiero y la toma de decisiones están relacionadas ya que representa un coeficiente de correlación de Rho Spearman de 0.885 lo cual representa una correlación positiva considerable según los datos procesados, así resaltamos la implementación de las propiedades de inversión en las empresas del sector inmobiliario tendrán un rendimiento financiero el cual va a determinar y ayudar a una buena toma de decisiones de los estados financieros. Así mismo, Sánchez (2019), esta tesis es

titulada “Las Finanzas y la Gestión Empresarial de la empresa HELATONY’S S.A.C. en el año 2018” cuyo objetivo general es, demostrar cómo las finanzas mediante los procesos de contabilidad optimizan la gestión de la empresa HELATONY’S S.A.C. en el año 2018. Cuya investigación tubo un Rho Sperman positivo de teniendo una correlación positiva muy fuerte la cual acepta la hipótesis alterna y rechaza la hipótesis nula.

V. CONCLUSIONES

Del presente trabajo de investigación, nos permite establecer las siguientes conclusiones.

1. Del objetivo general se llegó a determinar que las empresas del sector inmobiliario del distrito de Miraflores, año 2020 no están alineados a las normas internacionales de contabilidad, por ende, no aplican de manera correcta las propiedades de inversión, además de ello, no están siendo admisibles con respecto a la contabilización adecuada de las mismas, así mismo esto conlleva a que no maximicen sus utilidades con la ayuda de la norma, en la cual están presentadas todo tipo de funciones a las que se deben adecuar, a su vez las inversiones en general son una importante forma de ganar utilidades, cabe recalcar que las propiedades de inversión tienden a estar a par con las finanzas de la organización ya que se lleva un proceso adecuado para elaborar un análisis fiable. Al margen de esto se llegó a demostrar que las propiedades de inversión inciden en las finanzas de las empresas inmobiliarias.
2. Según el objetivo específico, se llegó a determinar que las empresas del sector inmobiliario del distrito de Miraflores, año 2020, no conocen la implementación de la medición inicial, que todos deben ser medidos al costo, de manera posterior será decisión de la empresa, escoger si son medidos a valor razonable de los activos, bienes inmuebles, entre otros, lo cual está presentado en el párrafo 40 de la presente norma, lo cual los recursos financieros no serán presentados ni elaborados de manera que permita que estos tengan un porcentaje positivo frente a los estados financieros construidos anualmente, ya que esto determina un impacto en la utilidad del periodo, además de ello que se deben obtener datos importantes para una elaboración y análisis de los ratios. Al margen de esto se llegó a demostrar que los activos inciden en los recursos financieros de las empresas inmobiliarias.

3. Según el objetivo específico, se llegó a determinar que las empresas del sector inmobiliario del distrito de Miraflores, año 2020, no presentan una buena organización de las inversiones inmobiliarias lo que va a determinar que las empresas tampoco las analicen de manera adecuada ni ganen rentas de las mismas, ya que estas permiten no solo cuidar el valor del dinero invertido sino maximizar el valor del mismo, por ende los recursos financieros como la liquidez, solvencia además de la rentabilidad estarán por debajo de uno, ya que no están teniendo un tratamiento y análisis continuo mensualmente frente a sus ingresos. Al margen de esto se llegó a demostrar que las propiedades de inversión inciden en los recursos financieros de las empresas del sector inmobiliario.

4. Finalmente, según el objetivo específico, se llegó a determinar que las empresas del sector inmobiliario del distrito de Miraflores, año 2020, que los rendimientos financieros no generan flujos de efectivos para la organización, además de ganancias para los arrendatarios, ya que no están evaluando implementar la norma de las propiedades de inversión, por consecuencia tampoco se tendrá un análisis consecutivo de los periodos anteriores para una buena toma de decisiones en las finanzas para con sus estados financieros presentados, esto es indispensable para el desarrollo de la información requerida para seguir las diferentes alternativas. Al margen de esto se llegó a demostrar que los rendimientos financieros inciden en la toma de decisiones de las empresas del sector inmobiliario

VI. RECOMENDACIONES

A través de la información obtenida del trabajo de investigación, nos permite llegar a las siguientes recomendaciones.

1. Se recomienda a las empresas del sector inmobiliario del distrito de Miraflores, que estén acorde con la información presentada en las normas internacionales de contabilidad, especialmente con la norma internacional de contabilidad 40, que hace presente a las propiedades de inversión, se tiene que elaborar un tratamiento contable adecuado, tener en cuenta la medición inicial de una propiedad de inversión al costo, es decir se suma el precio de adquisición y/o compra que son atribuibles para su proceso, véase la tabla 1, se está mencionando el modelo del costo a la propiedad adquirida, de acuerdo con lo establecido en el párrafo 56 de la NIC 40, con este proceso adecuado se obtendrá una información financiera fiable y comparable con otras empresas que se encuentren en el mismo sector, que podrían ser efectuados en un periodo determinado, que conlleve a elaborar estados financieros en base a esta norma.
2. Se recomienda a la empresa del sector inmobiliario del distrito de Miraflores, año 2020 optar por aplicar como medición posterior el modelo de valor razonable, de acuerdo con lo establecido en los párrafos 33 al 55 de la presente norma, de tal manera se verá presentado el incremento del valor por medición a valor razonable de una propiedad de inversión, véase la tabla 2, incluir el valor de esta y adicionando el valor de mercado, así la empresa presentará una buena valorización en las finanzas, a su vez es recomendable para todos los activos de las propiedades de inversión, ya que contará con estados financieros fiables al momento de ser presentados, además de ello se tendrán resultados del periodo todos los ingresos, de igual manera el cual se podrá tener un argumento real con respecto al rendimiento financiero.
3. Se recomienda a la empresa del sector inmobiliario del distrito de Miraflores, año 2020, establecer los ratios financieros al finalizar el

periodo, presentados en las páginas 18 y 19 ya que al momento de plasmar estas formulas como herramientas necesarias para una

realización de análisis fiable, en primer lugar observar cómo los ingresos aumentan cada periodo, por otra parte, la rentabilidad obtenida y solvencia obtenida, es decir que si los porcentajes que se presentaran cada periodo siendo mayor a 1 como resultado, además de ello realizar análisis para los estados financieros tienen una gran satisfacción para los gerentes, lo que conlleva a que se conozca la situación de la empresa.

4. Finalmente se recomienda, a las empresas del sector inmobiliario del distrito de Miraflores, año 2020, revisar de forma permanente con expertos tasadores y que tengan experiencia comprobada para que estas propiedades de inversión sean determinados de manera fiable de la manera que se presenta en las normas internacionales de contabilidad, además de ello que se tenga un control sobre los resultados, ya que dependerá como se presentara a futuro.

REFERENCIAS

Lizarzaburu, Gómez, et. al. (2016) *Ratios Financieros*. Recuperado de:
https://www.researchgate.net/publication/307930856_RATIOES_FINANCIEROS_GUIA_DE_USO

García (2017) *NIC 40: PROPIEDADES DE INVERSIÓN*. Recuperado de:
<https://docplayer.es/29011132-Asesor-practico-nic-40-propiedades-de-inversionasesor-revista-de-asesoria-especializada.html>

IASCF. Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión. Recuperado de:
https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta_publ/con_nor_co/vigentes/nic/40_NIC.pdf de:

Barrón (2020), *Propiedades de inversión: NIC 40 y Medición al valor razonable: NIIF 13 y su impacto en la Gestión Financiera en las estaciones de servicio de Lima Centro en el año 2018*. (Tesis de Licenciado). Recuperado de:
https://repositorioacademico.upc.edu.pe/bitstream/handle/10757/653687/Barr%C3%B3n_D%C3%93.pdf?sequence=3

Ponce, Morejón, et. al. (2019) *Introducción a las finanzas*. Recuperado de:
<https://www.3ciencias.com/wp-content/uploads/2019/09/Introducci%C3%B3n-a-las-finanzas.pdf>

Aranda (2016), *Aplicación de la NIC 40 “Propiedades de inversión” y NIIF13 “Medición de valor razonable” en los Centros Comerciales*. Recuperado de:
<file:///C:/Users/Daysi/Downloads/14739-Texto%20del%20art%C3%ADculo58558-1-10-20160317.pdf>

Villamizar (2018) *NIC 40 propiedades de inversión*.
Recuperado de: <https://docplayer.es/29010878-Nic-40-propiedades-de->

inversion-conversatoriono-33-moderador-dr-eric-jesus-florez-arias-relator-dr-edgar-villamizargonzalez.html

Deloitte (2016) *NIC 40 propiedades de inversión.*

Recuperado de:

<https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cr/Documents/audit/documentos/niif-2019/NIC%2040%20-%20Propiedades%20de%20Inversi%C3%B3n.pdf>

Angulo (2020) *Contabilidad de activos con NIIF.*

Recuperado de:

https://books.google.com.pe/books?id=PJgZEAAAQBAJ&pg=PA317&dq=como+se+definen+las+propiedades+de+inversion+nic+40&hl=es-419&sa=X&ved=2ahUKEwjR7Y_lyYnxAhWfLLkGHSJtAJ0Q6AEwAXoECAYQA#v=onepage&q=como%20se%20definen%20las%20propiedades%20de%20inversion%20nic%2040&f=false

Carbajal, Alba, et. al. (2020) *Herramientas de contabilidad financiera intermedia y de inversión.* Recuperado de:

<https://books.google.com.pe/books?id=MgcEAAAQBAJ&pg=PA53&dq=propiedades+de+inversi%C3%B3n&hl=es419&sa=X&ved=2ahUKEwj59viumJPxAhX9DrkGHTCfAq0Q6AEwBHoECAAsQA#v=onepage&q=propiedades%20de%20inversi%C3%B3n&f=false>

López (2017), *Costos de transacción.* Recuperado de: <https://costos-de-transacciónde-un-instrumento-financiero/>

Muñoz (2019) *Análisis contable.* Recuperado de:

https://books.google.com.pe/books?id=P3fIDwAAQBAJ&printsec=frontcover&dq=inauthor:%22Javier++Mu%C3%B1oz+Cabrera%22&hl=es-419&sa=X&redir_esc=y#v=onepage&q=ratios&f=false

- García (2019) *Normas internacionales de contabilidad*. Recuperado de:
<https://books.google.com.pe/books?id=SiwaEAAAQBAJ&pg=PA10&dq=transferencias+nic+40+propiedades+de+inversi%C3%B3n&hl=es-419&sa=X&ved=2ahUKEwivsLnRmJPxAhU3FLkGHdV4ClcQ6AEwAHoECAgQAg#v=onepage&q=propiedades%20de%20inversion&f=false>
- Wild et. al. (2016) *Análisis de los estados financieros*, Recuperado de:
<http://fullseguridad.net/wp-content/uploads/2016/11/An%C3%A1lisis-deestados-financieros-9na-Edici%C3%B3n-John-J.-Wild.pdf>
- Novoa (2019) *Elaboración analítica de estados financieros concordada con las NIIF y manual para la preparación de información financiera*. Pacifico editorial SAC.
- Cajo, Álvarez (2016) *Manual práctico de las NIIF*. Pacifico editorial SAC
- Filgueira (2020) *Manual de auditoría de estados financieros en NIIF*. Recuperado de:
https://books.google.com.pe/books?id=JNv7DwAAQBAJ&dq=que+son+las+propiedades+de+inversion+nic+40&source=gbs_navlinks_s
- Montero (2016), *Modelo de valor razonable*. Recuperado de:
<https://expeditiorepositorio.utadeo.edu.co/bitstream/handle/20.500.12010/3726/EI%20modelo%20del%20valor%20razonable.pdf?sequence=1&isAllowed=y#:~:text=Valor%20razonable%3A%20es%20el%20precio,en%20la%20fecha%20de%20medici%C3%B3n.>
- Sánchez (2017) *Manual, gestión y control del presupuesto de tesorería*. Recuperado de:
https://books.google.com.pe/books?id=1cUDwAAQBAJ&printsec=frontcover&dq=sanchez+2017+ratios+financieros&hl=es419&sa=X&redir_esc=y#v=onepage&q=sanchez%202017%20ratios%20financieros&f=false
- Ramos, Hernández, et. al. (2018) *Metodología de la investigación*. Recuperado de:
https://www.researchgate.net/profile/Marcos-Ramos-Rodriguez/publication/322938332_Metodologia_de_la_investigacion_cientifica/links/5aa14866aca272d448b36198/Metodologia-de-la-investigacioncientifica.pdf
- Sandoval, et. al. (2020) *Herramientas de contabilidad financiera intermedia y de inversión*. Recuperado de:

<https://books.google.com.pe/books?id=MgcEAAAQBAJ&pg=PA38&dq=sandoval+2020+arrendamientos&hl=es-419&sa=X&ved=2ahUKEwi0haLNqbjxAhW5H7kGHdxiB4wQ6AEwAHoECAYQAg#v=onepage&q=sandoval%202020%20arrendamientos&f=false>

Manzanares, et. al. (2018) *Manual del asesor financiero. 2ª ed.* Recuperado de:

https://books.google.com.pe/books?id=o_5KDwAAQBAJ&pg=PA397&dq=Son+inmuebles,+terrenos+o+edificios,+considerados+en+su+totalidad+o+en+parte+o+ambas,+que+se+tienen+por+parte+del+due%C3%B1o+o+por+parte+del+arrendatario+que+haya+acordado+un+arrendamiento+financiero+para+obtener+rentas,+plusval%C3%ADas+o+ambas.&hl=es-419&sa=X&ved=2ahUKEwid0tKhr7jxAhU5GbkgHXZPB7UQ6AEwAHoECAgQAg#v=onepage&q=Son%20inmuebles%2C%20terrenos%20o%20edificios%2C%20considerados%20en%20su%20totalidad%20o%20en%20parte%20o%20ambas%2C%20que%20se%20tienen%20por%20parte%20del%20due%C3%B1o%20o%20por%20parte%20del%20arrendatario%20que%20haya%20acordado%20un%20arrendamiento%20financiero%20para%20obtener%20rentas%2C%20plusval%C3%ADas%20o%20ambas.&f=false

Sánchez, et al. (2018). *Manual de términos de investigación científica, tecnológica y humanística.* Recuperado de:

<https://www.urp.edu.pe/pdf/id/13350/n/libromanual-de-terminos-en-investigacion.pdf>

Puerta, et al. (2018) Financial analysis: approaches in its evolution. Recovered from: [file:///C:/Users/Daysi/Downloads/Dialnet-AnalisisFinanciero-6676021%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/Daysi/Downloads/Dialnet-AnalisisFinanciero-6676021%20(1).pdf)

Farfán, (2015) Finanzas I. Recuperado de:

<http://190.57.147.202:90/xmlui/bitstream/handle/123456789/509/Finanzas%20I%20Santos%20Farfan%20Pe%C3%B1a.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Goetzmann (2009) *Los orígenes de las finanzas.*

Recuperado de: <https://www.casadellibro.com/libro-los-origenes-de-lasfinanzas/9788489378513/1122036>

ANEXOS

DECLARATORIA DE AUTENTICIDAD DEL ASESOR

Yo, _____, docente de la Facultad / Escuela de posgrado _____ y Escuela Profesional / Programa académico _____ de la Universidad César Vallejo _____ (filial o sede), revisor (a) del trabajo de investigación/tesis _____ titulada

“
.....
.....
.....
.....”, del (de los) estudiante(s).....
.....

....., constato que la investigación tiene un índice de similitud de.....% verificable en el reporte de originalidad del programa Turnitin, el cual ha sido realizado sin filtros, ni exclusiones.

He revisado dicho reporte y concluyó que cada una de las coincidencias detectadas no constituyen plagio. En tal sentido asumo la responsabilidad que corresponda ante cualquier falsedad, ocultamiento u omisión tanto de los documentos como de información aportada, por lo cual me someto a lo dispuesto en las normas académicas vigentes de la Universidad César Vallejo.

Lugar y fecha,

.....

Firma

Apellidos y nombres del (de la) docente DNI:

DECLARATORIA DE AUTENTICIDAD DEL AUTOR (ES)

Yo *Daysi Marcos Yalico*, alumno(s) de la Facultad de ciencias empresariales / Escuela de *pregrado* y Escuela Profesional de *contabilidad* de la Universidad César Vallejo *Lima Norte*, declaro bajo juramento que todos los datos e información que acompañan a la tesis titulada "*Propiedades de inversión y su incidencia en las finanzas de las empresas del sector inmobiliario del distrito de Miraflores, año 2020*", son:

1. De mi (nuestra) autoría.
2. El presente Trabajo de Investigación / Tesis no ha sido plagiado ni total, ni parcialmente.
3. El Trabajo de Investigación / Tesis no ha sido publicado ni presentado anteriormente.
4. Los resultados presentados en el presente Trabajo de Investigación / Tesis son reales, no han sido falseados, ni duplicados, ni copiados.

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

Lugar y fecha, *Lima 24 de noviembre del año 2021*



.....

Apellidos y nombres del autor: *Daysi Marcos Yalico* DNI: *72972271*

CUADRO DE OPERACIONALIZACIÓN

ANEXO 3

PROPIEDADES DE INVERSION Y SU INCIDENCIA EN LAS FINANZAS DE LAS EMPRESAS DEL SECTOR INMOBILIARIO DEL DISTRITO DE MIRAFLORES, AÑO 2020.

PROBLEMAS	OBJETIVOS	HIPOTESIS	VARIABLES	INDICADORES	METODOLOGIA
<p><u>GENERAL</u></p> <p>¿De qué manera las propiedades de inversión inciden en las finanzas de las empresas del sector inmobiliario del distrito de Miraflores, año 2020?</p>	<p><u>GENERAL</u></p> <p>Determinar si las propiedades de inversión indican en las finanzas de las empresas del sector inmobiliario del distrito de Miraflores, año 2020.</p>	<p><u>GENERAL</u></p> <p>Las propiedades de inversión inciden en las finanzas de las empresas del sector inmobiliario del distrito de Miraflores, año 2020.</p>	<p>PROPIEDADES DE INVERSION</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Bienes inmuebles - Edificaciones - Terrenos - Maquinarias - Construcciones - Inversiones - Flujos de efectivo - Modelo de valor razonable - Modelo de costo - Ganancias - Plusvalías - Arrendamiento - Alquiler - Apreciación de capital 	<p>1. TIPO DE ESTUDIO</p> <p>El tipo de estudio a realizar es descriptivocorrelacional, porque se describirá cada una de las variables y correlacional porque se explicará la incidencia entre la variable independiente y la variable dependiente</p> <p>2. DISEÑO DE ESTUDIO</p> <p>El tipo de diseño a realizar es no experimental, porque no manipularemos las variables.</p> <p>POBLACIÓN</p> <p>3. TIPO DE MUESTRA</p> <p>Se utilizará el muestro probabilístico, subgrupo de la población en el que todos los elementos de esta tienen la posibilidad de ser elegidos.</p> <p>4. TAMAÑO DE MUESTRA</p> <p>La unidad de análisis de estudio se extraerá de la población utilizando la fórmula de muestreo probabilístico.</p> <p>5. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS</p> <p>Variable independiente: Propiedades de inversión</p>
<p><u>ESPECIFICO</u></p> <p>¿De qué manera los activos inciden en los recursos financieros de las empresas del sector inmobiliarios del distrito de Miraflores, año 2020?</p>	<p><u>ESPECIFICO</u></p> <p>Analizar si los activos inciden en los recursos financieros de las empresas del sector inmobiliario del distrito de Miraflores, año 2020.</p>	<p><u>ESPECIFICO</u></p> <p>Los activos inciden en los recursos financieros de las empresas del sector inmobiliario del distrito de Miraflores, año 2020.</p>			
<p><u>ESPECIFICO</u></p> <p>¿De qué manera las propiedades de inversión inciden en los recursos financieros de las empresas del sector inmobiliario del distrito de Miraflores, año 2020?</p>	<p><u>ESPECIFICO</u></p> <p>Investigar si las propiedades de inversión inciden en los recursos financieros de las empresas del sector inmobiliario del distrito de Miraflores, año 2020.</p>	<p><u>ESPECIFICO</u></p> <p>Las propiedades de inversión inciden en los recursos financieros del sector inmobiliario del distrito de Miraflores, año 2020,</p>		<ul style="list-style-type: none"> - Liquidez - Capital - Rentabilidad - Solvencia - Rotación de activos - Análisis vertical 	

ESPECIFICO

¿De qué manera el rendimiento financiero incide en la toma de decisiones de las empresas del sector inmobiliario del distrito de Miraflores, año 2020?

ESPECIFICO

Examinar si el rendimiento financiero incide en la toma de decisiones de las empresas del sector inmobiliario del distrito de Miraflores, año 2020,

ESPECIFICO

El rendimiento financiero incide en la toma de decisiones de las empresas del sector inmobiliario del distrito de Miraflores, año 2020.

FINANZAS

- Margen de utilidad
- Estado de situación financiera
- ROE
- ROA
- Estados de resultados
-

Técnica: La técnica a utilizar será la encuesta
Instrumento: El instrumento será el cuestionario que es de elaboración propia.

Variable Dependiente: Finanzas

Técnica: La técnica a utilizar será la encuesta
Instrumento: El instrumento será el cuestionario que es de elaboración propia.

ANEXO 4

Observaciones (precisar si hay suficiencia): es suficiente _____

Opinión de aplicabilidad: **Aplicable [X]** **Aplicable después de corregir []** **No aplicable []**

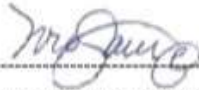
Apellidos y nombres del juez validador. ...Nora Isabel Gamarra Orellana..... **DNI: 08726557.....**

Especialidad del validador: Auditoria.....

...01 .de julio del 2021.

*Pertinencia: El ítem corresponde al concepto teórico formulado.
*Relevancia: El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo
*Claridad: Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo

Nota: Suficiencia, se dice suficiencia cuando los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión



Firma del Experto Informante.

Observaciones (precisar si hay suficiencia): Si hay suficiencia

Opinión de aplicabilidad: **Aplicable [X]** **Aplicable después de corregir []** **No aplicable []**


Apellidos y nombres del juez validador. Mg. Esquivés Chunga Nancy Margot **DNI: 08510968**

Especialidad del validador: Economista – Contador Público

01 de 07 del 2021

*Pertinencia: El ítem corresponde al concepto teórico formulado.
*Relevancia: El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo
*Claridad: Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo

Nota: Suficiencia, se dice suficiencia cuando los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión



Firma del Experto Informante.

Observaciones (precisar si hay suficiencia): EXISTE SUFICIENCIA

Opinión de aplicabilidad: **Aplicable [X]** **Aplicable después de corregir []** **No aplicable []**

Apellidos y nombres del juez validador. COSTILLA CASTILLO PEDRO CONSTANTE **DNI: 09925834**

Especialidad del validador: DOCTOR EN ADMINISTRACION

1 de 07 del 2021

*Pertinencia: El ítem corresponde al concepto teórico formulado.
*Relevancia: El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo
*Claridad: Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo

Nota: Suficiencia, se dice suficiencia cuando los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión

FIRMADO

Firma del Experto Informante.

