



FACULTAD DE CIENCIAS EMPRESARIALES  
ESCUELA PROFESIONAL DE CONTABILIDAD

Las cuentas por cobrar y su relación con la liquidez de la empresa  
inmobiliaria de La Victoria, 2022.

**TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:**  
Contador Público

**AUTOR:**  
Contreras Francia, Richard (orcid.org/0000-0003-0846-753X)

**ASESOR:**  
Mg. Diaz Diaz, Donato (orcid.org/0000-0003-2436-4653)

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:**  
Finanzas

**LÍNEA DE RESPONSABILIDAD SOCIAL UNIVERSITARIA:**  
Desarrollo económico, empleo y emprendimiento

LIMA – PERÚ

2023

## **Dedicatoria**

La presente tesis se lo dedicó a Dios y a mi familia por brindarme todo el apoyo necesario, el cual me motiva a lograr mis metas personales y profesionales.

La tesis está dedicada en especial a mis padres Nativido Contreras y Inés Francia por todo el apoyo que me ha brindado durante todo este tiempo en la Universidad, por su paciencia, comprensión y los buenos consejos.

## **Agradecimiento**

Agradezco a Dios por darme la fuerza y la voluntad de poder cumplir con mi meta sin él no lo podría cumplir. Asimismo, agradezco a la universidad César Vallejo por ofrecerme la instrucción necesaria que ha servido de apoyo y guía para enriquecer mis conocimientos, de igual manera agradecemos al Mg. Díaz Donato, por haberme brindado el asesoramiento durante el proceso de elaboración de mi tesis.

# ÍNDICE DE CONTENIDOS

<b>Dedicatoria</b> .....	<b>i</b>
<b>Agradecimiento</b> .....	<b>ii</b>
<b>Índice de contenidos</b> .....	<b>iii</b>
<b>Índice de tablas</b> .....	<b>iv</b>
<b>RESUMEN</b> .....	<b>v</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>vi</b>
<b>I. INTRODUCCIÓN</b> .....	<b>1</b>
<b>II. MARCO TEÓRICO</b> .....	<b>4</b>
<b>III. METODOLOGÍA</b> .....	<b>9</b>
3.1 Tipo y diseño de investigación .....	9
3.2 Variables y Operacionalizacion .....	10
3.3 Población, muestra y muestreo .....	11
3.4 Técnicas e instrumentos de recolección de datos .....	12
3.5 Procedimientos .....	14
3.6 Método de análisis de datos .....	14
3.7 Aspectos éticos.....	15
<b>IV. RESULTADOS</b> .....	<b>15</b>
<b>V. DISCUSIÓN</b> .....	<b>21</b>
<b>VI. CONCLUSIONES</b> .....	<b>25</b>
<b>VII. RECOMENDACIONES</b> .....	<b>26</b>
<b>REFERENCIAS</b> .....	<b>27</b>
<b>ANEXOS</b> .....	<b>32</b>

## Índice de Tablas

<b>Tabla 1. Validación de Expertos</b> .....	12
<b>Tabla 2. Fiabilidad: Cuentas por cobrar</b> .....	13
<b>Tabla 3. Fiabilidad: Liquidez</b> .....	14
<b>Tabla 4. Tabla de Frecuencia - Controles de gestión</b> .....	15
<b>Tabla 5. Tabla de Frecuencia - Políticas de crédito</b> .....	16
<b>Tabla 6. Tabla de Frecuencia - Disponibilidad de efectivo</b> .....	16
<b>Tabla 7. Tabla de Frecuencia - Capacidad de endeudamiento</b> .....	17
<b>Tabla 8. Tabla de Frecuencia -Gestión de pasivos a corto plazo</b> .....	18
<b>Tabla 9. Prueba de Normalidad</b> .....	18
<b>Tabla 10. Correlación de Spearman de la hipótesis general</b> .....	19
<b>Tabla 11. Correlación de Spearman de la hipótesis específica 1</b> .....	20
<b>Tabla 12. Correlación de Spearman de la hipótesis específica 2</b> .....	21
<b>Tabla 13. Escala ordinal de tipo Likert de las variables Cuentas Por Cobrar y Liquidez</b> .....	44
<b>Tabla 14. Interpretación de la Escala de Alfa de Cronbach</b> .....	44
<b>Tabla 15. Interpretación del coeficiente de correlación de Spearman</b> .....	44

## RESUMEN

La presente investigación tuvo como objetivo determinar si la relación de las cuentas por cobrar con la liquidez de la empresa inmobiliaria de La Victoria, 2022, es una investigación cuantitativa de tipo aplicada, diseño no experimental, transversal, correlacional, descriptiva. La muestra estuvo conformada por 30 personas del área de cobranzas del sector inmobiliario, para la recopilación de datos se usó la encuesta, la cual fue validada por 3 expertos de la universidad, posterior a esto se usó el Alfa de Cronbach para conocer el grado de confiabilidad del instrumento, para la aceptación de las hipótesis se utilizó la prueba no paramétrica de sperman.

Se concluye que, de acuerdo con los hallazgos obtenidos en relación al propósito principal, se ha observado una correlación positiva entre las cuentas por cobrar y la liquidez. Se ha encontrado una significancia bilateral de 0.047, lo que indica que, si las empresas logran reducir sus cuentas por cobrar, aumentarán su liquidez y, como consecuencia, dispondrán de más fondos para invertir en nuevos proyectos. Cabe indicar que, si una empresa inmobiliaria no cobra a tiempo a sus clientes, puede experimentar una escasez de efectivo, dificultades para financiar nuevas inversiones, mayores costos financieros y un riesgo creciente de insolvencia. Estas consecuencias pueden afectar la salud financiera general y la capacidad de crecimiento de la empresa. Por lo tanto, es crucial para una empresa inmobiliaria tener una gestión efectiva de cobros para evitar estas situaciones y mantener una liquidez adecuada.

Palabras clave: Cuentas por cobrar, liquidez, rentabilidad, políticas crediticias

## ABSTRACT

The objective of this investigation was to determine if the relationship of accounts receivable with the liquidity of the real estate company of La Victoria, 2022, is a quantitative investigation of the applied type, non-experimental, cross-sectional, correlational, descriptive design. The sample consisted of 30 people from the collection area of the real estate sector, for the collection of data the survey was used, which was validated by 3 experts from the university, after this the Cronbach's Alpha was used to know the degree of reliability of the instrument, for the acceptance of the hypotheses the sperman non-parametric test was used.

It is concluded that, according to the findings obtained in relation to the main purpose, a positive correlation has been observed between accounts receivable and liquidity. A bilateral significance of 0.047 has been found, which indicates that if companies manage to reduce their accounts receivable, they will increase their liquidity and, as a consequence, they will have more funds to invest in new projects. It should be noted that if a real estate company does not collect from its clients on time, it may experience a shortage of cash, difficulties in financing new investments, higher financing costs and an increasing risk of insolvency. These consequences can affect the company's overall financial health and ability to grow. Therefore, it is crucial for a real estate company to have effective collection management to avoid these situations and maintain adequate liquidity.

Keywords: Accounts receivable, liquidity, profitability, credit policies.

## I. INTRODUCCIÓN

Los altos montos en las cuentas por cobrar siempre han sido el problema de muchas empresas debido a que trae consecuencias a la liquidez de la entidad y debido a ello no puedan reinvertir este dinero en nuevos proyectos que a la larga les dará un gran beneficio para la empresa. Actualmente el sector inmobiliario se encuentra afectado por el motivo de la pandemia que perjudico a todo el mundo. Por tal motivo, la principal finalidad de la presente investigación se centrará en que si existe una relación entre las cuentas por cobrar y la liquidez en las empresas inmobiliarias.

Según los autores Nieves, V. & Becedas, M. (2022), nos comenta que la industria inmobiliaria mundial se encuentra actualmente en crisis. Después de años de aumentos significativos en los precios, la tendencia se ha revertido. En Estados Unidos, el costo de las casas ha experimentado una disminución mensual del 1,3% en septiembre del 2020, el doble de lo que los analistas habían previsto. En otras economías como Suecia, la caída es aún más pronunciada, y en aquellas economías donde aún no se ha producido una corrección clara, existen indicios que apuntan en esa dirección. Ahora que la disminución en el sector inmobiliario parece evidente, los expertos han comenzado a analizar su impacto en el PIB mundial, una tarea compleja que ha sido abordada por los economistas de Oxford Economics (párr. 1).

Así mismo en otras partes del mundo como china entro en crisis el sector inmobiliario, como nos comenta la revista Gestión (2022) de acuerdo con la información oficial divulgada en la Oficina Nacional de Estadística (ONE), la economía que ocupa el segundo lugar a nivel mundial experimentó un crecimiento interanual del 0.4% entre los meses de cinco y seis del año, después de haber registrado un crecimiento del 4.8% en el primer trimestre. Esta cifra indica el punto más bajo alcanzado desde principios de 2020, cuando la actividad en China se vio paralizada debido al COVID-19, lo que resultó en una caída del 6.8% en el PBI.

En el Perú con el paso del tiempo las ventas al crédito se han hecho muy utilizados por diferentes factores, uno de ellos es la inflación, el poder adquisitivo o la falta de liquidez para pagar al contado, según la revista ComexPerú (2020), la industria de la edificación es de gran importancia para nuestra economía debido a su alto efecto multiplicador. Esta actividad es responsable de la formación de varias áreas laborales que suman cientos de miles y está estrechamente vinculada con otros sectores. Cada inversión de US\$ 100 en construcción contribuye aproximadamente con US\$ 63 adicionales de valor adicional a la economía y se crean alrededor de 0.019 empleos en

total.

Alvarez, S. (2021), el impacto del Covid-19 se ha extendido por toda la economía del país peruano, y su alcance se refleja en una disminución estimada del Producto Interno Bruto (PBI) de alrededor del 11% al 13% en comparación con el año 2020. El sector inmobiliario no ha escapado a esta realidad, aunque es importante distinguir entre los diferentes subsectores, ya que los impactos han sido variados.

Tuesta Benavides, B. (2023) la desaceleración en los ritmos de venta y la salida de fondos de inversión están generando falta de liquidez en algunas empresas inmobiliarias, como resultado de la situación de incertidumbre y falta de estabilidad que actualmente prevalece en el país.

En las empresas estudiadas, en el mes de septiembre se verifico que uno de los clientes, llego a deber casi el 90% de la deuda total de los clientes, por concepto de renta, servicios, mantenimiento y fondo de promociones, entre otros, que viene desde el inicio del año 2022, esta información fue recolectada de los controles de cuentas por cobrar. Las empresas estudiadas, están ubicadas en Lima - La Victoria, donde su giro de negocio es la venta y alquiler de locales y espacios para el comercio, tiene como objetivo social brindar un servicio de alquiler que cumpla con los estándares generales. Pues en la dimensión de la fase de diagnóstico, no se examinaba detenidamente las evaluaciones del historial crediticio de los clientes, ni se cuenta con un sistema operativo vigente que pueda ayudar al mejor manejo y ayudar a la capacidad de pago.

En cuanto a la dimensión de la fase de comunicación, los empleados no disponen de mecanismos fundamentales para que se pongan en contacto rápidamente con los clientes. Y para concluir en la dimensión de preventivas, las entidades no tienen un sistema que lleve un control de todos los clientes que deben, así mismo las compañías no tienen una política estricta de cobranza, por esta razón se originan retrasos en la cancelación de las obligaciones que cuenta las compañías al no contar con el dinero suficiente para cumplir sus pagos a sus proveedores, es por este motivo que esta tesis se centrará en la relación que hay entre las variables.

Debido a este motivo, se dará la elaboración del problema en general ¿De qué manera se relaciona las cuentas por cobrar con la liquidez de las empresas inmobiliarias de La Victoria, 2022? Además, surgen los problemas específicos que la investigación busca abordar y separar, ¿De qué manera se relaciona las políticas de crédito con la liquidez de las empresas inmobiliarias de La Victoria, 2022?, ¿Cuáles son los controles de gestión y su relación con la liquidez de las empresas inmobiliarias de La Victoria,

2022?.

Justificación teórica: La investigación cumple el rol de dar a conocer a los empresarios sobre si es que hay alguna relación por parte de las cuentas por cobrar con la liquidez en las empresas inmobiliarias en el distrito de La Victoria, debido a esto contamos con la finalidad de este informe es demostrar cual es la relación que tiene las cuentas por cobrar y la liquidez de las empresas inmobiliarias.

Justificación metodológica: El estudio se desarrolla a través de un análisis exhaustivo de la información, que será investigada de manera minuciosa y precisa. Una vez concluida y confirmada su legitimidad y exactitud, proporcionara datos confiables y veraces que podrán ser utilizados en futuros trabajos de estudiantes, garantizando así la disponibilidad de información precisa y confiable.

Justificación práctica: La finalidad de la investigación, es que los empresarios inviertan en capacitar a sus colaboradores del área de cobranzas para desarrollar un plan estratégico de cobranzas que sea más efectivo y beneficioso para las empresas.

El objetivo general de la investigación es: Determinar la relación de las cuentas por cobrar con la liquidez en las empresas inmobiliarias de La Victoria, 2022, los objetivos específicos son, determinar la relación de las políticas de crédito con la liquidez en las empresas inmobiliarias de La Victoria 2022, determinar los controles de gestión y su relación con la liquidez en las empresas inmobiliarias de La Victoria 2022.

Es por ello, que se plantea la siguiente hipótesis general, Existe relación de las cuentas por cobrar con la liquidez de las empresas inmobiliarias de La Victoria, 2022, las hipótesis específicas son: existe relación entre las políticas de crédito con la liquidez de las empresas inmobiliarias de La Victoria, 2022, existe relación entre los controles de gestión y la liquidez de las empresas inmobiliarias de La Victoria, 2022.

## II. MARCO TEÓRICO

En los antecedentes internacionales, hemos examinado una variedad de artículos y tesis de investigación de relevancia, los cuales se describen a continuación en detalle:

Para el autor García-Martínez, E. (2018) la liquidez se ve afectada de manera negativa por la concentración de la propiedad accionaria, siendo más pronunciado en el caso de las organizaciones particulares. No obstante, se observa que la significancia es baja, lo cual se detalla por factores asociados con la gestión de información relacionada con la emisión y venta de acciones por parte de las compañías (pag. 21).

Bello-Escobar, J y Del Rio-Suárez, A. (2019) consiste en gestionar eficientemente estos activos, estableciendo un nivel óptimo de liquidez y otorgando mayor importancia a los activos circulantes, como el dinero en efectivo, los activos financieros, las cuentas pendientes de cobro y los bienes en inventario. Esto se realiza con el propósito de aumentar el rendimiento de los fondos en comparación con los activos (pág. 35).

Asimismo, Vásquez, C. ET AL (2021, marzo), según los análisis que se encontraron mediante el ratio financiero utilizado, vemos que la primera entidad contó con mayores beneficios en cuanto a sus niveles de ingresos en cuentas por cobrar, ya que fue de manera efectiva, y eficiente, debido a que ellos tienen una mejor política de crédito que la empresa Laive SA. Por lo tanto, la segunda empresa al no tener buena capacidad en su gestión de cobranzas o políticas crediticias, cuenta con poca disponibilidad de cubrir sus deudas, de tal manera se tendría que reevaluar, mejorar y tener una mejor estrategia en tener más ventas al crédito y dar reducir los plazos de créditos que brindan a sus clientes, para que no se vean afectados en su liquidez (pág. 68).

Además, Alizo, S., et al, (2019), que para tener un mayor cálculo y control de todas las operaciones de las cuentas por cobrar que se realizaron dentro de una entidad, si es que no cuadran los importes con lo reflejado en el sistema computarizado, se debe de realizar un cruce de información con los documentos en físico y con los que refleja el estado de cuenta corriente del cliente, para saber con mayor exactitud si es que no se ha realizado el respectivo abono o es que sí procedió a hacer el pago del documento, pero en el sistema falta actualizar la información o simplemente la persona encargada

del área de tesorería no ha efectuado el cobro adecuado del registro. Pueden ser múltiples factores, es por ello que, si es que siempre surgen estas inconsistencias, se debe de corroborar tanto de forma computarizada, ya sea por el sistema y como también ir de la mano con la corroboración del documento en físico, con la finalidad de tener con mayor precisión las cuentas por cobrar.

Asimismo, Aliaga, P. et al (2021), que la administración de procesos de conversión de utilidades a liquidez, nos da conocimientos de la situación de la empresa, esto les permite saber si hay o no hay liquidez disponible para la compañía, consecuentemente ayudará en la mejora de decisiones estratégicas.

Considerando los antecedentes a nivel nacional sobre la problemática en cuestión, se recopilaron los siguientes artículos y tesis:

Alcantara y Ruiz (2019) se examinó el efecto que tienen detracciones en cuanto a la liquidez y rentabilidad del ente. Además, se realizó una comparación entre la liquidez y rentabilidad de la compañía considerando la presencia y ausencia de detracciones.

Latorre, M. et al. (2021), llegó a los hallazgos que hay un vínculo favorable con las cuentas corriente de los clientes y la liquidez, destacando que las dos variables están estrechamente unidas con el objetivo de llegar a tener una buena rentabilidad y continuar el crecimiento del ente en el sector del comercio.

Mantilla, J., & Huanca, B. (2020), llegando a concluir que, sí se da una relación por parte de las cuentas por cobrar y la liquidez empresarial, que esto a la larga afectara a las metas, objetivos y toma de decisiones de la corporación.

Asimismo, los autores Insapillo, N., et al (2021), llegando a obtener los resultados de que la empresa, han sabido llevar un buen manejo en su gestión, obteniendo como resultado un margen de liquidez de 70.2%. Esto se dio a que tuvieron un buen esquema de política interna, estableciendo acuerdos con los clientes en la cuánto a la forma de pago y los créditos que se les brindará, según la previa evaluación de parte de la organización. Como a la vez han establecido políticas tributarias, en cuanto al crédito fiscal, con la finalidad de obtener un buen equilibrio donde la empresa salga beneficiada económicamente.

Ortiz, I. et al (2020), nos sugiere que, la implementación de políticas de cobranza

actualizadas en la empresa con el objetivo de maximizar el retorno de efectivo en la organización. Además, Se destaca la relevancia del compromiso de la administración para desarrollar nuevas estrategias basadas en los lineamientos de empresas exitosas (pág. 16).

Morales García, K., & Carhuancho Mendoza, I. M. (2020), para lograr una gestión eficiente de los cobros, se recomienda implementar estrategias financieras que incluyan la realización de presupuestos de ventas y cobranzas. De esta manera, se puede trabajar de forma orientada a objetivos con el fin de obtener resultados eficientes (pág. 26).

Y por último los autores Villavicencio, Y. & et al. (2022), no tener una liquidez esperada, esto se debe a que no cuentan con una buena política en su gestión de créditos, ya que otorgan de 12 a 18 meses. cumplir con todas sus obligaciones. Poseen una mala administración en la organización de las cobranzas, no son eficaz al momento de realizar los cobros, y no llevan un control de los créditos otorgados.

Seguidamente, mencionaremos las definiciones planteadas para nuestra variable cuentas por cobrar, según el Banco de México. (2022), las cuentas por cobrar son activos financieros que representan el dinero que una empresa espera recibir de sus clientes. Son registradas como activos a corto plazo y pueden incluir facturas pendientes u otros documentos de pago. La gestión adecuada de las cuentas por cobrar es crucial para mantener un flujo de efectivo constante y minimizar el riesgo de impagos.

Según Arias (2020) nos comenta "The effective management of accounts receivable is a key factor in determining the liquidity of public sector entities. The resources in accounts receivable can generate opportunity or shortage costs when third-party payments are delayed or when credit policies fail", concuerdo con la autora al decir que las cuentas por cobrar es un punto clave para que las empresas tengan liquidez, ya que los recursos que se encuentran en las cuentas por cobrar, no generaran costo de oportunidad, lo que con lleva a los retrasos de los pagos de sus proveedores, como bien se sabe el efectivo siempre de estar en constante movimiento, ya que esto genera rentabilidad para las empresas y así crecer como corporación.

Para el autor López, E. (2020), la empresa tiene un problema en su manejo en el área de cobranzas, ya que no recaudan lo suficiente, cuentan con muchos créditos otorgados que se incrementaron con el pasar del tiempo, como también existe una

cartera de clientes morosos. Tienen ventas, pero no el ingreso adecuado, como para poder cubrir sus gastos.

Borja, E., et al. (2019), nos indica que la gestión de cobranza a menudo puede ser un área conflictiva, por lo tanto, es crucial garantizar una supervisión más efectiva en esta área. Para lograrlo, es necesario recopilar datos que faciliten el control, como la antigüedad de los clientes y el registro diario de las cobranzas, entre otros datos relevantes. Es importante destacar que la supervisión y seguimiento de las cuentas por cobrar es de vital relevancia dentro de la entidad, ya que refleja los datos acerca de la disponibilidad de la liquidez en función de la gestión realizada.

A continuación, mencionaremos algunas definiciones de nuestra variable dependiente liquidez.

Según Zambrano Farías, F. J., Sánchez-Pacheco, M. E., & Correa-Soto, S. R. (2021). Nos comenta que la liquidez se puede describir como la una factora que evalúa la capacidad financiera a corto plazo. Normalmente, es un factor que tiene un impacto directo y significativo en la generación de ganancias. Se calcula dividiendo los activos corrientes entre los pasivos corrientes y sirve para determinar la habilidad de la empresa para cumplir con sus obligaciones financieras a corto plazo.

Según Sánchez, E. y Gómez, A. (2022), nos comenta que en la ciudad de Guayaquil las empresas del sector inmobiliario, para que las empresas sigan sus operaciones deben de mejorar su financiamiento, con la finalidad de obtener mejor liquidez, y que el cliente pueda acceder a comprar el bien inmueble a través de un crédito hipotecario. Pero a través del tiempo tiene una evolución negativa, según la ratio de liquidez, vemos que en el año 2020 cuentan con 1.51, en comparación con el año 2018, que es de 2.22, quiere decir que antes contaban con más capacidad para cubrir sus obligaciones con terceros.

Para los autores Eleonora Kontuš & Damir Mihanović (2019), que This paper highlights the importance of efficient liquidity management for S.M.E.s. This implies establishing an appropriate liquidity policy, ensuring adequate liquidity as well as reducing the amount of liquid assets in order to invest surplus cash and maximize rate of return. Esto quiere decir que cuando tener un buen manejo de la liquidez se puede garantizar el crecimiento de la corporación a través de la reinversión y así maximizar la tasa de rendimiento como también la rotación de los bienes.

Para el autor Santana, J. (2022), nos explica que actualmente la empresa cuenta con una liquidez limitada para el funcionamiento de la construcción de los departamentos, es por ello que adquieren financiamiento con el propósito de poder arrendar o vender el bien inmueble y adquirir ganancias. A pesar de que tienen con liquidez, no cuentan con muchas utilidades como desearían.

Teoría de la Liquidez: según la autora De Toro, Á. (2022), desde una perspectiva de administración de la liquidez y solvencia financiera, es deseable que estos aspectos sean altos. Sin embargo, dado que la ganancia de los activos circulantes no es muy elevada, es beneficioso buscar un balance y mantener los importes en efectivo y cuentas operativas lo más bajos viable, ya que su rendimiento es limitado.

Medición de liquidez: según los autores Sáenz, L., & Sáenz, L. (2019), para determinar la liquidez del ente, hay que considerar principalmente el activo más líquido que es fácil de convertirse en dinero con la finalidad de cubrir los pasivos a corto plazo. Cuanto mayor sea esta proporción, aumentará la disponibilidad del ente con el potencial de poder llevar a cabo con los pasivos. La organización tiene la capacidad de evaluar su liquidez utilizando indicadores como la Liquidez Corriente y el Índice de Solvencia, todos estos cálculos se fundamentan en los activos y pasivos de corto plazo.

Ratios de liquidez: según la autora De Toro, Á. (2022), este indicador evalúa la disponibilidad del activo corriente para satisfacer las responsabilidades a corto plazo que se encuentran en el pasivo circulante.

### III. METODOLOGÍA

#### 3.1 Tipo y diseño de investigación

Tipo de Investigación de investigación es aplicada, el cual buscará compartir conocimientos para impulsar mejoras o soluciones, siempre con la meta de realizar correcciones necesarias. Según Arias González, JL (2020), En términos sencillos, la investigación aplicada se enfocará en resolver conflictos reales en lugar de simplemente teorizar sobre un tema. Implica examinar y explorar minuciosamente el problema con el objetivo de obtener resultados confiables que generen nuevos conocimientos (p. 159.)

Según el autor Pérez, J. (2023), nos comenta que es la investigación no experimental representa un enfoque para efectuar labores investigativas. Se basa en la indagación acontecimientos o manifestaciones en su entorno natural, sin que el experto manipule los factores involucrados.

Diseño de la investigación es no experimental de corte transversal, descriptiva correlacional, por lo que los autores Vetković, A., et al (2020) nos comenta que el diseño transversal implica el estudio y la observación de varias variables en un grupo de muestra seleccionado de la población, durante un período específico de tiempo. Este tipo de diseño es ágil, económico y facilita el cálculo directo o estimado de la prevalencia de una condición.

Según los autores Guevara, G.;Verdesoto, A.; Castro, N. (2020) se refieren a que las investigaciones de nivel descriptivo tienen como función describir, detallar y también identificar las posibles características de las variables; un ejemplo posible es que al tener un promedio de un grupo de personas que poseen ciertas cualidades en común que de interés para el estudio o también puede ser una cierta proporción de población que adquieren un bien en específico.

La investigación se basa en un enfoque cuantitativo descriptivo, Por lo tanto, Hernández y Duarte (2018) nos indican que el enfoque cuantitativo se encarga de unir, examinar y procesar los datos recaudados que están relacionados a las variables, teniendo como objetivo enfocarse en los hechos reales que no estén siendo alteradas por las ideas del investigador.

## **3.2 Variables y Operacionalización**

### **a) Definición Conceptual, la definición de la variable se encuentra en el anexo 01**

Variable 1: Cuentas por Cobrar – Cuantitativa

Variable 2: Liquidez - Cuantitativa

### **b) Definición Operacional**

Las cuentas por cobrar son activos financieros que representan el efectivo que una empresa espera recibir de sus clientes. Son registradas como activos a corto plazo y pueden incluir facturas pendientes u otros documentos de pago. El manejo adecuado de las cuentas por cobrar es crucial para mantener un flujo de efectivo estable y minimizar el riesgo de impagos.

La liquidez se refiere a la disponibilidad de transformar rápidamente los activos en dinero sin pérdida del valor. Con el fin de satisfacer las responsabilidades financieras. Indica la facilidad de una empresa para pagar deudas y gastos inmediatos. Los indicadores de liquidez evalúan el vínculo entre activos líquidos y pasivos. La falta de dinero puede llevar a dificultades y la solvencia.

### **c) Indicadores**

DNP, (2006) citado por Oficinas de las naciones unidas (2014), es una medida cuantitativa que se utiliza para evaluar el cambio de una variable en comparación con otra. Esta medida permite valorar el resultado obtenido y evaluar el cumplimiento de los objetivos de políticas, programas y proyectos.

### **d) Escala de medición**

En este estudio, se utiliza una escala ordinal para la medición del instrumento. En el Anexo N° 15 se encuentra disponible la tabla del Tipo Likert utilizada. Según el autor Gamboa Graus, M.E. (2022), las escalas ordinales son ampliamente utilizadas en investigaciones educativas, especialmente cuando se manejan variables cualitativas. Estas escalas nos permiten clasificar y ordenar los datos, pero no proporcionan información precisa sobre la magnitud de la variación entre ellos. Dependiendo de su representación, estas escalas pueden ser expresadas en números, palabras o gráficos.

### **3.3 Población, muestra y muestreo**

#### **a. Población**

En el actual estudio, son 30 trabajadores (anexo 05), que conforman la población, cuyas personas se encuentran laborando en los puestos de cobranzas de las empresas de La victoria.

Condori, P. (2020), los elementos disponibles o elemento de estudio se refieren a los componentes o aspectos que forman parte del ámbito especializado en el que se lleva a cabo el estudio.

Criterios de inclusión: Se considerará como población de estudio a todos los colaboradores que laboran en el área de cobranzas donde cumplen funciones relacionadas con nuestra variable de estudio.

Criterios de exclusión: No se considera a los colaboradores que desarrollan labores distintas al área de cobranzas.

#### **b. Muestra**

Condori-Ojeda, Porfirio (2020), una muestra que representa de manera adecuada a la población se compone de individuos que comparten las mismas características generales que la población en su conjunto.

Se decidió realizar un censo muestral al considerar a todos los trabajadores del área de cobranzas, es decir, a un total de 30 empleados, para la investigación, los cuales están relacionadas con las variables de estudio.

Según la Plataforma digital única del estado peruano (2023), es la recopilación de acciones realizadas con el fin de recabar, gestionar, analizar información sobre todas las entidades de una población en un momento específico.

#### **c. Muestreo**

La técnica del muestreo que se utilizará en esta investigación es censal.

De acuerdo con Westreicher, G. (2021), el muestreo es el procedimiento que a través el cual se elige un grupo particular o específico de individuos de una población que se está analizando. Esto se debe a que las poblaciones suelen ser demasiado extensas y resulta

impracticable (tanto desde una perspectiva económica como logística) recopilar datos de todos los individuos en cuestión. El muestreo permite obtener una muestra representativa que pueda brindar información válida y confiable sobre la población en general.

### 3.4 Técnicas e instrumentos de recolección de datos

#### a. Técnicas de recolección de datos

La técnica utilizada en la investigación es la encuesta que se aplicara a la muestra seleccionada, según Hernández y Ávila (2019), nos comenta que estas labores y procesos incluyen métodos que permiten al investigador obtener la información necesaria de manera eficiente para responder a sus interrogaciones de investigación (p.52).

#### b. Instrumento

Se hace mención de que cualquier herramienta utilizada en la recopilación de resultados científicos obtenidos debe ajustarse con los requisitos de precisión, imparcialidad y validez. En caso de que alguno de estos componentes no se cumpla, el instrumento no será pertinente y, como desenlace, los hallazgos conseguidos carecerán de legitimidad. En este contexto, se empleó un cuestionario como método para recopilar la información que se analizará en el estudio de investigación. Se aplicó la medida de Likert de 5 niveles con el propósito de explorar la relación entre las dos variables de estudio, cuentas por cobrar y liquidez. Para la investigación se realizará un cuestionario, la cual será medida con 5 niveles en la medida de Likert, con la finalidad de obtener información de las variables cuentas por cobrar y liquidez, cuantitativamente. El instrumento contiene 18 preguntas afirmativas.

#### c. Validez

En este estudio, se empleó principalmente la técnica de opinión de expertos a través de la participación de los profesionales capacitados de la casa universitaria. Estos expertos observaron y analizaron si los ítems planteados en el formulario eran adecuados para la investigación presente.

**Tabla 1. Validación de Expertos**

Docente	Especialidad	Opinión
---------	--------------	---------

1.- Pedro Constante Costilla Castillo	tributación	Si hay suficiencia
2.- Jaime Alfonso Mendiburu Rojas	Finanzas	Si hay suficiencia
3.- Saud Rios Lujan	Tributación - Finanzas	Si hay suficiencia

Fuente: Elaboración propia.

#### d. Confiabilidad del instrumento

La obtención de registros para el estudio se realizará empleando el programa SPSS de análisis estadístico.

##### Alfa de Cronbach

Según el autor Rodríguez (2022), nos menciona que la medida de confiabilidad de Alfa de Cronbach se utiliza para evaluar la confiabilidad de un formulario compuesto por un nivel de elección múltiple. Además, se contempla como una dimensión de todas las posibles correlaciones entre las divisiones por secciones del cuestionario. Se establece que un coeficiente igual o superior a 0.80 se considera aceptable para asegurar la confiabilidad del cuestionario. En caso de que el coeficiente sea inferior a 0.80, se concluye que las interrogantes planteadas carecen de credibilidad o esta es baja.

La consistencia del cuestionario con respecto a la variable 1 Cuentas por cobrar, se formularon 8 interrogantes que se plantearon a 30 empleados de las instituciones objeto de estudio, y como resultado se observó lo siguiente.

**Tabla 2. Fiabilidad: Cuentas por cobrar**

Estadísticas de fiabilidad	
Alfa de Cronbach	N de elementos
,882	8

Fuente: El autor – SPSS Vs. 27

En el cuadro correspondiente a la variable 1, "cuentas por cobrar", se muestra un valor de 0.882 para la medida de fiabilidad de Alfa de Cronbach. El resultado indica que el índice de precisión exacta de la herramienta empleada en la investigación es muy elevado. De tal forma, se concluye que la técnica es consistente y válido en la medición de la variable en cuestión.

Siguiendo el mismo mecanismo, se evaluó la fiabilidad del formulario en vinculo a la variable de liquidez. El cuestionario constaba de 10 preguntas, que están agrupadas en 4 y se aplicó a una muestra de 30 trabajadores de las entidades objeto de estudio. Los hallazgos obtenidos fueron los siguientes:

**Tabla 3. Fiabilidad: Liquidez**

Estadísticas de fiabilidad	
Alfa de Cronbach	N de elementos
,741	4

Fuente: El autor – SPSS Vs. 27

En el cuadro correspondiente a la variable 2, "liquidez", se evidencia un valor de 0.741 para el indicador de estabilidad interior de Alfa de Cronbach. Este resultado indica que la confiabilidad del cuestionario es alta, puesto que se sitúa dentro de los límites aceptables de medición. Cabe mencionar que un resultado de 1 representa la máxima fiabilidad posible.

### 3.5 Procedimientos

Para llevar a cabo esta investigación, se realizó una búsqueda de recursos disponibles en los recursos digital del centro de educación superior, contenido accesible en la biblioteca digital del centro de educación superior, así como en otros repositorios que albergan publicaciones periódicas científicas fiables y tesis significativas. Además, se diseñó un cuestionario que constaba de 18 preguntas afirmativas. La encuesta se administró a un grupo de 30 empleados como muestra, dentro de las empresas inmobiliarias. Posteriormente, se empleó el sistema estadístico SPSS Versión 27 para organizar los registros y determinar los coeficientes de confiabilidad de Alfa de Cronbach tanto para la variable 1, "Cuentas por cobrar", como para la variable 2, "liquidez". Asimismo, se llevó a cabo un análisis de correlación utilizando la prueba de correlación de spearman para contrastar las hipótesis planteadas. Si el valor obtenido es inferior a 0.05, se descarta la hipótesis nula y se valida la hipótesis alternativa. Esta prueba se se utilizó para evaluar el grado de correlación entre las variables.

### 3.6 Método de análisis de datos

Se diseñó un formulario basado en el proyecto de investigación realizado, el cual se utilizó

para llevar a cabo una encuesta dirigida a las organizaciones inmobiliarias del distrito de La Victoria. El objetivo de esta encuesta era recopilar información y datos relevantes. Los participantes proporcionaron respuestas utilizando un rango de Likert. A fin de tabular los datos, se empleó el software Excel como herramienta ofimática. Posteriormente, los datos fueron procesados utilizando el software SPSS Versión 27, el cual permitió calcular la confiabilidad, generar tabulación de frecuencia, realizar pruebas de regularidad y contrastar hipótesis.

### 3.7 Aspectos éticos

Los datos se han tratado siguiendo los principios éticos relacionados con la autenticidad, imparcialidad, privacidad y exactitud. Además, se ha llevado a cabo siguiendo las pautas de investigación proporcionada por la casa universitaria, con el consenso de las directrices establecidas por el área de investigación. En consonancia con ello, se han seguido las Normas APA actualizadas en su séptima edición para esta investigación. Además, se ha utilizado el software TURNITIN para filtrar y revisar la semejanza los datos tratados, específicamente diseñado para este propósito. Respetando los derechos de autor y propiedad intelectual.

## IV. RESULTADOS

Prosiguiendo con el estudio, se presentan a continuación las dimensiones que se analizaron en las tabulaciones de frecuencias.

**Tabla 4 Tabla de Frecuencia - Controles de gestión**

		Controles de gestión			
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	BAJA	8	26,7	26,7	26,7
	MEDIA	11	36,7	36,7	63,3

	ALTA	11	36,7	36,7	100,0
	Total	30	100,0	100,0	

*Fuente:* El autor – SPSS Vs. 27

Según los datos mostrados en el cuadro 4, se concluye la dimensión de Controles de gestión. Esta dimensión revela que, del total encuestados correspondiente a 30 personas, un 36,7% de los participantes de las entidades inmobiliarias "La Victoria 2022" señalan que los controles de gestión son tanto altos como medios. Esto se debe a que estas empresas analizan los riesgos que puede incurrir un cliente al no pagar su deuda, además de emitir facturas el mismo día del evento económico. Por otro lado, un 26,7% afirma que la gestión de las empresas es baja. Esto se debe a que indican que algunas compañías no analizan o mitigan riesgos antes de aprobar un contrato de alquiler o compra y venta.

**Tabla 5. Tabla de Frecuencia - Políticas de crédito**

		Políticas de crédito			
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	BAJO	8	26,7	26,7	26,7
	MEDIO	10	33,3	33,3	60,0
	ALTO	12	40,0	40,0	100,0
	Total	30	100,0	100,0	

*Fuente:* El autor – SPSS Vs. 27

Según los datos mostrados en el cuadro 5, se concluye que la dimensión de políticas de crédito. Esta dimensión revela que, en un total de 100% correspondiente a 30 personas, un 40% de los encuestados de la empresa inmobiliaria "La victoria 2022" señala que la política de crédito es alta. Esto se debe a que estas empresas solicitan garantías antes de firmar un contrato y revisan el historial crediticio de los posibles clientes. Por otro lado, un 26.7% afirma que la gestión de las empresas es baja. Esto se debe a que indican que algunas compañías no evalúan crediticias antes de aprobar ventas a crédito.

**Tabla 6. Tabla de Frecuencia - Disponibilidad de efectivo**

		Tabla de Frecuencia - Disponibilidad de efectivo			
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	BAJO	5	16,7	16,7	16,7
	MEDIO	11	36,7	36,7	53,3

	ALTO	14	46,7	46,7	100,0
	Total	30	100,0	100,0	

*Fuente:* El autor – SPSS Vs. 27

Según los datos presentados en la tabla 6, se examinó la disponibilidad de efectivo, del total de los encuestados correspondiente a 30 personas. Un 46.7% de los empleados de las entidades inmobiliarias "La Victoria 2022" señala que la disponibilidad de efectivo es alta. Esto se debe a que las empresas cuentan con una reserva de dinero en efectivo, conocida como caja chica, para hacer frente a cualquier operación imprevista. Esta práctica ayuda a las empresas a gestionar mejor las ventas y operaciones. Por otro lado, el resto de los empleados afirma que la disponibilidad de dinero es mediana. Esto se debe a que las empresas no implementan estrategias para aumentar su rentabilidad, lo que limita la cantidad de efectivo disponible. Finalmente, un pequeño porcentaje de colaboradores de la empresa inmobiliaria señala que las empresas no elaboran presupuestos de efectivo de manera regular.

**Tabla 7. Tabla de Frecuencia - Capacidad de endeudamiento**

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	BAJO	8	26,7	26,7	26,7
	MEDIO	9	30,0	30,0	56,7
	ALTO	13	43,3	43,3	100,0
	Total	30	100,0	100,0	

*Fuente:* El autor – SPSS Vs. 27

En la tabla 7 se puede apreciar que el 100% de los 30 participantes en las entidades inmobiliarias de La Victoria en 2022 presentaron resultados en la dimensión de capacidad de endeudamiento. Según estos resultados, el 43.3% consideró que la capacidad de endeudamiento era alta, lo cual significa que la organización puede manejar sus deudas de manera sostenible. El 30.0% opinó que la capacidad de endeudamiento era media, lo que implica que existe un margen para asumir más deudas, pero se requiere una evaluación cuidadosa para evitar un exceso que pueda afectar los pagos futuros. Por último, el 26.7% de la población encuestada indicó que la capacidad de endeudamiento era baja, lo que significa que la organización tiene una limitada capacidad para asumir nuevas deudas debido a altos niveles de deuda existente.

**Tabla 8. Tabla de Frecuencia -Gestión de pasivos a corto plazo**

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	BAJO	4	13,3	13,3	13,3
	MEDIO	11	36,7	36,7	50,0
	ALTO	15	50,0	50,0	100,0
	Total	30	100,0	100,0	

*Fuente:* El autor – SPSS Vs. 27

En el cuadro 8 se puede observar que del total de las 30 personas encuestadas en las empresas inmobiliarias de La Victoria en 2022 presentaron resultados en la dimensión de gestión de pasivos a corto plazo. Según estos resultados, el 50% consideró que la gestión de pasivos a corto plazo era alta, lo cual indica que existen muchos gastos dentro de su periodo contable. El 36.7% opinó que la gestión de pasivos a corto plazo era media, lo que implica que se encuentra incluida dentro de su presupuesto de gastos proyectados para el mes o periodo. Por último, el 13.3% de la población encuestada mencionó que la gestión de pasivos a corto plazo era baja, ya que procuran no excederse en sus gastos para evitar que la empresa se vea perjudicada.

Ospina Santander, E. & Roldan Lizcano, M. (2022), la prueba de Shapiro-Wilk plantea que la hipótesis nula de que una muestra se origina a partir de una distribución específica o no muestra diferencias significativas. Se selecciona un nivel de significancia, como 0.05, y se tiene una alternativa que afirma que la distribución no es normal. Esta prueba se considera una de las más poderosas para evaluar si una representación al azar se deriva de una población con una distribución normal. Por lo tanto, las hipótesis planteadas son: H0: La distribución es normal y H1: La distribución no es normal.

**Tabla 9. Prueba de Normalidad**

	Shapiro-Wilk		
	Estadístico	gl	Sig.
Controles de gestión (Agrupada)	,800	30	,000
Políticas de crédito (Agrupada)	,790	30	,000
Disponibilidad de efectivo (Agrupada)	,774	30	,000

Capacidad de endeudamiento (Agrupada)	,778	30	,000
Gestión de pasivos a corto plazo (Agrupada)	,760	30	,000

a. Corrección de significación de Lilliefors

*Fuente:* El autor – SPSS Vs. 27

En este estudio, se realizó una selección de 30 trabajadores para conformar una muestra, y se empleó la evaluación de Shapiro-Wilk a fin de analizar la conformidad del informe. Esta prueba se utiliza cuando el número de participantes es menor a cincuenta. Los resultados mostraron el nivel de relevancia es de 0,000, esto quiere decir que el resultado es significativamente inferior al rango del fallo determinado en 0,005. Por consiguiente, se planteó la hipótesis, de que la distribución de los datos no es normal. Con el propósito de probar esta hipótesis y determinar si hay un vínculo entre la variable 1 (cuentas por cobrar) y la variable 2 (liquidez), se utilizó el coeficiente de correlación de Spearman.

Según la revista IBM(2021) el coeficiente de correlación de Spearman es un valor usado en estadística descriptiva para evaluar la vinculación que hay entre las dos variables Se emplea en examinar las dos variables monotónica. Es especialmente adecuado cuando las observaciones no siguen una distribución normal.

#### Prueba para la Hipótesis General

Hipótesis Nula (H0): No existe la relación de las cuentas por cobrar con la liquidez de la empresa inmobiliaria de La Victoria, 2022

Hipótesis Alternativa (Ha): Existe la relación de las cuentas por cobrar con la liquidez de la empresa inmobiliaria de La Victoria, 2022

**Tabla 10. Correlación de Spearman de la hipótesis general**

			Correlaciones	
			Cuentas por Cobrar (Agrupada)	Liquidez (Agrupada)
Rho de Spearman	Cuentas por Cobrar (Agrupada)	Coeficiente de correlación	1,000	,437*
		Sig. (bilateral)	.	,016
		N	30	30
	Liquidez (Agrupada)	Coeficiente de correlación	,437*	1,000
		Sig. (bilateral)	,016	.
		N	30	30

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

*Fuente:* El autor – SPSS Vs. 27

En el cuadro 10 de la hipótesis general se observa que las variables de cuentas por cobrar y liquidez muestran un coeficiente de correlación de Spearman de ,437\*\*, lo cual indica una correlación positiva moderada entre ellas. Además, se obtuvo un valor de significancia de 0.016, lo que sugiere que el resultado está por debajo del rango de error fijado de 0.05. En consecuencia, se elige la hipótesis alternativa y se niega la hipótesis nula. Esto implica que existe una estrecha vinculación entre la primera y la segunda variable, donde una depende de la otra; es decir, si las cuentas por cobrar disminuyen, la liquidez de la empresa aumenta, ya sea de forma parcial o total.

Prueba para la Hipótesis Específica 1

Hipótesis Nula (H0): No existe relación entre las políticas de crédito con la liquidez de la empresa inmobiliaria de La Victoria, 2022

Hipótesis Alternativa (Ha): Existe relación entre las políticas de crédito con la liquidez de la empresa inmobiliaria de La Victoria, 2022

**Tabla 11. Correlación de Spearman de la hipótesis específica 1**

			<b>Correlaciones</b>	
			Liquidez (Agrupada)	Políticas de crédito (Agrupada)
Rho de Spearman	Liquidez (Agrupada)	Coeficiente de correlación	1,000	,464**
		Sig. (bilateral)	.	,010
		N	30	30
	Políticas de crédito (Agrupada)	Coeficiente de correlación	,464**	1,000
		Sig. (bilateral)	,010	.
		N	30	30

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

*Fuente:* El autor – SPSS Vs. 27

En el cuadro 11 de la hipótesis específica 1 se evidencia que la variable de liquidez y la dimensión política de créditos presentan un coeficiente de correlación de Spearman de ,464\*\*, lo que revela una correlación positiva moderada entre ellas. Además, se registró una cifra de significancia de 0.010, lo que implica que el resultado está por debajo de la escala de error establecido de 0.05. Por lo tanto, se afirma la hipótesis alternativa y se niega la hipótesis nula. En consonancia con esto, se destaca que una política de créditos

efectiva en las empresas contribuirá a la disminución de los deudores y aumentará la liquidez de la entidad.

Prueba de Hipótesis Específico 2:

Hipótesis Nula (H0): No existe relación entre los controles de gestión y la liquidez de la empresa inmobiliaria de La Victoria, 2022.

Hipótesis Alternativa (Ha): Existe relación entre los controles de gestión y la liquidez de la empresa inmobiliaria de La Victoria, 2022.

**Tabla 12. Correlación de Spearman de la hipótesis específica 2**

			Correlaciones	
			Liquidez (Agrupada)	Controles de gestión (Agrupada)
Rho de Spearman	Liquidez (Agrupada)	Coeficiente de correlación	1,000	,442*
		Sig. (bilateral)	.	,014
		N	30	30
	Controles de gestión (Agrupada)	Coeficiente de correlación	,442*	1,000
		Sig. (bilateral)	,014	.
		N	30	30

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

*Fuente:* El autor – SPSS Vs. 27

En la matriz de número 12 de la hipótesis específica 2 se puede observar que la variable de liquidez y la dimensión de los controles de gestión presentan un coeficiente de producción de Spearman de 442\*\*, lo cual indica una correlación positiva moderada entre ellas. Además, se obtuvo un valor de significancia de 0,14, lo que indica que el resultado está por debajo del intervalo de error predefinido de 0,05. Por lo consiguiente, se concluye que la hipótesis alternativa es aceptada y se rechaza la hipótesis nula.

## V. DISCUSIÓN

El propósito central de esta investigación radica en brindar una explicación detallada y comprensible acerca de la relación entre las cuentas por cobrar y su relación en liquidez de la empresa inmobiliaria de La Victoria, 2022.

Se llevó a cabo una validación del instrumento utilizado en esta investigación, en la cual participaron tres jueces expertos. Estos jueces evaluaron el instrumento y llegaron a un consenso unánime de que era adecuado y cumplió con los requisitos necesarios.

Posteriormente, el instrumento fue distribuido al dueño y al personal de la empresa inmobiliaria donde fueron encuestados 30 personas. Posteriormente, los datos obtenidos fueron procesados utilizando el software estadístico SPSS versión 27. Además, se aplicó el coeficiente Alfa de Cronbach con el fin de evaluar la confiabilidad de la investigación, se obtuvo un valor de 0.905 para la variable 1, cuentas por cobrar, compuesta por 10 ítems, el resultado final reveló una confiabilidad excepcionalmente alta para la variable. También, se encontró que la variable 2, obtuvo un 0.666 que representa la liquidez, compuesta por 10 ítems, el resultado reveló una confiabilidad excepcionalmente alta para la variable. En relación a eso, se utilizó la prueba de normalidad como parte del análisis Shapiro-Wilk, esta prueba se aplica en casos en los que la muestra contiene menos de cincuenta, la encuesta fue llevada a cabo con la participación de 30 empleados de la empresa inmobiliaria. Como resultado, se encontró un nivel de relevancia de 0,000, lo cual implica que los registros tienen una distribución no normal. Debido a que la medida de significancia se sitúa dentro del margen de error de 0.05, se decidió realizar una prueba no paramétrica, específicamente la prueba de Spearman. Esta prueba se utiliza para evaluar si se puede aceptar o rechazar la hipótesis planteada.

Por lo tanto, se realizará una comparación y análisis de las hipótesis, tomando como referencia los antecedentes y artículos relevantes de diversas fuentes que fueron utilizados como base de información. Estas fuentes también proporcionaron ideas para la estructuración del proyecto, otorgando factibilidad y fiabilidad a los conceptos expuestos. Esto nos posibilitará confrontar las ideas de los autores con nuestra propia perspectiva.

Por lo tanto, se llevará a cabo un análisis comparativo de las hipótesis utilizando como referencia los antecedentes, artículos y diversas fuentes que fueron utilizados como medio para la elaboración y recolección de la información, requerida brindando ideas en cuanto a la estructura del proyecto, otorgando sustento y credibilidad a los conceptos presentados expuestos.

En relación a la hipótesis general, se ha encontrado una correlación entre las cuentas por cobrar y la liquidez de la empresa inmobiliaria de La Victoria. Los hallazgos derivados de la aplicación del método de correlación de Spearman revelan una correlación positiva moderada entre estas dos variables. Esto indica que existe una relación, entre las cuentas por cobrar y la liquidez de la empresa. Además, se ha observado una significancia bilateral de 0,016\*\*, lo que sugiere que esta correlación tiene una baja probabilidad de ser el resultado del azar. En conclusión, los datos indican

que las cuentas por cobrar pueden tener una influencia modesta pero significativa en la liquidez de la empresa inmobiliaria de La Victoria 2022. A esto se coincide Latorre, M. et al. (2021), llego a los hallazgos de que existe una relación positiva entre las cuentas corriente de los clientes y la liquidez, destacando que las dos variables están estrechamente unidas con el objetivo de llegar a tener una buena rentabilidad y continuar el crecimiento de la entidad en el ámbito del negocio. Por otro lado, Mantilla, J., & Huanca, B. (2020), llegando a concluir que, si hay una relación por parte de las cuentas por cobrar y la liquidez empresarial, que esto a la larga afectara a las metas, objetivos y toma de decisiones de la corporación.

Existe una estrecha relación entre las variables analizadas, donde se observa que cuando una disminuye, la otra aumenta, y viceversa. Específicamente, si la liquidez de la empresa se ve comprometida y cae en números negativos, esto afectará negativamente a la empresa, ya que una falta de liquidez efectiva puede llevarla a la bancarrota. Por lo tanto, es crucial mantener un saldo mínimo en cuentas por cobrar para asegurar que la empresa disponga de suficiente liquidez para reinvertir en sus operaciones.

Según los resultados obtenidos mediante el uso del método de correlación de Spearman, se ha identificado una relación entre las políticas de crédito y la liquidez de la empresa inmobiliaria de La Victoria en el año 2022, como se establece en la primera hipótesis específica. Los resultados revelan una correlación positiva moderada entre estas variables, lo que implica que existe una tendencia asociada entre ellas. Además, se encontró una significación bilateral de 0,010, lo cual indica que la probabilidad de que esta correlación sea aleatoria es baja. En resumen, los datos sugieren que las políticas de crédito tienen una influencia significativa en la liquidez de la empresa inmobiliaria de La Victoria durante el año 2022. A esto el autor Vásquez, C. ET AL (2021), Por lo tanto, una empresa al no tener buena capacidad en su gestión de cobranzas o políticas crediticias, cuenta con poca disponibilidad de cubrir sus deudas, de tal manera se tendría que reevaluar, mejorar y tener una mejor estrategia en tener más ventas al crédito y dar reducir los plazos de créditos que brindan a sus clientes, para que no se vean afectados en su liquidez. El autor, Aliaga, P. et al (2021), nos comenta que la administración de procesos de conversión de utilidades a liquidez, nos da conocimientos de la situación de la empresa, esto les permite saber si hay o no hay liquidez disponible en la empresa lo cual esto ayudara a la toma de decisiones estratégicas.

Los autores abordaron el tema de la liquidez, aunque desde perspectivas

ligeramente diferentes, La relación entre los dos conceptos es que la gestión efectiva de cobranzas y políticas crediticias, mencionada por el segundo autor, contribuye directamente a la capacidad de la empresa para mantener una adecuada liquidez, tal como describe el primer autor. Ambos autores destacan la importancia de la liquidez en la capacidad financiera de la empresa, aunque desde perspectivas diferentes. En conjunto, sus ideas sugieren que una gestión sólida de cobranzas y una adecuada liquidez son fundamentales para el éxito financiero a corto plazo de una empresa.

En la hipótesis específica número 02 encontramos que, existe relación entre los controles de gestión y la liquidez de la empresa inmobiliaria, La Victoria 2022. Además, al realizar el análisis de correlación de Spearman, se encontró una correlación moderadamente positiva entre ambas variables, y se concluyó una significancia bilateral de 0,014 entre la variable 1 "Liquidez" y la dimensión 2 "Controles de gestión". A ellos los autores Morales García, K., & Carhuancho Mendoza, I. M. (2020), nos comenta que, para lograr una gestión eficiente de los cobros, se recomienda implementar estrategias financieras que incluyan la realización de presupuestos de ventas y cobranzas. De esta manera, se puede trabajar de forma orientada a objetivos con el fin de obtener resultados eficientes. Así mismo, Borja, E., et al. (2019), nos indica que la gestión de cobranza a menudo puede ser un área conflictiva, por lo tanto, es crucial garantizar una supervisión más efectiva en esta área. Para lograrlo, es necesario recopilar datos que faciliten el control, como la antigüedad de los clientes y el registro diario de las cobranzas, entre otros datos relevantes. Es importante destacar que el control de las cuentas por cobrar es de vital relevancia dentro de la entidad, ya que proporciona información sobre la disponibilidad de liquidez en función de la gestión realizada. Y, Por otro lado, Bello-Escobar, J y Del Rio-Suárez, A. (2019) consiste en gestionar eficientemente estos activos, estableciendo un nivel óptimo de liquidez y otorgando mayor importancia a los activos circulantes, como el dinero en efectivo, los activos financieros, las cuentas pendientes de cobro y los bienes en inventario. Esto se realiza con el propósito de aumentar el rendimiento de los fondos en comparación con los activos. Ya que proporciona información sobre la disponibilidad de liquidez en función de la gestión realizada. Estos autores enfatizan la importancia de una gestión eficiente de cobranzas, la supervisión y control de efectivos, y el establecimiento de un nivel óptimo de liquidez en una empresa. Sus ideas se complementan en términos de brindar recomendaciones para mejorar la gestión de cobranzas y lograr resultados financieros más eficientes.

## VI. CONCLUSIONES

1. Basado en los resultados del estudio en relación con el propósito principal, se ha observado una relación favorable para las cuentas por cobrar y la liquidez. Se ha encontrado una significancia bilateral de 0.047, en pocas palabras si existe relación entre las cuentas por cobrar con la liquidez, lo que indica que, si las empresas logran reducir sus cuentas por cobrar, aumentarán su liquidez y, como consecuencia, dispondrán de más fondos para invertir en nuevos proyectos. Cabe indicar que, si una empresa inmobiliaria no cobra a tiempo a sus clientes, puede experimentar una escasez de efectivo, dificultades para financiar nuevas inversiones, mayores costos financieros y un riesgo creciente de insolvencia. Estas consecuencias pueden afectar la salud financiera general y el crecimiento de expansión de la compañía. Por lo tanto, es crucial para una empresa inmobiliaria tener una gestión efectiva de cobros para evitar estas situaciones y mantener una liquidez adecuada.
2. De acuerdo a los hallazgos alcanzados en relación con el objetivo específico 1, se concluye que, si una empresa implementa una política crediticia rigurosa y efectiva, por ejemplo, otorgando créditos, alquilando o vendiendo espacios o tiendas solo a clientes con un historial crediticio eficiente y solicitando la documentación necesaria para la transacción de bienes inmobiliarios, se puede lograr un cambio beneficioso en el rendimiento financiero de la compañía. Además, se encontró una correlación positiva moderada de 0.463\*\* entre la variable dos y la dimensión dos, esto indica un vínculo significativo entre ambos aspectos.
3. Basándonos en los hallazgos alcanzados con relación al objetivo específico 2, se pudo determinar que las empresas inmobiliarias que implementa un sólido control de gestión tiene el potencial de incrementar sus ingresos programados. Esto puede lograrse mediante prácticas como el cumplimiento de los plazos de facturación establecidos en los contratos, la gestión efectiva de cobros a los clientes y el envío oportuno de facturas a través de correos electrónicos. Estas acciones contribuyen a conservar un rango apropiado en cuanto a la disponibilidad de efectivo o liquidez de la empresa, a la vez permite cumplir con las obligaciones de pago hacia los trabajadores y préstamos bancarios. También se evidenció que hay una correlación positiva moderada y estadísticamente significativa de 0.465\* entre la variable "liquidez" y los "controles de gestión"

## VII. RECOMENDACIONES

1. Se recomienda al dueño y personal de las empresas inmobiliarias, para tener una buena liquidez debe hacer seguimientos y monitoreo regular de las cuentas por cobrar para identificar los pagos vencidos y tomar medidas inmediatas para cobrar las deudas. Esto implica establecer un proceso eficiente de seguimiento y comunicación con los clientes morosos. Además de capacitar a sus trabajadores y capacitarse con respecto de cómo llevar una cobranza adecuada.
2. Se recomienda al dueño y personal de las empresas inmobiliarias, que todas las empresas deben establecer unas políticas crediticias sólidas, ya que es de suma importancia evaluar y establecer criterios claros para otorgar crédito a los clientes, como la verificación de su historial crediticio, solicitud de garantías o la implementación de límites de crédito, lo que a la larga influirá a que la empresa tenga más liquidez para reinvertir en nuevos negocios.
3. Se recomienda al dueño y personal de las empresas inmobiliarias para que tengan una mejor liquidez, debe de implementar un sistema operativo que ayude a gestionar los cobros, ya que ayudara a que el envío de facturas estén dentro de lo establecido en el contrato, y a ello una efectiva gestión de cobro a los clientes. Como también la entidad debe de otorgar créditos de 15 a 30 días como máximo, por consiguiente, tendrán más flujo de efectivo para poder cubrir sus deudas o gastos. Como una forma de tener una mejor gestión en cuanto al control de las cuentas por cobrar.

## REFERENCIAS

- Alcantara Rodriguez, J. A., & Ruiz Rodriguez, I. L. (2019). El Sistema de Deduciones y su Incidencia en la Liquidez y Rentabilidad de la empresa de Transporte de carga Juanjo SAC. 2018. Trujillo. Obtenido de [https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/42476/Alcantara\\_RJA%20-%20Ruiz\\_RIL.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/42476/Alcantara_RJA%20-%20Ruiz_RIL.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Aliaga, P.; Munilla, F; Otamendy, M. y Morales, Y. (2021). *Conversión de utilidades la liquidez en las organizaciones empresariales cubanas*. Centro de Información y Gestión Tecnológica de Holguín 27(1). pp. 76-88. Cuba. Recuperado de <https://www.redalyc.org/journal/1815/181565709007/181565709007.pdf>
- ALIZO, S., GONZÁLEZ, M., MONTILLA, M., PAREDES, Y., & BETANCOURT, L. (2019). Evidencia de auditoría en las cuentas por cobrar de las entidades de transporte público, caso: "Asociación Civil Unión de Conductores". *Sapienza Organizacional*, 6 (11), 23-47. <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=553066143003>
- Alvarez, S. (6 de enero de 2021). Sector inmobiliario: ¿Qué desafíos enfrentó durante este 2020? Recuperado de [https://www.ey.com/es\\_pe/revista-execution/informes/sector-inmobiliario-desafios](https://www.ey.com/es_pe/revista-execution/informes/sector-inmobiliario-desafios)
- Arias González, JL (2020). *Técnicas e instrumentos de investigación científica. Para ciencias administrativas, aplicadas, artísticas, humanas* (1ª ed. digital). Arequipa, Perú: Enfoques Consulting EIRL.
- Banco de México. (2022). Serie C: criterios contables NIFBdM. Recuperado de <https://www.banxico.org.mx/marco-normativo/criterios-contables-nifbdm-se002.html#contenido>
- Bello-Escobar, J y Del Rio-Suárez, A. (2019). Control del efectivo en la organización Talentum. Recuperado de <https://repository.ucatolica.edu.co/server/api/core/bitstreams/80a967c7-598b-443e-958b-112d41633132/content>
- ComexPerú. (30 de octubre de 2020). Desarrollo y expectativas del sector inmobiliario pos-COVID-19. Recuperado de <https://www.comexperu.org.pe/articulo/desarrollo-y-expectativas-del-sector-inmobiliario-pos-covid-19>

- Condori-Ojeda, Porfirio (2020). Universo, población y muestra. Curso Taller. <https://www.aacademica.org/cporfirio/18.pdf>
- Cvetković Vega, A., L. Maguiña, J., Soto, A., Lama-Valdivia, J., & Correa López, LE (2020). Estudios transversales: Estudios transversales. Revista De La Facultad De Medicina Humana, 21 (1). <https://doi.org/10.25176/RFMH.v21i1.3069>
- De Toro, Á. (2022, 9 de febrero). Ratios financieras: principales tipos y cómo aplicarlos. Revista Escuela de Negocios y Dirección. Recuperado de <https://www.escueladenegociosydireccion.com/revista/business/ratios-financieros-principales-tipos-como-aplicarlos/>
- Eleonora Kontuš & Damir Mihanović (2019) “*Management of liquidity and liquid assets in small and medium-sized enterprises*”, Economic Research-Ekonomska Istraživanja, 32:1, Recuperado de <https://doi.org/10.1080/1331677X.2019.1660198>
- Gamboa Graus, M.E. (2022). Escalas de medición estadística. Publicación del Centro de Estudios Pedagógicos de la Universidad de Las Tunas, Cuba.
- Gerencie (2022), “*Contabilidad: Cuentas por cobrar*”. Recuperado de <https://www.gerencie.com/rotacion-de-cartera.html>
- Gestión. (15 de julio de 2022). COVID y sector inmobiliario frenan de manera abrupta el crecimiento de China. Recuperado de <https://gestion.pe/mundo/el-covid-y-el-sector-inmobiliario-frenan-de-manera-abrupta-el-crecimiento-de-china-noticia/>
- Guevara Alban, G. P., Verdesoto Arguello, A. E., & Castro Molina, N. E. (2020). “*Metodologías de investigación educativa (descriptivas, experimentales, participativas, y de investigación-acción)*”. RECIMUNDO, 4(3), 163-173. [https://doi.org/10.26820/recimundo/4.\(3\).julio.2020.163-173](https://doi.org/10.26820/recimundo/4.(3).julio.2020.163-173)
- Insapillo, N., Contreras, J., & Vásquez, C. (2021). “*Convergencia entre la Gestión de Cuentas por Cobrar y la Liquidez en una Clínica Privada*”. SCIÉENDO, 24(3), 185-187. <https://doi.org/10.17268/sciendo.2021.024>
- López, E. (2020). “*Gestión de las cuentas por cobrar para incrementar la liquidez en la empresa inmobiliaria, Lima 2018 – 2019. Perú – Lima*”. Recuperado de

[https://repositorio.uwiener.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13053/4860/T061\\_70918280\\_T.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.uwiener.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13053/4860/T061_70918280_T.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Mantilla, J., & Huanca, B. (2020). "Cuentas por cobrar y Liquidez en una empresa de servicios. *Revista UNITRU - Sciéndo*. 23(4). pp. 259-263. Perú – Lima". Recuperado de <https://revistas.unitru.edu.pe/index.php/SCIENDO/article/view/3194/pdf>

Martha Liliana Arias Bello (2020) "New development: Importance of accounts receivable in Colombian state entities and their impact on the preparation of financial information, *Public Money & Management*", 40:7, 531-534, <https://doi.org/10.1080/09540962.2020.1766774>

Mitjana, L. R. & Mitjana, L. R. (2019, 22 mayo). Coeficiente de correlación de Pearson: qué es y cómo se usa. Recuperado de: <https://psicologiaymente.com/miscelanea/coeficiente-correlacion-pearso>

Morales García, K., & Carhuancho Mendoza, I. M. (2020). Estrategias financieras para mejorar las cuentas por cobrar en la empresa Aquasport S.A.C. *Revista Espíritu Emprendedor*, 4(2), 21-40. Recuperado de <https://www.espirituemprededores.com/index.php/revista/article/view/195/257>

Mori, S. y Dueñas, V. (2019). "Control de cuentas por cobrar y su incidencia en la rentabilidad de la empresa Milenium Electronics S.A.C, sucursal Tarapoto, periodo 2015" (Tesis). Universidad Nacional De San Martín. Perú. Recuperado de: <https://repositorio.unsm.edu.pe/bitstream/handle/11458/3831/CONTABILIDAD%20-%20Shirley%20Mori%20Garc%c3%ada%20%26%20Viviana%20Due%c3%b1as%20C%c3%b3rdova.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Nieves, V. & Becedas, M. (28 de octubre de 2022, 6:00). La caída del sector inmobiliario amenaza con sepultar la economía global por tres vías diferentes. Recuperado de <https://www.eleconomista.es/vivienda-inmobiliario/noticias/12009030/10/22/La-caida-del-sector-inmobiliario-amenaza-con-sepultar-la-economia-global-por-tres-vias-diferentes.html>

OFICINAS DE LAS NACIONES UNIDAS CONTRA LA DROGA Y EL DELITO "UNOC"

- (2014). Metodología para el seguimiento y evaluación de políticas, planes y proyectos públicos, bogota. Recuperado de [https://www.unodc.org/documents/colombia/2014/Marzo/3\\_INDICADORES\\_PPT\\_WEB\\_PDF\\_1.pdf](https://www.unodc.org/documents/colombia/2014/Marzo/3_INDICADORES_PPT_WEB_PDF_1.pdf)
- Ortiz Taipe, I. L., Nolazco Labajos, F. A., & Carhuancho Mendoza, I. M. (2020). Las Cuentas por cobrar en una Empresa de Servicios. *Revista Espíritu Emprendedor*, 4(1), 13-27. Recuperado de <https://www.espirituemprededortes.com/index.php/revista/article/view/189/205>
- Ospina Santander, E. & Roldan Lizcano, M. (2022). Evaluación de una versión modificada de la prueba Shapiro-Wilk Generalizada con estimación de contracción de la matriz de covarianzas: caso de alta dimensión con muestras pequeñas. Universidad del Valle sede Meléndez, Facultad de Ingeniería, Escuela de Estadística. Cali, Colombia. Recuperado de <https://bibliotecadigital.univalle.edu.co/bitstream/handle/10893/24333/3752%20083eva.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Pérez, V. (2021). “Análisis del riesgo presente en el Otorgamiento de créditos Agrícolas en el banco de Venezuela”. *Revista científica: “Teorías, enfoques y aplicaciones en las ciencias sociales”*. pp. 60 – 69.
- Plataforma digital única del estado peruano (2023), ¿Qué son los censos?, Perú. Recuperado de <https://www.gob.pe/534-que-son-los-censos>
- Rodríguez, C. G. (2022, 15 mayo). El Alfa De Cronbach: ¿Qué Es Y Cómo Se Calcula? Tesis de Cero a 100. Recuperado de: <https://tesisdeceroa100.com/el-alfa-de-cronbach-que-es-y-como-se-calcula/>
- Sáenz, L., & Sáenz, L. (2019). Razones financieras de liquidez: Un indicador tradicional del estado financiero de las empresas. *Orbis Cognita*, 3(1). Recuperado de <http://portal.amelica.org/ameli/jatsRepo/213/2131217005/index.html>
- Sánchez Flores, F. A. (2019). Fundamentos epistémicos de la investigación cualitativa y cuantitativa: consensos y disensos. *Revista Digital de Investigación en Docencia Universitaria*, 13(1), 102-122. Recuperado de <https://doi.org/10.19083/ridu.2019.644>

- Sánchez, E. y Gómez, A. (2022), “*Impacto de la pandemia de Covid 19 en el sector inmobiliario de la ciudad de Guayaquil. Posibles estrategias de sostenibilidad financiera*”. Universidad Politécnica Salesiana, Ecuador – Guayaquil, recuperado de <http://dspace.ups.edu.ec/handle/123456789/22775>
- Sánchez-Polo, C. (2021). El riesgo de liquidez ante una crisis financiera. Universidad Católica de Colombia. <https://repository.ucatolica.edu.co/server/api/core/bitstreams/cd0d0830-abfd-4341-8827-0a35f8e033aa/content>
- Santana, J. (2022). “*Planteamiento de una guía de mejora para el control de presupuestos en los proyectos residenciales de la empresa Green City Colombia Constructora*”. Universidad de los Andes. Recuperado de <http://hdl.handle.net/1992/58087>
- Tuesta Benavides, B. (12 de junio de 2023). Mercado inmobiliario: problemas de liquidez provocarían migración de inversiones. Recuperado de <https://gestion.pe/economia/empresas/mercado-inmobiliario-problemas-de-liquidez-provocaria-migracion-de-inversiones-noticia/>
- Vásquez, C. ET AL (2021, marzo) “*Ratios de liquidez y cuentas por cobrar: Análisis comparativo de las empresas del sector lácteo que cotizan en la bolsa de valores de Lima Revista Científica "Visión de Futuro"*, 25(2). pp. 195-205. Argentina. Recuperado de <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=357966632011>
- Villavicencio Zare, Y., Soto Abanto, S. E., & Calvanapón Alva, F. A. (2022). “*Gestión de cuentas por cobrar y su efecto en la liquidez en una empresa de transportes de Trujillo*”. SCIÉENDO, 25(1), 49-52. <https://doi.org/10.17268/sciendo.2022.006>
- Westreicher, G. (2021, 10 de marzo). Muestreo. Economipedia. Recuperado de <https://economipedia.com/definiciones/muestreo.html>
- Zambrano Farías, F. J., Sánchez-Pacheco, M. E., & Correa-Soto, S. R. (2021). Análisis de rentabilidad, endeudamiento y liquidez de microempresas en Ecuador. Retos, 11(22), 235–249. <https://doi.org/10.17163/ret.n22.2021.03>

## ANEXOS

### ANEXO 01: MATRIZ OPERACIONAL

TITULO:	Las cuentas por cobrar y su relación en liquidez de la empresa inmobiliaria de La Victoria, 2022.				
HIPOTESIS GENERAL	VARIABLES	DEFINICION CONCEPTUAL	DEFINICION OPERACIONAL	DIMENSIONES	INDICADORES
Determinar la relación de las cuentas por cobrar con la liquidez de las empresas inmobiliarias de La Victoria, 2022	Cuentas por Cobrar	Banco de México. (2022), las cuentas por cobrar son activos financieros que representan el dinero que una empresa espera recibir de sus clientes. Son registradas como activos a corto plazo y pueden incluir facturas pendientes u otros documentos de pago. La gestión adecuada de las cuentas por cobrar es crucial para mantener un flujo de efectivo constante y minimizar el riesgo de impagos.	Las cuentas por cobrar son activos financieros que representan el dinero que una empresa espera recibir de sus clientes. Son registradas como activos a corto plazo y pueden incluir facturas pendientes u otros documentos de pago. La gestión adecuada de las cuentas por cobrar es crucial para mantener un flujo de efectivo constante y minimizar el riesgo de impagos.	Controles de gestión	Prevención
					Fecha de facturación
					Tecnología y gestión
					Capacitación del personal
				Políticas de crédito	Contratos o adendas
					Análisis de riesgos
					Solvencia del cliente
	Liquidez	Zambrano Farías, F. J., Sánchez-Pacheco, M. E., & Correa-Soto, S. R. (2021). Nos comenta que la liquidez se puede describir como la una factora que evalúa la capacidad financiera a corto plazo. Normalmente, es un factor que tiene un impacto directo y significativo en la generación de ganancias. Se calcula dividiendo los activos corrientes entre los pasivos corrientes y sirve para determinar la habilidad de la empresa para cumplir con sus obligaciones financieras a corto plazo.	Se refiere a la capacidad de convertir rápidamente activos en efectivo sin pérdida de valor. Es crucial para cumplir con las obligaciones financieras. Indica la facilidad de una empresa para pagar deudas y gastos inmediatos. Los indicadores de liquidez evalúan la relación entre activos líquidos y pasivos. La falta de liquidez puede llevar a dificultades y la solvencia.	Disponibilidad de efectivo	Análisis de la cartera de crédito
					Historial de ingresos
					Reservas de efectivo presupuesto de efectivo
				Capacidad de endeudamiento	Préstamos Bancarios
					Evaluación de la gestión financiera
				Gestión de pasivos a corto plazo	Crédito comercial
					Seguimiento y control de pasivo
Capacidad de pago					
Procedimientos de pago					
				Plazo promedio de pago a proveedores	

**ANEXO 02: MATRIZ DE CONSISTENCIA**

<b>MATRIZ DE CONSISTENCIA</b>					
<b>Las cuentas por cobrar y su relación en liquidez de la empresa inmobiliaria de La Victoria, 2022.</b>					
<b>Problema general</b>	<b>Objetivo general</b>	<b>Hipótesis general</b>	<b>VARIABLES</b>	<b>INDICADORES</b>	<b>METODOLOGÍA</b>
¿De qué manera se relaciona las cuentas por cobrar con la liquidez de las empresas inmobiliarias de La Victoria, 2022?	Determinar si la relación de las cuentas por cobrar con la liquidez de las empresas inmobiliarias de La Victoria, 2022	Existe la relación de las cuentas por cobrar con la liquidez de las empresas inmobiliarias de La Victoria, 2022	Cuentas por cobrar	Prevenición	<b>DISEÑO NO EXPERIMENTAL</b>
<b>Problemas específicos</b>	<b>Objetivos específicos</b>	<b>Hipótesis específica</b>		Fecha de facturación	
¿De qué manera se relaciona las políticas de crédito con la liquidez de las empresas inmobiliarias de La Victoria, 2022?	Describir la relación de las políticas de crédito con la liquidez de las empresas inmobiliarias de La Victoria, 2022	Existe relación entre las políticas de crédito con la liquidez de las empresas inmobiliarias de La Victoria, 2022		Tecnología y gestión Capacitación del personal Contratos o adendas Análisis de riesgos Solvencia del cliente Análisis de la cartera de crédito	
¿Cuáles son los controles de gestión y su relación con la liquidez de las empresas inmobiliarias de La Victoria, 2022?	Analizar los controles de gestión y su relación con la liquidez de las empresas inmobiliarias de La Victoria, 2022	Existe relación entre los controles de gestión y la liquidez de las empresas inmobiliarias de La Victoria, 2022	Liquidez	Historial de ingresos Reservas de efectivo Presupuesto de efectivo Préstamos Bancarios Evaluación de la gestión financiera Crédito comercial Seguimiento y control de pasivo Capacidad de pago Procedimientos de pago Plazo promedio de pago a proveedores	

---

---

**MATRIZ DE CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

---

---

<b>OBJETIVO GENERAL</b>	<b>CONCLUSIONES</b>	<b>RECOMENDACIONES</b>
Determinar si la relación de las cuentas por cobrar con la liquidez de la empresa inmobiliaria de La Victoria, 2022	De acuerdo con los hallazgos obtenidos en relación al propósito principal, se ha observado una correlación positiva entre las cuentas por cobrar y la liquidez. Se ha encontrado una significancia bilateral de 0.047, lo que indica que, si las empresas logran reducir sus cuentas por cobrar, aumentarán su liquidez y, como consecuencia, dispondrán de más fondos para invertir en nuevos proyectos. Cabe indicar que, si una empresa inmobiliaria no cobra a tiempo a sus clientes, puede experimentar una escasez de efectivo, dificultades para financiar nuevas inversiones, mayores costos financieros y un riesgo creciente de insolvencia. Estas consecuencias pueden afectar la salud financiera general y la capacidad de crecimiento de la empresa. Por lo tanto, es crucial para una empresa inmobiliaria tener una gestión efectiva de cobros para evitar estas situaciones y mantener una liquidez adecuada.	Se recomienda al dueño y personal de las empresas inmobiliarias, para tener una buena liquidez debe hacer seguimientos y monitoreo regular de la cuenta por cobrar para identificar los pagos vencidos y tomar medidas inmediatas para cobrar las deudas. Esto implica establecer un proceso eficiente de seguimiento y comunicación con los clientes morosos. Además de capacitar a sus trabajadores y capacitarse con respecto de cómo llevar un cobranza adecuada.
<b>OBJETIVOS ESPECIFICOS</b>	<b>CONCLUSIONES</b>	<b>RECOMENDACIONES</b>
Describir la relación de las políticas de crédito con la liquidez de la empresa inmobiliaria de La Victoria, 2022	De acuerdo con los resultados obtenidos en relación al objetivo específico 1, se concluye que, si una empresa implementa una política crediticia rigurosa y efectiva, por ejemplo, otorgando créditos, alquilando o vendiendo espacios o tiendas solo a clientes con un historial crediticio eficiente y solicitando la documentación necesaria para la transacción de bienes inmobiliarios, se puede lograr un impacto positivo en el desempeño financiero de la empresa. Además, se encontró una correlación positiva moderada de 0.463** entre la variable dos y la dimensión dos, lo que indica una relación significativa entre ambos aspectos.	Se recomienda al dueño y personal de las empresas inmobiliarias, que todas las empresas deben establecer unas políticas crediticias sólidas, ya que es de suma importancia evaluar y establecer criterios claros para otorgar crédito a los clientes, como la verificación de su historial crediticio, solicitud de garantías o la implementación de límites de crédito, lo que a la larga influirá a que la empresa tenga más liquidez para reinvertir en nuevos negocios.

Analizar los controles de gestión y su relación con la liquidez de la empresa inmobiliaria de La Victoria, 2022

Basándonos en los resultados obtenidos en relación al objetivo específico 2, se pudo determinar que una empresa inmobiliaria que implementa un sólido control de gestión tiene el potencial de incrementar sus ingresos programados. Esto puede lograrse mediante prácticas como el cumplimiento de los plazos de facturación establecidos en los contratos, la gestión efectiva de cobros a los clientes y el envío oportuno de facturas a través de correos electrónicos. Estas acciones contribuyen a mantener un nivel adecuado de liquidez en la empresa, lo que a su vez permite cumplir con las obligaciones de pago hacia los trabajadores y préstamos bancarios. Asimismo, se demostró que entre la variable liquidez y controles de gestión si existe una correlación moderada positiva y estadísticamente significativa de 0.465\*.

Se recomienda al dueño y personal de las empresas inmobiliarias, para que tengan una mejor liquidez, deben implementar en la mayoría de sus ventas, que sean cobros al contado, y así reduzcan el porcentaje de cobranzas al crédito. Como también, si créditos se están otorgando a 60 días, se recomienda que los créditos se den de 15 a 30 días, así tendrán más efectivo para poder cubrir sus deudas o gastos.

### ANEXO 03: ENCUESTA

ENCUESTA DE LAS CUENTAS POR COBRAR Y SU RELACIÓN EN LIQUIDEZ DE LA EMPRESA INMOBILIARIA DE LA VICTORIA, 2022.					
Generalidades:					
La presente encuesta es anónima y confidencial, con fines netamente académicos.					
Marque con una (X) la alternativa que mejor refleje su opinión de manera objetiva a las siguientes interrogantes:					
(1) Nunca (2) Casi Nunca (3) A Veces (4) Casi Siempre (5) Siempre					
Ítems	Nunca	Casi Nunca	A Veces	Casi Siempre	Siempre
La entidad normalmente llama al cliente para cobrarle sus deudas.					
La entidad envía con regularidad el estado de cuenta a cada cliente.					
La empresa solicita garantías a sus clientes antes otorgarle un local.					
La entidad emite las facturas a tiempo del hecho económico.					
La entidad analiza los riesgos que puede incurrir un cliente si no paga a tiempo sus deudas					
La entidad revisa el historial crediticio de la empresa o empresario antes de otorgarle un local.					
La entidad envía los contratos al área de facturación con las firmas del arrendatario y arrendador					
La entidad cuenta con un sistema de facturación moderna en el área de cobranzas					
La entidad realiza capacitaciones constante al personal de cobranzas					
La entidad efectúa un seguimiento regular y análisis de la cartera de crédito.					
La empresa realiza estrategias para aumentar la rentabilidad a base de su historial de ingresos.					
La empresa tiene fondos de reserva disponibles en caso de que ocurra un evento catastrófico					
La entidad realiza el presupuesto de efectivo con regularidad					
La organización realiza préstamos bancarios con frecuencia					

La entidad realiza una adecuada planificación financiera a corto y largo plazo					
La empresa adquiere con regularidad créditos comerciales					
La entidad realiza una gestión de control con respecto a los pasivos					
La entidad tiene los suficientes ingresos para cubrir los gastos que tiene a diario					
Los procesos de pago de la empresa suelen ser extensas					
La empresa demora más de 15 días en pagar sus deudas a sus proveedores					

## ANEXO 04: VALIDACIÓN EXPERTOS



Firma del evaluador  
DR. Jaime A. Mendiburu Rojas  
DNI: 40002784

UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO					
Gestión de pasivos a corto plazo	Seguimiento y control de pasivo	17. La entidad realiza una gestión de control con respecto a los pasivos	4	4	4
	Capacidad de pago	18. La entidad tiene los suficientes ingresos para cubrir los gastos que tiene a diario	4	4	4
	Procedimientos de pago	19. Los procesos de pago de la empresa suelen ser extensas	4	4	4
	Plazo promedio de pago a proveedores	20. La empresa demora más de 15 días en pagar sus deudas a sus proveedores	4	4	4



Firma del evaluador  
Saud Ríos Luján  
42801422

**Validación de Instrumento**

2 archivos adjuntos

SR Saud Luján Ríos  
<saud.rios.lujan1984@gmail.com>  
Para: Usted Lun 10/07/2023 22:10

Anexo 02\_validación richard ...  
216 KB

Richard Contreras Francia  
Buenas Noches

Adjunto lo solicitado y mis datos personales sólo tienen validez para este documento. **SUGERENCIAS: sus fuentes bibliográficas deben incluir artículos desde el 2019 hacia adelante y de la base de datos scopus que le brinda la universidad (<https://www.ucv.edu.pe/rec-docentes-tc/myloft-biblioteca-virtual-ucv/>)**


**Universidad César Vallejo**  
  
 Estudia en la Universidad César Vallejo carreras universitarias que el mercado laboral requiere.  
[www.ucv.edu.pe](http://www.ucv.edu.pe)

FIRMADO  
Firma del evaluador  
DR. PEDRO CONSTANCE COSTILLA  
CASTILLO  
DNI: 09925834

## ANEXO 05: POBLACIÓN

DNI	NOMBRE Y APELLIDOS
10621667	VICTOR RICARDO SALDAÑA ZUMAETA
42995901	CHANTAL MALDONADO CONISLLA
42829425	ELVERTH CHRISTIAN CAMPOS RAMIREZ
74926807	ITALA BRUNELLA LINARES MORENO
74296129	RICHARD CONTRERAS FRANCIA
45872463	BRUNO FEDERICO FERRARI YACILA
46923561	HUGO PACOTAYPE MEZA
10112040	NELLY YESENIA ARCE PALLARES
70471455	KATHERIN MORELIA MORI OLORTEGUI
76258346	PAMELA ETHEL LUIS CAPIA
74821565	SANDRA GIANINA CONTRERAS CAICHIHUA
76528435	DANNA FRANCESCA AGUIRRE CLAVIJO
77568947	CRAMES JAMES MURAYARI RENGIFO
75234878	JHOANA SANGAMA GUERRA
74859626	MARI MIYAMOTO NISHIMURA
76327845	MAYLANDER YULINIO ARROYO LUPINTA
45679852	CARMEN DIANA CHAUCA QUISPE
76458576	KIMBERLYN JOHANA GOMEZ ALVAREZ
43586487	DORIS VIOLETA LOZANO VEGA
42189573	MARIA ANGELICA LUYO ROSALES
31350964	SERAPIO FERNANDEZ LOAYZA
42742961	ROLER HERNAN VELASQUE NUÑEZ
73859644	JOSE EDUARDO MEDINA FERNANDEZ
10754895	AIDE MARIBEL ARMAS DE LA CRUZ
75948624	BRESIA CLARA ZACARIAS CAMPOS
75485244	CARLA LISBETH CONDOR HERAS
75568426	CARLOS DANIEL ORTIZ VILLALOBOS
75849312	MARCIO ADRIANO MALPICA FLORES
71457865	MARCELO ANDRES BUSTAMANTE VILDOSO
74859675	CARLOS ABEL CORDOVA CHANDUVI

## ANEXO 09: AUTORIZACIÓN DE LA ORGANIZACIÓN PARA PUBLICAR SU IDENTIDAD EN LOS RESULTADOS DE LA INVESTIGACION

"Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia"

Lima, 06 de octubre de 2021

Señores

Escuela de Contabilidad

Universidad César Vallejo – Campus Lima Norte

A través del presente, AMEZAGA MENENDEZ GONZALO EMILIO, identificado (a) con DNI N° 09870700 representante de la empresa/institución POWER CENTER GAMARRA SAC con el cargo de GERENTE GENERAL, me dirijo a su representada a fin de dar a conocer que las siguientes personas:

a) Contreras Francia, Richard

Están autorizadas para:

a) Recoger y emplear datos de nuestra organización a efecto de la realización de su proyecto y posterior tesis titulada Cuentas por cobrar y su relación en liquidez de las empresas inmobiliarias en La Victoria - 2022

Sí  No

b) Emplear el nombre de nuestra organización dentro del referido trabajo

Sí  No

Lo que le manifestamos para los fines pertinentes, a solicitud de los interesados.

Atentamente,

Firma y Sello

AMEZAGA MENENDEZ GONZALO EMILIO  
GERENTE GENERAL

**ANEXO 3 DIRECTIVA DE INVESTIGACIÓN N° 001-2022-VI-UCV**  
**AUTORIZACIÓN DE LA ORGANIZACIÓN PARA PUBLICAR SU IDENTIDAD EN**  
**LOS RESULTADOS DE LAS INVESTIGACIONES**

Datos Generales

Nombre de la Organización:	RUC: 20608918052
POWER CENTER GAMARRA S.A.C.	
Nombre del Titular o Representante legal:	
AMEZAGA MENENDEZ GONZALO EMILIO	DNI:

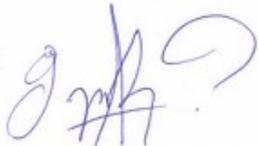
Consentimiento:

De conformidad con lo establecido en el artículo 7º, literal "f" del Código de Ética en Investigación de la Universidad César Vallejo (\*), autorizo [ ], no autorizo  publicar LA IDENTIDAD DE LA ORGANIZACIÓN, en la cual se lleva a cabo la investigación:

Nombre del Trabajo de Investigación	
Las cuentas por cobrar y su relación en liquidez de la empresa inmobiliaria de La Victoria, 2022.	
Nombre del Programa Académico: Proyecto De Investigación	
Autor: RICHARD CONTRERAS FRANCIA	DNI: 74296129

En caso de autorizarse, soy consciente que la investigación será alojada en el Repositorio Institucional de la UCV, la misma que será de acceso abierto para los usuarios y podrá ser referenciada en futuras investigaciones, dejando en claro que los derechos de propiedad intelectual corresponden exclusivamente al autor (a) del estudio.

Lugar y Fecha: LIMA – 05/12/2022

Firma:   
**AMEZAGA MENENDEZ GONZALO EMILIO**

(\* ) Código de Ética en Investigación de la Universidad César Vallejo-Artículo 7º, literal " f " Para difundir o publicar los resultados de un trabajo de investigación es necesario mantener bajo anonimato el nombre de la institución donde se llevó a cabo el estudio, salvo el caso en que haya un acuerdo formal con el gerente o director de la organización, para que se difunda la identidad de la institución . Por ello, tanto en los proyectos de investigación como en los informes o tesis, no se deberá incluir la denominación de la organización, pero sí será necesario describir sus características.

## ANEXO 10: CONSENTIMIENTO INFORMADO



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

### MODELO DE CONSENTIMIENTO INFORMADO

Estimado/a participante, Ricardo Salas Z.

Esta es una investigación llevada a cabo dentro de la escuela profesional de contabilidad de la Universidad César Vallejo; los datos recopilados son anónimos, serán tratados de forma confidencial y tienen finalidad netamente académica. Por tanto, en forma voluntaria; SÍ (X) NO ( ) doy mi consentimiento para continuar con la investigación que tiene por objetivo determinar si la relación de las cuentas por cobrar con la liquidez de la empresa inmobiliaria de La Victoria, 2022. Asimismo, autorizo para que los resultados de la presente investigación se publiquen a través del repositorio institucional de la Universidad César Vallejo.

Cualquier duda que les surja al contestar esta encuesta puede enviarla al correo:

[ccontrerasfra@ucvvirtual.edu.pe](mailto:ccontrerasfra@ucvvirtual.edu.pe)

Firma: Ricardo Salas Z.

DNI: 10621667

### MODELO DE CONSENTIMIENTO INFORMADO

Estimado/a participante, Chantal Maldonado Coislla.

Esta es una investigación llevada a cabo dentro de la escuela de ..... de la Universidad César Vallejo; los datos recopilados son anónimos, serán tratados de forma confidencial y tienen finalidad netamente académica. Por tanto, en forma voluntaria; SÍ (X) NO ( ) doy mi consentimiento para continuar con la investigación que tiene por objetivo determinar si la relación de las cuentas por cobrar con la liquidez de la empresa inmobiliaria de La Victoria, 2022. Asimismo, autorizo para que los resultados de la presente investigación se publiquen a través del repositorio institucional de la Universidad César Vallejo.

Cualquier duda que les surja al contestar esta encuesta puede enviarla al correo:

[ccontrerasfra@ucvvirtual.edu.pe](mailto:ccontrerasfra@ucvvirtual.edu.pe)

Firma: Chantal Maldonado Coislla.

DNI: 42995901



MODELO DE CONSENTIMIENTO INFORMADO

Estimado/a participante, CHRISTIAN CAMPOS RAMIREZ

Esta es una investigación llevada a cabo dentro de la escuela profesional de contabilidad de la Universidad César Vallejo; los datos recopilados son anónimos, serán tratados de forma confidencial y tienen finalidad netamente académica. Por tanto, en forma voluntaria; Sí (X) NO ( ) doy mi consentimiento para continuar con la investigación que tiene por objetivo determinar si la relación de las cuentas por cobrar con la liquidez de la empresa inmobiliaria de La Victoria, 2022. Asimismo, autorizo para que los resultados de la presente investigación se publiquen a través del repositorio institucional de la Universidad César Vallejo.

Cualquier duda que les surja al contestar esta encuesta puede enviarla al correo:

[ccontrerasfra@ucvvirtual.edu.pe](mailto:ccontrerasfra@ucvvirtual.edu.pe)

Firma: 

DNI: 42829425

MODELO DE CONSENTIMIENTO INFORMADO

Estimado/a participante, Itala Brunella Linares Moreno

Esta es una investigación llevada a cabo dentro de la escuela de ..... de la Universidad César Vallejo; los datos recopilados son anónimos, serán tratados de forma confidencial y tienen finalidad netamente académica. Por tanto, en forma voluntaria; Sí (X) NO ( ) doy mi consentimiento para continuar con la investigación que tiene por objetivo determinar si la relación de las cuentas por cobrar con la liquidez de la empresa inmobiliaria de La Victoria, 2022. Asimismo, autorizo para que los resultados de la presente investigación se publiquen a través del repositorio institucional de la Universidad César Vallejo.

Cualquier duda que les surja al contestar esta encuesta puede enviarla al correo:

[ccontrerasfra@ucvvirtual.edu.pe](mailto:ccontrerasfra@ucvvirtual.edu.pe)

Firma: 

DNI: 74926807

## ANEXO 12: Tablas de referencia

**Tabla 13. Escala ordinal de tipo Likert de las variables Cuentas Por Cobrar y Liquidez**

Nunca	Casi Nunca	A veces	Casi Siempre	Siempre
1	2	3	4	5

Fuente: Elaboración propia

**Tabla 14. Interpretación de la Escala de Alfa de Cronbach**

Criterio	Rango
Muy Alta	0,81 a 1,00
Alta	0,61 a 0,80
Moderada	0,41 a 0,60
Baja	0,21 a 0,40
Muy Baja	0,01 a 0,20

Fuente: Rodríguez (2020)

**Tabla 15. Interpretación del coeficiente de correlación de Spearman**

-1,00	Correlación negativa perfecta: -1
-0,90	Correlación negativa muy fuerte: -0,90 a -0,99
-0,75	Correlación negativa fuerte: -0,75 a -0,89
-0,50	Correlación negativa media: -0,50 a -0,74
-0,25	Correlación negativa débil: -0,25 a -0,49
-0,10	Correlación negativa muy débil: -0,10 a -0,2
0,00	No existe correlación alguna: -0,09 a +0,09
+0,10	Correlación positiva muy débil: +0,10 a +0,24
+0,25	Correlación positiva débil: +0,25 a +0,49
+0,50	Correlación positiva media: +0,50 a +0,74
+0,75	Correlación positiva fuerte: +0,75 a +0,89
+0,90	Correlación positiva muy fuerte: +0,90 a +0,99
+1,00	Correlación positiva perfecta: +1

Fuente: Mitjana, L. R. & Mitjana, L. R. (2019)



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

**FACULTAD DE CIENCIAS EMPRESARIALES  
ESCUELA PROFESIONAL DE CONTABILIDAD**

### **Declaratoria de Autenticidad del Asesor**

Yo, DIAZ DIAZ DONATO, docente de la FACULTAD DE CIENCIAS EMPRESARIALES de la escuela profesional de CONTABILIDAD de la UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO SAC - LIMA NORTE, asesor de Tesis Completa titulada: "LAS CUENTAS POR COBRAR Y SU RELACIÓN CON LA LIQUIDEZ DE LA EMPRESA INMOBILIARIA DE LA VICTORIA, 2022.", cuyo autor es CONTRERAS FRANCIA RICHARD, constato que la investigación tiene un índice de similitud de 21.00%, verificable en el reporte de originalidad del programa Turnitin, el cual ha sido realizado sin filtros, ni exclusiones.

He revisado dicho reporte y concluyo que cada una de las coincidencias detectadas no constituyen plagio. A mi leal saber y entender la Tesis Completa cumple con todas las normas para el uso de citas y referencias establecidas por la Universidad César Vallejo.

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.

LIMA, 21 de Julio del 2023

<b>Apellidos y Nombres del Asesor:</b>	<b>Firma</b>
DIAZ DIAZ DONATO <b>DNI:</b> 08467350 <b>ORCID:</b> 0000-0003-2436-4653	Firmado electrónicamente por: DIAZDI29 el 25-07- 2023 18:52:14

Código documento Trilce: TRI - 0607712